Druk Nr 243

PROJEKT

Zatwierdzony przez
ZASTĘPCĘ BURMISTRZA
Adama Sekmistrza

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE

z dnia ..... 2026 r.

w sprawie zmiany nr 5
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w związku 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 z późn.zm.) oraz 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, zmienioną uchwałą Nr XXIV.219.2026 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 12 marca 2026 r.,

Rada Miejska w Halinowie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę nr 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XXIV.240.2020 z dnia 29 października 2020 r., uchwałą Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r. oraz uchwałą Nr L.452.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) tekst w formie ujednoliconej zmiany nr 5 studium stanowiący załączniki nr 1, nr 2 i nr 6;
2) rysunki w formie ujednoliconej zmiany nr 5 studium stanowiące załączniki nr 3, nr 4 i nr 5;
3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - stanowiące załącznik nr 7;
4) dane przestrzenne zmiany nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 8.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Halinowa.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz Halinowa

Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa Warszawa

ZMIANA NR 5 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW

UWARUNKOWANIA



Załącznik nr 1

do Uchwały Nr L.452.2022
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 11 sierpnia 2022 r.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia .....

Załącznik nr 1

do Uchwały Nr XXXVIII/333/10
Rady Miejskiej w Halinowie.
z dnia 11 marca 2010 roku

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr .XXIV.240.2020
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 29 października 2020 r.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXIV.340.2021
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 29 września 2021 r.

- TEKST UJEDNOLICONY -
TEKST UJEDNOLICONY
TEKST UJEDNOLICONY

Warszawa – Halinów

~~2010 r.~~ *~~2020 r.~~ ~~2022 r~~ 2026 r.*

Tekst ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione kolorem zielonym i kursywą, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów Uchwałą Nr XXIV.240.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 października 2020 r.

Tekst ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione czcionką Calibri pkt 12, kolorem niebieskim i kursywą oraz przekreślenia zapisów w kolorze niebieskim , które uległy zmianie, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów uchwałą Nr XXXIV.340.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 września 2021 r.
Tekst ujednolicony uwzględnia Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 listopada 2020 r., znak: WNP-I.4131.188.2020.RM, które stwierdziło nieważność uchwały Nr XXIV.240.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z 29 października 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, w zakresie części ustaleń załącznika numer:
- 2 do uchwały, stanowiącego tekst ujednolicony zmiany studium pn. Kierunki i polityka przestrzenna, Rozdz. 19. pn. Obszary problemowe, str. 37, w zakresie sformułowania: „W granicach obszaru objętego zmianą Studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r., nie wyznaczono obszarów problemowych.”;
- 6 do uchwały, stanowiącego tekst ujednolicony zmiany studium pn. Synteza studium i wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Rozdz. 15. pn. Obszary problemowe, str. 10, w zakresie sformułowania: „W granicach obszaru objętego zmianą Studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r., nie wyznaczono obszarów problemowych.”.

Tekst ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione czcionką Calibri pkt 12, kolorem brązowym i kursywą, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów uchwałą Nr L.452.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 sierpnia 2022 r. w sprawie zmiany nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.

Tekst ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione czcionką Calibri pkt 12, kolorem fioletowym i kursywą, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów uchwałą Nr ..... Rady Miejskiej w Halinowie z dnia ..... r. w sprawie zmiany nr 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.

PODSTAWA FORMALNO – PRAWNA

Zadaniem własnym gminy wynikającym z ustawy o samorządzie gminnym jest m.in. prowadzenie polityki w zakresie gospodarowania przestrzenią i zapewnienie ładu przestrzennego. Zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki terytorialne, zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczenia terenów oraz określania zasad ich zagospodarowania i zabudowy określone są w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami).

W celu kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, w tym określenia lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, organ wykonawczy samorządu gminnego (tj. wójt, burmistrz lub prezydent miasta) sporządza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zwane dalej „studium”. Studium opracowywane jest obligatoryjnie dla obszaru całej gminy. Dokument ten, zgodnie z art. 9 pkt. 5 wspomnianej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, nie jest aktem prawa miejscowego, tylko opracowaniem kierunkowym, stanowiącym wyraz polityki przestrzennej władz samorządowych gminy. Zgodnie z art. 14 pkt 8 tejże ustawy, aktami prawa miejscowego są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przy sporządzaniu których, poprzez wymóg zachowania zgodności ze studium (ustalenia studium są wiążące – art. 9 pkt. 4), uwzględnia się politykę przestrzenną gminy. Powyższe sprawia, że jest ono zapisem polityki przestrzennej gminy wiążącym władze oraz podporządkowane jej organy i jednostki w podejmowanych decyzjach w zakresie działań dotyczących zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy dla realizacji określonych celów.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa Studium uwzględnia ustalenia przestrzenne zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, strategii rozwoju województwa oraz strategii rozwoju gminy.

Studium jest dokumentem planistycznym, który poprzez określenie kierunków rozwoju przestrzennego gminy pozwala na świadome prowadzenie gospodarki gruntami i planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym. Studium wskazuje na potencjał rozwoju przestrzennego gminy, możliwości zagospodarowania nowych terenów lub stopnia przekształceń.

Projekt ten jest zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów uchwalonego przez Radę Gminy Halinów Uchwałą Nr X/144/99 z dnia 23 grudnia 1999 r.

Niniejsze Studium sporządzone jest na mocy uchwały nr XLVI/132/05 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 22 kwietnia 2005 r. w sprawie: przystąpienia do opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Halinów.

Konieczność zmiany studium wynika przede wszystkim z wniosków mieszkańców gminy Halinów, zmian aktualnych przepisów prawa, uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego oraz chęci wprowadzenia zmian w polityce przestrzennej gminy przez jej władze. Zawartość merytoryczna studium została określona w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowanie projektu studium powierzone zostało Instytutowi Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa na podstawie umowy Nr RKI.3420-4/114/08 zawartej w dniu 21.04.2008 r.

Zmiana Studium sporządzona została na podstawie Uchwały Nr VII.73.2019 z dnia 16 kwietnia 2019 r. Rady Miejskiej w Halinowie i obejmuje działki 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 oraz 179/25, 179/26, 179/27, 179/29, 179/30, 179/31, 179/32, 179/33, 179/34, położone w miejscowości Nowy Konik w gminie Halinów, w ich granicach ewidencyjnych. Granice obszaru objętego zmianą studium zostały oznaczone na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna", stanowiącym załącznik nr 5 studium. Zmiana studium wynika z wniosku o dokonanie zmiany w zakresie przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek nr 179/13, 179/18, 179/34, 179/25, 179/26 i 179/27.

Dla zmiany Studium, opracowanej na podstawie Uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r., obowiązują aktualne zapisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) na podstawie której uzupełniono zakres niniejszego opracowania.

Zmiana nr 2 Studium sporządzona została na podstawie Uchwały Nr XXII.224.2020 z dnia 27 lipca 2020 r. Rady Miejskiej w Halinowie, która obejmuje zmiany w zakresie ustaleń tekstowych poprzez:

1. *Zmianę zapisów obejmujących „Wytyczne do planów miejscowych – kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów";*
2. *Dodania zapisów zawierających interpretację wybranych ustaleń Studium, jako wytycznych do planów miejscowych;*
3. *Zmianę lub dodanie zapisów, których zakres powiązany będzie lub będzie wynikał ze zmian wprowadzonych w oparciu o ust. 1 i 2;*

4. *Zmianę zapisów obejmujących strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej;*
5. *Dodanie zapisów umożliwiających rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w zakresie urządzeń fotowoltaicznych, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;*
6. *Zmianę lub dodanie zapisów w zakresie kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej.*

Dla zmiany nr 2Studium, opracowanej na podstawie Uchwały Nr XXII.224.2020 Rady Miejskiej w Halinowie 27 lipca 2020 r., obowiązują aktualne zapisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) na podstawie której uzupełniono zakres niniejszego opracowania.

Zmiana nr 3 Studium sporządzona została na podstawie Uchwały Nr XXIV.242.2020 z dnia 29 października 2020 r. Rady Miejskiej w Halinowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów. Zmiana nr 3 Studium obejmuje teren w obrębie geodezyjnym Stary Konik o powierzchni 44,2 ha. Granice obszaru objętego zmianą nr 3 studium zostały oznaczone na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna", stanowiącym załącznik nr 5 studium.

Zmiana nr 3 Studium dotyczy wskazania nowych przeznaczeń dla całego obszaru nią objętego oraz przyjęcia szczegółowych ustaleń dla nowych terenów.

Dla zmiany nr 3 Studium, opracowanej na podstawie Uchwały Nr XXIV.242.2020 Rady Miejskiej w Halinowie 29 października 2020 r., obowiązują aktualne zapisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). W związku z powyższym, dla zmiany nr 3 Studium dodano rozdziały pt. „DIAGNOZA SYTUACJI SPOŁECZNEJ, GOSPODARCZEJ I PRZESTRZENNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH PRZYGOTOWANA NA POTRZEBY STRATEGII ROZWOJU GMINY", „UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH" oraz „ZAPEWNIENIE DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 19 LIPCA 2019 R. O ZAPEWNIENIU DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, ZGODNIE Z UNIWERSALNYM PROJEKTOWANIEM".

Zmiana nr 5 Studium sporządzona została na podstawie uchwały 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, zmienionej uchwałą Nr XXIV.219.2026 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 12 marca 2026 r. Zmiana nr 5 studium obejmuje dwa tereny położone w obrębach geodezyjnych Brzeziny, Cisie, Stary Konik, oraz Wielgolas Duchnowski o łącznej powierzchni około 487,33 ha. Granice obszarów objętych zmianą nr 5 studium zostały oznaczone na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna", stanowiącym załącznik nr 5 studium.

Zmiana nr 5 Studium dotyczy wskazania nowych przeznaczeń dla obszarów nią objętych oraz przyjęcia szczegółowych ustaleń dla nowych terenów.

Dla zmiany nr 5 Studium, opracowanej na podstawie uchwały Nr XXXI.314.2021 Rady Miejskiej w Halinowie 27 maja 2021 r., zmienionej uchwałą Nr XXIV.219.2026 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 12 marca 2026 r., obowiązują przepisy ustawy dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed nowelizacji 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 ze zm.).

SPORZĄDZIŁ:
BURMISTRZ HALINOWA
UL. SPÓŁDZIELCZA 1
05-074 HALINÓW

OPRACOWAŁ:
Zespół
Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa
ul. Targowa 45
03-728 Warszawa

w składzie:

mgr Piotr Fogel – główny projektant, członek OIU z siedzibą w Warszawie nr 370
mgr inż. Jolanta Fiszczuk-Wiktorowicz- projektant, członek OIU z siedzibą w Warszawie nr 372
mgr inż. Włodzimierz Rybarczyk
mgr inż. Urszula Bereza
mgr Edyta Godula
mgr inż. Kacper Kamiński
mgr inż. Karolina Pawlak
dr Przemysław Stolarz
Anna Kościesza
Monika Kamińska

Wykonawca zmiany studium:

BUDPLAN Sp. z o.o.
04-327 Warszawa,
ul. Kordeckiego 20

zespół autorski:

główny projektant:	*mgr inż. Anna Bereś*
	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
	inż. Monika Nasiłowska
zagospodarowanie przestrzenne:	*mgr inż. Katarzyna Łysyganicz - Francuzik*
	mgr Marlena Rosa
	inż. Agnieszka Szaniawska
	inż. Adam Potapowicz
	Michał Uszyński
	mgr inż. Magda Walczewska
środowisko przyrodnicze:	*mgr Agata Grzelak*
	inż. Zuzanna Górecka-Gąbka
infrastruktura techniczna:	*inż. Anna Wojtczuk*

Wykonawca zmiany nr 2 studium:

BUDPLAN Sp. z o.o.
04-327 Warszawa,
ul. Kordeckiego 20

zespół autorski:

główny projektant:	*mgr inż. Anna Bereś*
	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
	inż. Monika Nasiłowska
zagospodarowanie przestrzenne:	
	inż. Kamil Suchożebski
	inż. Agnieszka Szaniawska
	Michał Uszyński
	mgr inż. Magda Walczewska
środowisko przyrodnicze:	*mgr Agata Grzelak*
	inż. Zuzanna Górecka-Gąbka
infrastruktura techniczna:	*inż. Anna Wojtczuk*

Wykonawca zmiany nr 3 studium:

BUDPLAN Sp. z o.o.
04-327 Warszawa,
ul. Kordeckiego 20

zespół autorski:

główny projektant:	*mgr inż. Anna Bereś*
	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
	inż. Monika Nasiłowska
zagospodarowanie przestrzenne:	
	Michał Uszyński
	inż. Agnieszka Szaniawska
środowisko przyrodnicze:	*mgr inż. Izabela Bielowska*
infrastruktura techniczna:	*inż. Anna Wojtczuk*

Wykonawca zmiany nr 5 studium:

BUDPLAN Sp. z o.o.
04-327 Warszawa,
ul. Kordeckiego 20

zespół autorski:

główny projektant:	*mgr inż. Anna Bereś*
	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
	inż. Monika Nasiłowska
zagospodarowanie przestrzenne:	*Michał Uszyński*
	inż. Daniel Sujak
środowisko przyrodnicze:	*mgr Agata Grzelak*
infrastruktura techniczna:	*inż. Anna Wojtczuk*

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE, PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE HALINÓW 12
1.1 SŁOWNICZEK 12
1.2 PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE 12

2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU ORAZ ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY 13
2.1. PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE W GMINIE HALINÓW – STAN PRAWNY 13
2.1.1. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW 13
2.1.2. PRZYCZYNA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW 15
2.1.3. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW 17
2.1.4. DECYZJE ADMINISTRACYJNE NA TERENIE GMINY HALINÓW 33
2.1.5. ZŁOŻONE WNIOSKI DO STUDIUM 36
2.1.6. DIAGNOZA SYTUACJI SPOŁECZNEJ, GOSPODARCZEJ I PRZESTRZENNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH PRZYGOTOWANA NA POTRZEBY STRATEGII ROZWOJU GMINY 37
2.1.7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH 38
2.2. DOTYCHCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU 40
2.2.1. STRUKTURA UŻYTKOWANIA TERENU 40
2.2.2. TERENY MIESZKANIOWE – STAN MIESZKALNICTWA 41
2.2.3. TERENY USŁUG I ADMINISTRACJI 44
2.2.4. TERENY USŁUGOWO – PRODUKCYJNE 45

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 46
3.1. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA 46
3.2. LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA 51
3.3. STAN ŚRODOWISKA, ZASOBY WODNE ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 53

4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 59
4.1. ZARYS HISTORII I PRZEMIAN STRUKTURY PRZESTRZENNEJ GMINY 59
4.2. WALORY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO 61
4.2.1. ZESPOŁY PAŁACOWO-PARKOWE 60
4.2.2. KOŚCIOŁY ZABYTKOWE 61
4.2.3. CMENTARZE ZABYTKOWE 62
4.2.4. MIEJSCA PAMIĘCI NARODOWEJ 62
4.2.5. INNE WARTOŚCIOWE OBIEKTY ZABYTKOWE 63
4.3. ROZPOZNANIE ZASOBÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO NA OBSZARZE MIASTA I

GMINY 63
4.4. STAN I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO 65

5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA 66
5.1. POTENCJAŁ DEMOGRAFICZNY 66
5.2. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA 70
5.2.1. OCHRONA ZDROWIA 70
5.2.2. OPIEKA SPOŁECZNA 70
5.2.3. OŚWIATA 71
5.2.4. KULTURA 72
5.2.5. SPORT I TURYSTYKA 72
5.3. SYTUACJA NA RYNKU PRACY 73
5.3.1. PODMIOTY GOSPODARCZE 74
5.3.2. ZATRUDNIENIE I BEZROBOCIE 74
5.3.3. ZAPEWNIENIE DOSTĘNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 19 LIPCA 2019 R. O ZAPEWNIENIU DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, ZGODNIE Z UNIWERSALNYM PROJEKTOWANIEM 74

6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA 77

7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY 81
7.1. DOKUMENTY SZCZEBLA WOJEWÓDZKIEGO 81
7.2. DOKUMENTY SZCZEBLA POWIATOWEGO 82
7.3. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z POLITYKI ORGANÓW UZGADNIAJĄCYCH I OPINIUJĄCYCH STUDIUM 82
7.4. DOKUMENTY SZCZEBLA LOKALNEGO 84
7.4.1. STRATEGIA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU MIASTA I GMINY HALINÓW DO 2020 ROKU (2004) 84
7.4.2. WIELOLETNI PLAN INWESTYCYJNY MIASTA I GMINY HALINÓW NA LATA 2005-2013 (2005) 85
7.4.3. PLAN ROZWOJU LOKALNEGO MIASTA I GMINY HALINÓW DO 2013 ROKU (2004) 85
7.4.4. PROGRAM OCHRONY ŚRODOWISKA MIASTA I GMINY HALINÓW (2004) 86
7.4.5. PLAN GOSPODARKI ODPADAMI DLA MIASTA I GMINY HALINÓW NA LATA 2004-2011 (2004) 86
7.5. ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE 87
7.6. PROGNOZY DEMOGRAFICZNE 104
7.7. BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ 117
7.8. OKREŚLENIE MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY 247
7.9. OKREŚLENIE POTRZEB INWESTYCYJNYCH GMINY WYNIKAJĄCYCH Z KONIECZNOŚCI REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH, ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ NOWEJ ZABUDOWY 253
7.10. PODSUMOWANIE 255

8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU PRAWNEGO GRUNTÓW 257

9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH 261
9.1. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWI PRZEPISÓW O OCHRONIE ZABYTKÓW 261
9.2. OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY I LASACH 261

9.3. OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH……268
9.4. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE WÓD 269

10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEN GEOLOGICZNYCH……269

11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH……269

12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH……269

13. UWARUNKOWANIA ROZWOJU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ 270
13.1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO SYSTEMU TRANSPORTOWEGO 270
13.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ 274
13.2.1. GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA 274
13.2.2. ELEKTROENERGETYKA 276
13.2.3. ZAOPATRZENIE W GAZ 277
13.2.4. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO 277
13.2.5. GOSPODARKA ODPADAMI 277

14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH ……278

15. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ……279

MATERIAŁY WYKORZYSTANE 283

1. WPROWADZENIE, PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE HALINÓW

1.1 SŁOWNICZEK

W niniejszym opracowaniu poprzez pojęcia:

SUiKZP (studium) – należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – art. 9 z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ. U. z 2007 r. Nr 127, poz. 880 t.j.)

obowiązujące SUiKZP – należy rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów" uchwalone uchwałą Nr X/144/99 Rady Gminy w Halinowie z dnia 23 grudnia 1999 roku,

MPZP – należy rozumieć miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Halinów,

ustawa – należy rozumieć obowiązującą ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami),

stara ustawa – należy rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 1994 nr 89 poz. 415 z późniejszymi zmianami).

Objaśnienia skrótów:
GUS – Główny Urząd Statystyczny,
IUNG – Instytut Uprawy Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach,
Mazowiecki WKZ – Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków,
Mazowiecki WKP – Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Przyrody.

1.2 PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE

Pod względem administracyjnym gmina Halinów jest gminą miejsko-wiejską położoną w środkowej części województwa mazowieckiego, w zachodniej części powiatu mińskiego. Gmina Halinów położona jest 10 km na wschód od granicy Warszawy. Obszar gminy Halinów graniczy z:

- gminą Zielonka od północy,
- gminą Dębe Wielkie od wschodu,
- gminą Wiązowna od południa,
- miastem Sulejówek od zachodu.

Gmina Halinów jest gminą rolniczą. Użytki rolne stanowią 75,6% powierzchni terenu, z tego 41% zajmują grunty rolne, a 27,4% stanowią sady, łąki i pastwiska. Pozostałe 7,2% stanowią grunty rolne zabudowane, oraz grunty pod stawami i rowami. W porównaniu z województwem mazowieckim (21,8%) gmina charakteryzuje się niskim stopniem zalesienia (powierzchnie leśne stanowią 16,1%, grunty zadrzewione i zakrzaczone 1,8%). Tereny zabudowane i zurbanizowane zajmują aktualnie 5,5%. Ze względów społeczno – ekonomicznych oraz przestrzenno – komunikacyjnych (relacje funkcjonalno – przestrzenne z metropolią warszawską) obszar terenów zabudowanych cały czas wzrasta. Nieużytki i tzw. grunty pozostałe stanowią około 0,9% powierzchni gminy.

Miejscowość Halinów otrzymała prawa miejskie w dniu 1 stycznia 2001 r.

Gmina Halinów w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego została włączona do Obszaru Metropolitalnego Warszawy.

Teren objęty niniejszym opracowaniem pozostaje w bezpośrednim zasięgu oddziaływania Warszawy, która stanowi ważny zewnętrzny czynnik rozwoju. Halinów jest gminą o dynamicznie rozwijającej się funkcji mieszkaniowej oraz produkcyjno – usługowej. Związane jest to z bardzo korzystnym położeniem komunikacyjnym (droga krajowa nr 2, linia kolejowa Warszawa-Terespol).

Podstawowe dane o gminie:

- powierzchnia – 6309 ha (63 km^2)
- liczba mieszkańców – 12 556 (stan na 31.12.2007 r., źródło danych: Urząd Miejski w Halinowie)
- gęstość zaludnienia – 199 os/km^2 (stan na 31.12.2007 r., źródło danych: Urząd Miejski w Halinowie)
- liczba sołectw – 22 (Brzeziny, Budziska, Cisie, Chobot, Desno, Długa Kościelna, Długa Szlachecka, Grabina, Hipolitów, Józefin, Kazimierów, Królewskie Brzeziny, Krzewina, Michałów, Mrowiska, Nowy Konik, Okuniew, Stary Konik, Wielgolas Brzeziński, Wielgolas Duchnowski, Zagórze, Żwirówka) oraz miasto Halinów.

2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA, ZAGOSPODAROWANIA I UZBROJENIA TERENU ORAZ ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

2.1. PLANOWANIE I ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE W GMINIE HALINÓW – STAN PRAWNY

Gmina Halinów posiada uchwalone (Uchwałą Nr X/144/99 Rady Gminy Halinów z dnia 23 grudnia 1999 r.) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, opracowane zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U z 1999 r. Nr15, poz. 139 z późn. zm.)

Obowiązującym prawem miejscowym są jednak wszystkie plany miejscowe i zmiany planów uchwalone po 1 stycznia 1995 r.

2.1.1. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW

Opracowanie to składa się z czterech części:

I. Wstęp i faza metodyczna
II. Faza uwarunkowań
III. Faza celów i strategie rozwoju gminy
IV. Faza polityki przestrzennej gminy

W fazie uwarunkowań zawarto charakterystykę wewnętrznych i zewnętrznych uwarunkowań wpływających na kształtowanie polityki przestrzennej gminy. Ponadto w zakresie infrastruktury technicznej studium wprowadza ogólne wskazania co do jej rozwoju na terenie gminy. W zakresie środowiska przyrodniczego wprowadza zakazy i nakazy dotyczące:

- lokalizacji inwestycji,
- zmian krajobrazu i powierzchni ziemi,
- gospodarki przestrzennej na terenach: lasów i zadrzewień, gruntów rolnych oraz wód.

Na podstawie kompleksowej oceny uwarunkowań przyrodniczych gminy Halinów SUiKZP ustala funkcjonalne strefy rozwoju przestrzennego:

- strefa funkcji turystycznej i rolniczej,
- strefa funkcji usługowo-handlowych i produkcyjnych o czystych technologiach.

W fazie celów i strategii rozwoju gminy została określona misja rozwoju gminy Halinów jako „działania skierowane w celu stworzenia gminy zdrowego i przyjaznego środowiska".

Wskazuje dwa cele strategiczne:

1. poprawa jakości życia mieszkańców gminy,
2. zachowanie walorów i polepszenie stanu środowiska przyrodniczego.

Określa trzy scenariusze rozwoju gminy Halinów:

1. Zaplecze mieszkaniowe dla aglomeracji warszawskiej (na terenach rezerwowanych i przygotowanych na ten cel),
2. Ośrodek turystyki i rekreacji,
3. Ośrodek handlu i usług jako element samowystarczalności finansowej gminy.

Zasadą obowiązującego SUiKZP określonej w fazie polityki przestrzennej gminy jest przyjęcie następujących kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów:

- dążenie do wykorzystania szans rozwojowych gminy wynikających z jej położenia geograficznego i uwarunkowań zewnętrznych,
- dążenie do zachowania wartości obecnego zainwestowania, wykorzystania warunków terenowych konsekwencji przyjętego układu komunikacyjnego oraz aktywizacji gospodarczej gminy,
- mieszkalnictwo i usługi (wraz z rekreacją i turystyką) są preferowanymi kierunkami rozwoju gminy,
- rozwój wielofunkcyjny gminy winien być zgodny z uwarunkowaniami wynikającymi z położenia w sąsiedztwie aglomeracji warszawskiej, z przebiegu korytarza komunikacyjnego ze stolicy do Mińska Mazowieckiego, Terespola i Moskwy oraz z istniejących tu wysokich walorów przyrodniczych, stwarzających szansę rozwoju turystyki i rekreacji,
- likwidacja lokalnych zanieczyszczeń na terenie gminy przez budowę oczyszczalni ścieków,
- dbałość o utrzymanie zasobów nienaruszalnych wód powierzchniowych,
- inwestowanie na gruntach niskich klas bonitacyjnych (obowiązujące SUiKZP wyznacza gradację kolejności zajmowania gruntów na cele nierolnicze),
- podział funkcjonalny rolniczej przestrzeni produkcyjnej na cztery strefy:
    1) strefa o przewadze funkcji rolniczych (Wielgolas Duchnowski, Mrowiska, Kazimierów, Długa Kościelna, Długa Szlachecka i Budziska),
    2) strefa funkcji rolniczych z udziałem funkcji rekreacyjno-turystycznych (Krzewina, Desno, Michałów, Budziska, Zagórze, Chobot),
    3) strefa mieszkaniowa (Halinów, Hipolitów, Józefin, Okuniew),
    4) strefa rozwoju lokalnej przedsiębiorczości (Okuniew, Nowy Konik, Stary Konik, Brzeziny, Wielgolas Brzeziński, Cisie, Długa Kościelna),
- zachowanie lasów ochronnych jako tereny nieinwestycyjne.

Ponadto studium:

- wskazuje sanitarne strefy ochronne od istniejących i projektowanych obiektów i urządzeń uciążliwych,
- ustala obszary do objęcia w pierwszej kolejności MPZP,
- przyjmuje, że MPZP powinny być opracowywane kolejno dla każdej wsi w ich granicach administracyjnych w jednej skali 1:5000,
- stwierdza, że niekontrolowany wzrost ilości działek rekreacyjnych może być w przyszłości poważną barierą rozwoju gminy (przeznaczenie terenów na działki rekreacyjne może być prowadzone jedynie w oparciu o MPZP),
- dzieli obszar gminy na jednostki funkcjonalno-przestrzenne, dla których zostały określone funkcje dominujące przeznaczenia terenów (są nimi poszczególne wsie w ich granicach administracyjnych).

Tab. 1. Proponowane funkcje terenów w obowiązującym SUiKZP gminy Halinów (bez istniejących terenów dróg)

PROPONOWANE FUNKCJE TERENÓW W OBOWIAZUJĄCM SUiKZP	POWIERZCHNIA [ha]	% POWIERZCHNI GMINY
TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ	1180,5521	18,71
TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z UZUPEŁNIAJĄCĄ ZABUDOWĄ USŁUGOWĄ	496,5675	7,87
TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ	23,8272	0,38
TERENY USŁUGOWE	195,4477	3,10
TERENY USŁUGOWE Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ	76,7396	1,22
TERENY UŁUG REKREACYJNO-WYPOCZYNKOWYCH	91,0694	1,44
TERENY PRZEMYSŁU, PRODUKCJI	20,9246	0,33

TERENY PRZEMYSŁU, PRODUKCJI Z ZABUDOWĄ USŁUGOWĄ	132,5841	2,10
CMENTARZE	16,1594	0,26
TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH	85,4408	1,35
TERENY PROJEKTOWANEJ AUTOSTRADY A2	62,0308	0,98
KOLEJ	49,0165	0,78
UJĘCIA WODY, OCZYSZCZALNIE	9,0895	0,14

PROPONOWANE FUNKCJE TERENÓW W OBOWIAZUJĄCM SUiKZP	POWIERZCHNIA [ha]	% POWIERZCHNI GMINY
TERENY LEŚNE	1071,183	16,98
TERENY LEŚNE Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY	53,8765	0,85
TERENY ROLNE	2696,1146	42,73
TERENY ROLNE Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ	6,1219	0,10
WODY	33,5036	0,53
INNE	8,7512	0,14
RAZEM	**6309**	**100,00**

Źródło: Opracowanie własne na podstawie obowiązującego SUiKZP gminy Halinów

W obowiązującym SUiKZP największe powierzchnie zajmują tereny otwarte (rolne – aż 42,73% i leśne 16,98% powierzchni gminy). Ponadto pod rozwój zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług wyznaczono ok. 1737 ha (28%). Łącznie wszystkie tereny w SUiKZP zurbanizowane bądź przewidziane do urbanizacji stanowią ok. 38% powierzchni gminy, przy czym obecnie zainwestowanych jest ok. 17% z nich.

2.1.2. PRZYCZYNA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW.

Przeprowadzona w 2006 r. „Analiza obowiązujących planów miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów – wykaz różnic" wykazała niezgodność planów miejscowych z obowiązującym studium. Różnice dotyczyły:

- wielkości obszarów wskazanych pod zabudowę (MPZP: Brzeziny, Budziska, Chobot, Cisie, Desno, Długa Kościelna, Długa Szlachecka, Grabina, Halinów, Hipolitów, Józefin, Kazimierzów, Królewskie Brzeziny, Krzewina, Michałów, Mrowiska, Nowy Konik III, Nowy Konik IV, Okuniew, Stary Konik, Wielgolas Brzeziński, Wielolas Duchnowski, Zagórze, Żwirówka),
- funkcji terenów wskazanych pod zabudowę (MPZP: Brzeziny, Budziska, Chobot, Cisie, Desno, Długa Koscielna, Długa Szlachecka, Grabina, Halinów, Hipolitów, Józefin, Kazimierzów, Królewskie Brzeziny, Krzewina, Michałów, Mrowiska, Nowy Konik III, Nowy Konik IV, Okuniew, Stary Konik, Wielgolas Brzeziński, Wielgolas Duchnowski, Zagórze, Żwirówka),
- przebiegu korytarza autostrady (MPZP: Cisie, Stary Konik, Żwirówka),
- przebiegu dróg gminnych (MPZP: Budziska – większa ilość dróg w planie KUD, KD; Chobot – ulica zbiorcza KUZ; Cisie – układ dróg podrzędnych; Długa Kościelna – większa ilość dróg w planie; Długa Szlachecka – 13KUD, dodatkowe drogi w planie; Halinów; Hipolitów – większa ilość dróg w planie; Józefin, Kazimierzów – większa ilość dróg w planie KD, KD-KUD, KUD; Królewskie Brzeziny, Krzewina, Michałów – drogi podrzędna, KUD, KD; Mrowiska; Nowy Konik III – KD; Nowy Konik IV – plan ustala cały układ komunikacyjny; Okuniew – drogi podrzędne; Stary Konik; Wielgolas Brzeziński, Zagórze, Żwirówka – KUD),
- granic sołectw (MPZP: Brzeziny, Budziska, Chobot, Cisie, Desno, Długa Kościelna, Długa Szlachecka, Halinów, Kazimierzów, Michałów, Mrowiska, Nowy Konik III, Nowy Konik IV, Okuniew, Stary Konik, Zagórze, Żwirówka),
- granic Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (MPZP: Brzeziny, Desno, Krzewina, Michałów, Mrowiska, Okuniew, Stary Konik, Wielgolas Duchnowski, Zagórze),

- granic lasów (MPZP: niezgodności różnego zakresu we wszystkich planach z wyjątkiem planów sołectw Grabina i Żwirówka),
- przebiegu linii energetycznych (MPZP: Długa Kościelna, Józefin, Michałów, Nowy Konik IV).

Stąd kluczowym powodem przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego były rozbieżności, które zaistniały pomiędzy „starym" studium a uchwalonymi planami miejscowymi i konieczność tworzenia spójnej polityki przestrzennej w tej mierze.

Dodatkowym elementem wpływającym na podjęcie decyzji o zmianie studium była konieczność dostosowania treści tego dokumentu do wymagań narzuconych przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2003 Nr.80 poz. 717). Wspomniana tu ustawa w miejsce spójności nakłada na gminy opracowujące plany miejscowe obowiązek zachowania ich zgodności ze studium.

Od 2000 r. sporządzono i uchwalono szereg dokumentów określających politykę gminy i województwa, w zakresie związanym z gospodarowaniem przestrzenią. Należą do nich:

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego (uchwalony 7 czerwca 2004 r. przez Sejmik Województwa Mazowieckiego),
- Strategia Zrównoważonego Rozwoju Miasta i Gminy Halinów do 2020 roku,
- Wieloletni Plan Inwestycyjny Miasta i Gminy Halinów na lata 2005-2013,
- Plan Rozwoju Lokalnego Miasta i Gminy Halinów do 2013 roku,
- Program Ochrony Środowiska Miasta i Gminy Halinów,
- Plan Gospodarki Odpadami dla Miasta i Gminy Halinów na lata 2004-2011,
- Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Halinów na lata 2006-2013.

Ważnym powodem było również wstąpienie Polski do Unii Europejskiej. Niezbędne jest zatem wprowadzenie do studium uaktualnień, które nie zablokują gminie możliwości korzystania z zewnętrznych środków pomocowych wskutek rozbieżności dokumentów planistycznych.

Przyczyną podjęcia uchwały o zmianie studium był również fakt wpłynięcia dużej liczby wniosków dotyczących zmiany przeznaczenia terenu od właścicieli działek, praktycznie z terenu całej gminy.

Zmiana Studium sporządzona na podstawie Uchwały Nr VII.73.2019 z dnia 16 kwietnia 2019 r. Rady Miejskiej w Halinowie wynika z wniosku o dokonanie zmiany w zakresie przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek nr 179/13, 179/18, 179/34, 179/25, 179/26 i 179/27. Dla obszaru zmiany Studium przystąpiono również do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana nr 2 Studium sporządzona na podstawie Uchwały Nr XXII.224.2020 z dnia 27 lipca 2020 r. Rady Miejskiej w Halinowie wynika z rozwoju gminy a związku z tym z konieczności przeanalizowania określonych w obowiązującym studium zapisów zawartych w „Wytycznych do planów miejscowych – kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów" oraz określenia nowych zasad w strefach ochrony konserwatorskiej i archeologicznej. Dodatkowo, zasadna jest aktualizacja zapisów części tekstowej studium w zakresie kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej oraz wprowadzenie zapisów umożliwiających rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w zakresie urządzeń fotowoltaicznych, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Ze względu na zmieniające się uwarunkowania przestrzenne, przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz skalę opracowania i zapisy studium, konieczne jest wprowadzenie zapisów interpretacyjnych studium, które ułatwią stosowanie ustaleń Studium na etapie sporządzania miejscowego planu.

Podjęcie Uchwały Nr XXIV.242.2020 z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, miało na celu aktualizację polityki przestrzennej gminy dla terenów znajdujących się w sąsiedztwie zrealizowanej inwestycji o znaczeniu krajowym, w której skład wchodzi wybudowany na terenie gminy Halinów odcinek autostrady A2. Przystąpienie do zmiany nr 3 Studium wynikało także z wniosków składanych przez mieszkańców oraz przedsiębiorstwa prowadzące bądź zainteresowane prowadzaniem działalności gospodarczej na terenie gminy Halinów. Ponadto w obszarze objętym zmianą nr 3 Studium wystąpiła konieczność wskazania terenu infrastruktury technicznej w związku z planami budowy nowej stacji elektroenergetycznej 110/15 kV Konik.

Podjęcie uchwały Nr XXXI.314.2021 z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, miało na celu aktualizację polityki przestrzennej gminy poprzez wyznaczenie nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzeby rozwojowe i inwestycyjne gminy. Zmiana Studium wynika także z wniosków o dokonanie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenów. Zmiana powyższej uchwały intencyjnej, przyjęta uchwałą Nr XXIV.219.2026 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 12 marca 2026 r. ograniczyła zasięg przestrzenny obszarów objętych zmianą.

2.1.3. MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW.

Stan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Halinów regulują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Są one realizacją polityki przestrzennej zawartej w wyżej opisanym SUiKZP. ~~Plany te zostały wykonane na mocy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.~~ Obecnie niemalże cała powierzchnia gminy w jej granicach administracyjnych pokryta jest obowiązującymi planami~~, wykonanymi dla poszczególnych wsi, w ich granicach geodezyjnych. Wyjątkiem od przyjętej zasady jest wieś Nowy Konik, gdzie dwa plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają jedynie fragment obrębu geodezyjnego.~~ Obszar, dla którego nie sporządzono MPZP zajmuje ok. ~~3~~ *2*% powierzchni gminy. *Na obszarze zmiany Studium obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru administracyjnego Nowy Konik w gminie Halinów, przyjęty Uchwałą Nr XXVI.218.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 26 września 2012 r.* ~~*Wykaz obowiązujących MPZP wraz z ich krótką charakterystyką prezentuje niżej zamieszczona tabela.*~~

W związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 listopada 2020 r. WNP-I.4131.188.2020.RM unacześnia się wszystkie obowiązujące na terenie gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w tabeli 2

Tab. 2. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów

LP.	NAZWA MPZP	NUMER UCHWAŁY I DATA JEJ PODJĘCIA	ZAKRES USTALEŃ (UPROSZCZONY)
1.	Brzeziny	UCHWAŁA Nr XXXIII/192/02 RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE z dnia 24 czerwca 2002 r.	Wyznacza obszary: • tereny zabudowy mieszkaniowej 0,0053 ha, • tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej/tereny usług -funkcja uzupełniająca 7,2313 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny zabudowy zagrodowej 4,5141 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny usług 1,6162 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny zabudowy zagrodowej/tereny usług 44,3089 ha, • tereny usług komercyjnych/tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej 9,9816 ha • tereny usług publicznych 0,9494 ha, • tereny rekreacji 1,0182 ha, • tereny produkcyjne, baz i składów/tereny usług 5,3547 ha, • tereny obsługi komunikacji 26,7028 ha, • tereny rolne 93,0829 ha, • tereny leśne 27,2293 ha.
2.	Budziska	UCHWAŁA Nr XXXVIII/202/02 RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE z dnia 29 lipca 2002 r.	Wyznacza obszary: • tereny zabudowy mieszkaniowej 6,9274 ha, • tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej/tereny usług -funkcja uzupełniająca 52,1946 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny zabudowy zagrodowej 0,0212 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny usług 10,9436 ha, • tereny usług komercyjnych/tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej 0,9175 ha, • tereny obsługi komunikacji 7,3026 ha, • tereny rolne 238,1325 ha, • tereny leśne 49,9983 ha, • tereny zieleni urządzonej/tereny usług- funkcja uzupełniająca 0,0008 ha.
3.	Chobot	UCHWAŁA Nr XLV/217/02 RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE z dnia 16 września 2002 r.	Wyznacza obszary: • tereny zabudowy mieszkaniowej 18,7558 ha, • tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 21,7532 ha • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny zabudowy zagrodowej 14,7275 ha • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny usług 2,3050 ha • tereny usług/tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej 8,5720 ha • tereny usług publicznych 0,7587 ha • tereny rekreacji 40,9858 ha • tereny obsługi komunikacji 8,6079 ha • tereny urządzeń technicznych 0,0033 ha • tereny rolne 171,5900 ha • tereny leśne 211,3260 ha • tereny zieleni urządzonej/tereny usług- funkcja uzupełniająca 2,1137 ha.
4.	Cisie	UCHWAŁA Nr XXXIII/193/02 RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE z dnia 24 czerwca 2002 r.	Wyznacza obszary: • tereny zabudowy mieszkaniowej 10,3388 ha, • tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 32,8896 ha • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny zabudowy zagrodowej 52,4623 ha • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny usług 6,1326 ha • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny zabudowy zagrodowej/tereny usług 9,9033 ha, • tereny usług komercyjnych/tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej 77,1351 ha, • tereny usług publicznych 1,1307 ha, • tereny rekreacji 1,3079 ha, • tereny obsługi komunikacji 48,2019 ha, • tereny rolne 128,9994 ha, • tereny leśne 17,0678 ha • tereny zieleni urządzonej/tereny usług- funkcja uzupełniająca 1,6453 ha.
5.	Desno	UCHWAŁA Nr VII/105/01 RADY MIEJSKIEJ w HALINOWIE z dnia 18 października 2001 r.	Wyznacza obszary: • tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 33,9323 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny usług 0,9957 ha, • tereny usług komercyjnych/tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej 0,4119 ha, • tereny obsługi komunikacji 5,2329 ha, • tereny rolne 93,2124 ha, • tereny leśne 24,3699 ha.

6.	Długa Kościelna	UCHWAŁA Nr XXXIII/195/02 RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE z dnia 24 czerwca 2002 r.	Wyznacza obszary: • tereny zabudowy mieszkaniowej 43,4899 ha, • tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 0,0477 ha • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny zabudowy zagrodowej 11,1311 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny usług 26,9751 ha, • tereny usług komercyjnych/tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej 12,4701 ha • tereny rekreacji/tereny usług 2,4093 ha, • tereny usług publicznych 3,3188 ha, • tereny rekreacji 2,0661 ha, • tereny produkcyjne, baz i składów/tereny usług 22,2838 ha, • tereny obsługi komunikacji 13,6984 ha, • tereny parkingów 0,0868 ha, • tereny urządzeń technicznych 3,3613 ha, • tereny rolne 93,2970 ha, • tereny leśne 14,0458 ha, • tereny cmentarzy 2,8279 ha, • tereny zieleni urządzonej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 35,7399 ha.
7.	Długa Szlachecka	UCHWAŁA Nr XIV/131/03 RADY MIEJSKIEJ w HALINOWIE z dnia 28 listopada 2003 r.	Wyznacza obszary: • tereny zabudowy mieszkaniowej 69,7558 ha, • tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 32,7946 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny zabudowy zagrodowej 2,3205 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny usług 13,3129 ha, • tereny usług komercyjnych/tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej 1,9593 ha, • tereny usług publicznych 0,7621 ha, • tereny obsługi komunikacji 29,117 ha, • tereny parkingów 0,1540 ha, • tereny rolne 242,0456 ha, • tereny leśne 85,9562 ha, • tereny cmentarzy 7,6905 ha, • tereny zieleni urządzonej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 1,8671 ha.
8.	Grabina	UCHWAŁA Nr XX/133/02 RADY MIEJSKIEJ w HALINOWIE z dnia 17 stycznia 2002 r.	Wyznacza obszary: • tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 0,2516 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny zabudowy zagrodowej 14,7310 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny zabudowy zagrodowej/tereny usług 19,7438 ha, • tereny produkcyjne, baz i składów/tereny usług 5,9422 ha, • tereny obsługi komunikacji 4,7646 ha, • tereny kolejowe 2,5161 ha, • tereny rolne 21,1845 ha, • tereny leśne 1,1183 ha.
9.	Halinów	UCHWAŁA Nr V/27/03 RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE z dnia 21 lutego 2003 r.	Wyznacza obszary: • tereny zabudowy mieszkaniowej 52,6901 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny zabudowy zagrodowej 31,3856 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny usług 91,8555 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny zabudowy zagrodowej/tereny usług 7,3841 ha, • tereny usług komercyjnych/tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej 3,1149 ha, • tereny usług publicznych 6,0451 ha, • tereny produkcyjne, baz i składów/tereny usług 0,9357 ha, • tereny obsługi komunikacji 42,6664 ha, • tereny parkingów 0,1714 ha, • tereny rolne 15,5412 ha, • tereny leśne 26,3145 ha • tereny zieleni urządzonej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 5,6010 ha.
10.	Hipolitów	UCHWAŁA Nr XVIII/200/04 RADY MIEJSKIEJ w HALINOWIE z dnia 16 kwietnia 2004 r.	Wyznacza obszary: • tereny zabudowy mieszkaniowej 112,385 ha, • tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 0,1978 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny usług 41,7134 ha, • tereny usług komercyjnych/tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej 14,3910 ha • tereny usług publicznych 0,2740 ha, • tereny produkcyjne, baz i składów/tereny usług 9,9156 ha, • tereny obsługi komunikacji 30,5951 ha, • tereny kolejowe 0,0267 ha, • tereny rolne 2,3244 ha, • tereny leśne 91,4750 ha, • tereny zieleni urządzonej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 3,8158 ha.

11.	Józefin	UCHWAŁA Nr XLV/ 218/ 02 RADY MIEJSKIEJ w HALINOWIE z dnia 16 września 2002 r.	Wyznacza obszary: • tereny zabudowy mieszkaniowej 59,5829 ha, • tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 2,5492 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny zabudowy zagrodowej 30,4724 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny usług 48,1994 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny zabudowy zagrodowej/tereny usług 0,3393 ha, • tereny usług komercyjnych/tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej 15,4013 ha, • tereny rekreacji 0,0278 ha, • tereny produkcyjne, baz i składów/tereny usług 10,4789 ha, • tereny obsługi komunikacji 23,8107 ha, • tereny kolejowe 5,4931 ha, • tereny rolne 59,0495 ha, • tereny leśne 21,9226 ha, • tereny zieleni urządzonej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 0,2658 ha.
12.	Kazimierów	UCHWAŁA Nr V/ 28/ 03 RADY MIEJSKIEJ w HALINOWIE z dnia 21 lutego 2003 r.	Wyznacza obszary: • tereny zabudowy mieszkaniowej 0,1511 ha, • tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 43,9905 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny zabudowy zagrodowej 2,6049 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny usług 2,4094 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny zabudowy zagrodowej/tereny usług 6,0020 ha, • tereny rekreacji/tereny usług 0,0017 ha, • tereny rekreacji 0,2701 ha, • tereny obsługi komunikacji 7,0606 ha, • tereny rolne 123,8866 ha, • tereny leśne 8,7151 ha • tereny zieleni urządzonej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 0,2274 ha.
13.	Królewskie Brzeziny	UCHWAŁA Nr V / 30 /03 RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE z dnia 21 lutego 2003 r.	Wyznacza obszary: • tereny zabudowy mieszkaniowej 16,1648 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny usług 1,0739 ha, • tereny usług komercyjnych/tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej 1,7228 ha, • tereny rekreacji 0,5391 ha, • tereny obsługi komunikacji 4,3293 ha, • tereny leśne 14,8666 ha.
14.	Krzewina	UCHWAŁA Nr XXXIII/194/02 RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE z dnia 24 czerwca 2002 r.	Wyznacza obszary: • tereny zabudowy mieszkaniowej 2,1951 ha, • tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 43,0525 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny zabudowy zagrodowej 0,1323 ha, • tereny usług komercyjnych/tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej 0,0204 ha, • tereny rekreacji/tereny usług 0,1060 ha, • tereny rekreacji 2,2786 ha, • tereny obsługi komunikacji 6,7371 ha, • tereny rolne 129,7039 ha, • tereny leśne 12,0634 ha.
15.	Michałów	UCHWAŁA Nr XXXVII/203/02 RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE z dnia 29 lipca 2002 r	Wyznacza obszary: • tereny zabudowy mieszkaniowej 25,7109 ha, • tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 37,538 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny usług 4,2435 ha, • tereny usług komercyjnych/tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej 2,2075 ha, • tereny usług publicznych 0,7730 ha, • tereny rekreacji 3,7796 ha, • tereny produkcyjne, baz i składów/tereny usług 4,9282 ha, • tereny obsługi komunikacji 13,8499 ha, • tereny rolne 215,9106 ha, • tereny leśne 92,1964 ha.
16.	Mrowiska	UCHWAŁA Nr XX/131/02 RADY MIEJSKIEJ w HALINOWIE z dnia 17 stycznia 2002 r	Wyznacza obszary: • tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 42,5421 ha, • tereny usług komercyjnych/tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej 3,3112 ha, • tereny rekreacji 0,0243 ha, • tereny obsługi komunikacji 7,6808 ha, • tereny urządzeń technicznych 0,6751 ha, • tereny rolne 77,0679 ha, • tereny leśne 5,5404 ha.

17.	Nowy Konik	UCHWAŁA Nr XXIII/252/04 RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE z dnia 17 września 2004 r	Wyznacza obszary: • tereny zabudowy mieszkaniowej 17,9906 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny usług 6,3752 ha, • tereny usług komercyjnych/tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej 19,6626 ha, • tereny produkcyjne, baz i składów/tereny usług 1,8422 ha, • tereny obsługi komunikacji 2,8699 ha, • tereny rolne 6,2075 ha, • tereny leśne 36,0765 ha
18.	Nowy Konik	UCHWAŁA Nr XXIII/253/04 RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE z dnia 17 września 2004 r.	
19.	Okuniew	UCHWAŁA Nr X/ 81/03 RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE z dnia 27 czerwca 2003 r.	Wyznacza obszary: • tereny zabudowy mieszkaniowej 139,9426 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny zabudowy zagrodowej 21,2259 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny usług 48,9991 ha, • tereny usług komercyjnych/tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej 2,7838 ha, • tereny usług publicznych 5,9098 ha, • tereny produkcyjne, baz i składów/tereny usług 58,7725 ha, • tereny obsługi komunikacji 47,3754 ha, • tereny urządzeń technicznych 4,4292 ha, • tereny rolne 157,9953 ha, • tereny leśne 31,2878 ha, • tereny cmentarzy 4,2642 ha, • tereny ogrodów działkowych 17,2530 ha, • tereny zieleni urządzonej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 14,9662 ha.
20.	Stary Konik (obręb geodezyjny)	UCHWAŁA Nr XXIX/188/02 RADY MIEJSKIEJ w HALINOWIE z dnia 06 maja 2002 r.	Wyznacza obszary: • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny usług 19,8166 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny zabudowy zagrodowej/tereny usług 14,4723 ha, • tereny usług komercyjnych/tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej 4,8170 ha, • tereny produkcyjne, baz i składów/tereny usług 1,6528 ha, • tereny obsługi komunikacji 23,6766 ha, • tereny rolne 7,6062 ha, • tereny leśne 53,8583 ha, • tereny ogrodów działkowych 3,6780 ha.
21.	Wielgolas Brzeziński (obręb geodezyjny)	UCHWAŁA Nr XLV/ 219/ 02 RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE z dnia 16 września 2002 r.	Wyznacza obszary: • tereny zabudowy mieszkaniowej 3,3896 ha, • tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 3,9724 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny zabudowy zagrodowej 44,8334 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny usług 38,9055 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny zabudowy zagrodowej/tereny usług 63,8579 ha, • tereny usług komercyjnych/tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej 11,3719 ha, • tereny produkcyjne, baz i składów/tereny usług 1,3509 ha, • tereny obsługi komunikacji 22,164 ha, • tereny rolne 19,0499 ha, • tereny leśne 1,0486 ha, • tereny zieleni urządzonej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 0,0027 ha.
22.	Wielgolas Duchnowski (obręb geodezyjny)	UCHWAŁA Nr XXXIII/196/02 RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE z dnia 24 czerwca 2002 r.	Wyznacza obszary: • tereny zabudowy mieszkaniowej 28,9166 ha, • tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 83,7899 ha, • tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny usług 15,3610 ha, • tereny usług komercyjnych/tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej 11,2913 ha, • tereny usług publicznych 1,8449 ha, • tereny obsługi komunikacji 13,5180 ha, • tereny urządzeń technicznych 0,0880 ha, • tereny rolne 291,6760 ha, • tereny leśne 134,9258 ha.

~~23.~~	~~Zagórze (obręb geodezyjny)~~	~~UCHWAŁA Nr V / 29 / 03 RADY MIEJSKIEJ W HALINOWIE z dnia 21 lutego 2003 r.~~	~~Wyznacza obszary:~~ ~~• tereny zabudowy mieszkaniowej 0,1867 ha,~~ ~~• tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 22,7097 ha,~~ ~~• tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny zabudowy zagrodowej 0,9973 ha,~~ ~~• tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny usług 8,9402 ha,~~ ~~• tereny usług komercyjnych/tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej 7,4302 ha,~~ ~~• tereny produkcyjne, baz i składów/tereny usług 3,6958 ha,~~ ~~• tereny obsługi komunikacji 7,2231 ha,~~ ~~• tereny rolne 72,3530 ha,~~ ~~• tereny leśne 17,7802 ha.~~
~~24.~~	~~Żwirówka (obręb geodezyjny)~~	~~UCHWAŁA Nr XX/132/02 RADY MIEJSKIEJ w HALINOWIE z dnia 17 stycznia 2002 r.~~	~~Wyznacza obszary:~~ ~~• tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 21,3268 ha,~~ ~~• tereny zabudowy mieszkaniowej/tereny zabudowy zagrodowej 0,1291 ha,~~ ~~• tereny usług komercyjnych/tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej 3,5579 ha,~~ ~~• tereny obsługi komunikacji 5,9707 ha,~~ ~~• tereny rolne 57,8321 ha,~~ ~~• tereny zieleni urządzonej/tereny usług - funkcja uzupełniająca 0,5437 ha.~~
~~*25**~~	~~*Nowy Konik - południowa części obszaru administracyjnego Nowy Konik*~~	~~*Uchwała Nr XXVI.218.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 26 września 2012 r.*~~	~~Wyznacza obszary:~~ ~~Tereny aktywności gospodarczej 3,37 ha~~ ~~Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem rozszerzonego zakresu usług 10,83 ha~~ ~~Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1,9 ha~~ ~~Tereny zieleni leśnej 2,7 ha~~

~~**obszar tylko w granicy zmiany studium*~~

Lp.	***Miejscowość***	***Nazwa mpzp***	***Numer i data uchwały***	***Powierzchnia w ha***
1	***Brzeziny***	*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Brzeziny w gminie Halinów*	*Uchwała Nr XXXIII/192/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2002 r.*	*221.7*
		Sprostowanie błędu w uchwale Nr XXXIII/192/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2002 r. ws. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Brzeziny, gmina Halinów	*Uchwała Nr XLI/469/06 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 22 września 2006 r.*	
		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.*	*1.9*
2	***Budziska***	*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Budziska w gminie Halinów*	*Uchwała Nr XXXVII/202/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 lipca 2002 r.*	*3.3*
		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Budziska, gmina Halinów	*Uchwała Nr XLVII.433.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z*	*363.4*

			dnia 2 czerwca 2014 r. Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLII.433.2014	
3	**Chobot**	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Chobot w gminie Halinów	Uchwała Nr XLV/217/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 września 2002 r.	40.8
		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. Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LII.479.2014	17.1
		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.	446.5
4	**Cisie**	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Cisie w gminie Halinów	Uchwała Nr XXXIII/193/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2002 r.	211.7
		Sprostowanie błędu w załączniku Nr 1 Uchwały Nr XXXIII/193/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2002 r. ws uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Cisie w gminie Halinów	Uchwała Nr XXVII/240/09 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 marca 2009 r.	
		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. Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX.72.2015	175.6
5	**Desno**	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Desno w gminie Halinów	Uchwała Nr VII/105/01 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 18 października 2001 r.	157.8
6	**Długa Kościelna**	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru	Uchwała Nr XXXIII/195/02 Rady	94.9

		administracyjnego Długa Kościelna w gminie Halinów	*Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2002 r.*	
		Sprostowanie błędu w Uchwale Nr XXXIII/195/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2002 r. ws uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Długa Kościelna w gminie Halinów	*Uchwała Nr XVIII/197/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2004 r.*	
		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.* *Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIV.307.2017*	*34.1*
		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* *Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIX.369.2017*	*158.8*
7	***Długa Szlachecka***	*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Długa Szlachecka w gminie Halinów*	*Uchwała Nr XIV/131/03 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 listopada 2003 r.*	*53*
		Sprostowanie błędu w tekście Uchwały Nr XIV/131/03 Rady Miejskiej w Halinowie z dn. 28 listopada 2003 r. ws. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Długa Szlachecka w gminie Halinów	*Uchwała Nr XV/163/03 Rady Miejskiej w Halinów z dnia 19 grudnia 2003 r.*	
		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Szlachecka, gmina Halinów	*Uchwała Nr XXXIX.370.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 2017 r.* *Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIX.2017*	*423.8*
		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Długa Szlachecka, gmina Halinów	*Uchwała nr XLIII.416.2018 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 kwietnia 2018*	*10.1*

			roku	
8	**Grabina**	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Grabina w gminie Halinów	Uchwała Nr XX/133/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 17 stycznia 2002 r.	8.5
		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.	9.8
		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.	52.3
9	**Halinów**	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Halinów w gminie Halinów	Uchwała Nr V/27/03 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 21 lutego 2003 r.	52.8
		Zmiana w uchwale Nr V/27/03 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 21 lutego 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości obszaru administracyjnego Halinów, gmina Halinów sprostowanej uchwałami: Nr XVIII/198/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2004 r., Nr IX/75/03 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 23 maja 2003 r., XXII/248/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 20 sierpnia 2004 r., XXV/277/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 3 grudnia 2004 r.	Uchwała Nr XVII/167/08 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 czerwca 2008 r.	
		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.	191.5
10	**Hipolitów**	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Hipolitów w gminie Halinów	Uchwała Nr XVIII/200/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2004 r.	306.8
		Sprostowanie błędu w uchwale Nr XVIII/200/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2004 r. ws. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów	Uchwała Nr XXII/249/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 20 sierpnia 2004 r.	

		Sprostowanie błędu w tekście uchwały Nr XVIII/200/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Hipolitów w gminie Halinów, sprostowanej uchwałą Nr XXII/249/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 20 sierpnia 2004 r.	*Uchwała Nr XXV/278/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 3 grudnia 2004 r.*	
		Sprostowanie błędu w uchwale Nr XVIII/200/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2004 r. ws.: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów, sprostowanej uchwałą Nr XXIII/249/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 20 sierpnia 2004 r. oraz uchwałą Nr XXV/278/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 03 grudnia 2004 r.	*Uchwała Nr XXXIII/372/05 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 4 listopada 2005 r.*	
		Sprostowanie błędu w uchwale Nr XVIII/200/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2004 r. ws. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Hipolitów w gminie Halinów	*Uchwała Nr XLI/468/06 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 22 września 2006 r.*	
		Sprostowanie błędu w uchwale Nr XVIII/200/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Hipolitów, gmina Halinów	*Uchwała Nr IX/81/07 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 września 2007 r.*	
11	***Józefin***	*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Józefin w gminie Halinów*	*Uchwała Nr XLV/218/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 września 2002 r.*	*34.3*
		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 r.	*Uchwała Nr XX/235/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 sierpnia 2004 r.*	*1.2*
		Miejscowy plan zagospodarowania	*Uchwała Nr*	*242.1*

		przestrzennego miejscowości Józefin, gmina Halinów	*XXXIX.371.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 2017 r.*	
12	***Kazimierów***	*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kazimierów, gmina Halinów*	*Uchwała Nr XLIX.461.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 sierpnia 2014 r.*	*194.2*
		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.*	*0.3*
13	***Królewskie Brzeziny***	*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Królewskie Brzeziny w gminie Halinów*	*Uchwała Nr V/30/03 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 21 lutego 2003 r.*	*2*
		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Królewskie Brzeziny - część A, gminie Halinów	*Uchwała Nr LII.480.2014 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 6 listopada 2014 r.*	*0.2*
		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Królewskie Brzeziny - część B, gminie Halinów	*Uchwała Nr XXVIII.250.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 2016 r.*	*37.1.*
14	***Krzewina***	*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Krzewina, gmina Halinów*	*Uchwała Nr XXVIII.251.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 grudnia 2016 r.*	*196.2*
15	***Michałów***	*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Michałów w gminie Halinów*	*Uchwała Nr XXXVII/203/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 lipca 2002 r.*	*15.3*
		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Michałów, gmina Halinów	*Uchwała Nr XXV.207.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 21 września 2016 r.*	*386.5*
16	***Mrowiska***	*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Mrowiska w gminie Halinów*	*Uchwała Nr XX/131/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 17 stycznia 2002 r.*	*136.8*
17	***Nowy Konik***	*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Nowy Konik - część III w gminie Halinów*	*Uchwała Nr XXIII/252/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 17 września 2004 r.*	*63.6*
		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Nowy Konik - część	*Uchwała Nr XXIII/253/04 Rady Miejskiej w Halinowie z*	*25.6*

		IV w gminie Halinów	dnia 17 września 2004 r.	
		Sprostowanie błędu w Uchwale Nr XXII/252/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 17 września 2004 r ws. uchwalenia miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nowy Konik - część III w gminie Halinów	Uchwała Nr XXVI/293/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 grudnia 2004 r.	
		Sprostowanie błędu w Uchwale Nr XXII/253/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 17 września 2004 r ws. uchwalenia miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Nowy Konik - część IV w gminie Halinów	Uchwała Nr XXXVII/424/06 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 10 marca 2006 r.	
		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.	168.3
		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 178 i nr 205 w miejscowości Nowy Konik w gminie Halinów	Uchwała Nr XVIII.187.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 07 kwietnia 2020 r.	7.9
18	**Okuniew**	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Okuniew, gmina Halinów	Uchwała Nr XXXVII.324.2013 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 czerwca 2013 r. Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVII.218.2012	557.4
19	**Stary Konik**	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Stary Konik w gminie Halinów	Uchwała Nr XXIX/188/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 6 maja 2002 r.	124.9
		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.	2.5
		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek 120 i 86/1 w miejscowości Stary Konik, gmina Halinów	Uchwała Nr XVIII.188.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 07 kwietnia 2020	4.3
20	**Wielgolas**	Miejscowy plan zagospodarowania	Uchwała Nr	99.3

	Brzeziński	przestrzennego obszaru administracyjnego Wielgolas Brzeziński	XLV/219/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 września 2002 r.	
		Zmiana w uchwale Nr XLV/219/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 września 2002 r. ws. uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów	Uchwała Nr XIII/128/08 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 8 lutego 2008 r.	
		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński, gmina Halinów	Uchwała Nr XXIV.205.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 26 czerwca 2012 r.	0.5
		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.	11.09
		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński - część A i C, gmina Halinów	Uchwała Nr XXXI.280.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 marca 2017 r.	36.6
		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński część B (procedura naprawcza)	Uchwała Nr XXXV.314.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 25 sierpnia 2017 r. Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXV.314.2017	3.7
		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński część D	Uchwała Nr XXXVIII.351.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 listopada 2017 r.	44.9
		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński część E	Uchwała Nr XXXVIII.352.2017 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 listopada 2017 r.	2.9
		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Brzeziński część D	Uchwała nr XLIII.417.2018 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 30 kwietnia 2018 r.	10.2
21	**Wielgolas**	Miejscowy plan zagospodarowania	Uchwała Nr	560.9

	Duchnowski	przestrzennego obszaru administracyjnego Wielgolas Duchnowski w gminie Halinów	XXXIII/196/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2002 r.	
		Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wschodniej części gminy Halinów w zakresie części wsi Wielgolas Duchnowski	Uchwała Nr VII/67/07 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 14 czerwca 2007 r.	25.1
		Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wielgolas Duchnowski w zakresie działek ew. 55/1 i 55/2, gmina Halinów	Uchwała Nr XX.173.2012 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 5 marca 2012 r.	0.4
22	**Zagórze**	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Zagórze, gmina Halinów	Uchwała Nr XXXVII.325.2013 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 czerwca 2013 r.	141.7
23	**Żwirówka**	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego Żwirówka w gminie Halinów	Uchwała Nr XX/132/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 17 stycznia 2002 r.	19.3
		Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Żwirówka, gmina Halinów	Uchwała Nr XXIV.239.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 października 2020 r.	69

Źródło: Opracowanie własne na podstawie obowiązujących MPZP w gminie Halinów

~~Poniżej zamieszczono uogólniony przez autorów studium wykaz przeznaczenia terenów w obowiązujących planach miejscowych.~~

~~Tab. 3. Przeznaczenie terenów w obowiązujących MPZP gminy Halinów~~ ~~*określonych w tabeli 1*~~

~~UOGÓLNIONE PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE W OBOWIAZUJĄCYCH MPZP~~	~~POWIERZCHNIA [ha]~~	~~% POWIERZCHNI GMINY~~
~~TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ~~	~~568,2555*~~	~~9,00*~~
~~TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ/TERENY USŁUG - FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA~~	~~482,7638~~	~~7,65~~
~~TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ/TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ~~	~~231,6837~~	~~3,67~~
~~TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ/TERENY USŁUG~~	~~401,0038*~~	~~6,35*~~
~~TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ/TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ/TERENY USŁUG~~	~~166,0116~~	~~2,63~~
~~TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH/TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I ZAGRODOWEJ~~	~~203,9593~~	~~3,23~~
~~TERENY USŁUG /TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZAGRODOWEJ~~	~~8,572~~	~~0,14~~
~~TERENY USŁUG PUBLICZNYCH~~	~~21,7665~~	~~0,35~~
~~TERENY REKREACJI I ZABUDOWY LETNISKOWEJ~~	~~94,5259~~	~~1,50~~
~~TERENY PRODUKCYJNE, BAZ I SKŁADÓW/TERENY USŁUG~~	~~130,5233*~~	~~2,07*~~
~~TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI~~	~~403,1557~~	~~6,39~~

~~TERENY KOLEJOWE~~	~~8,0359~~	~~0,13~~
~~TERENY PARKINGÓW~~	~~0,4122~~	~~0,01~~
~~TERENY URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH~~	~~8,5569~~	~~0,14~~
~~TERENY ROLNE~~	~~2317,7435~~	~~36,74~~
~~TERENY LEŚNE~~	~~981,8828*~~	~~15,56*~~
~~TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH~~	~~18,8284~~	~~0,30~~
~~TERENY CMENTARZY~~	~~14,7826~~	~~0,23~~
~~TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH~~	~~20,931~~	~~0,33~~
~~TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ/TERENY USŁUG - FUNKCJA UZUPEŁNIAJĄCA~~	~~50,4829~~	~~0,80~~
~~BRAK MPZP~~	~~166,3715*~~	~~2,64*~~
~~INNE~~	~~8,7512~~	~~0,14~~
~~**RAZEM**~~	~~**6309**~~	~~**100,00**~~

~~*Źródło: Opracowanie własne na podstawie MPZP gminy Halinów.*~~

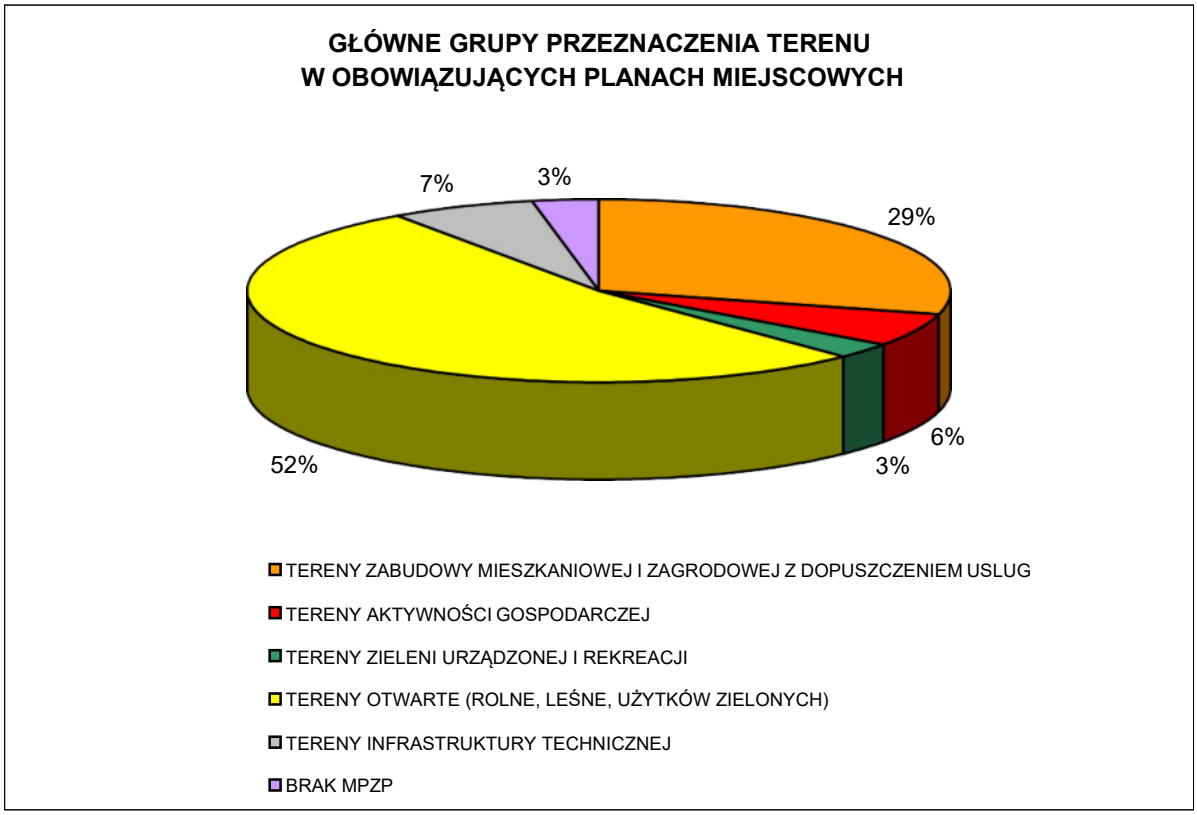
~~**tereny tylko w granicy zmiany Studium*~~

Z analizy powyższych dokumentów planistycznych wynika, że w opracowywanych planach najwięcej terenów rezerwowano dla rozwoju:

1. rolnictwa ok. 37% i leśnictwa ok. 15% pow. gminy,
2. zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z dopuszczeniem usług ok. 29% pow. gminy,
3. komunikacji ok. 6% pow. gminy,
4. zabudowy usługowej i produkcyjnej ok. 6% pow. gminy.

W celu pełnego zobrazowania polityki przestrzennej realizowanej w gminie w oparciu o plany zagospodarowania przestrzennego, wyznaczono główne grupy przeznaczenia terenów w tychże planach. Zostały one przedstawione na poniższym wykresie.

Ryc. 1. Struktura głównych grup przeznaczenia terenu w obowiązujących planach miejscowych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie MPZP gminy Halinów

Analiza obowiązujących Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

Badając zgodność obowiązujących MPZP ze SUiKZP napotykamy na następujące różnice[1]:

- Fragmenty terenów w MPZP przeznaczonych pod zabudowę zostały wskazane w SUiKZP jako tereny chronione przed zabudową (rolne, leśne, użytków zielonych).
- Przeznaczenie terenów (zurbanizowanych bądź przeznaczonych do zurbanizowania) określone w MPZP niekiedy różni się od przeznaczenia określonego w SUiKZP.
- Nie wszystkie tereny w SUiKZP przeznaczone do zurbanizowania w MPZP zostały na ten cel przeznaczone.
- Część dróg wyznaczona w SUiKZP nie została uwzględniona w obowiązujących MPZP.
- Część dróg wyznaczona w MPZP nie została wskazana w SUiKZP.

[1] Wieczorek A., Kwiatuszyńska - Strzelecka E., 2006: *Analiza obowiązujących planów miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów – wykaz różnic*, Warszawa

~~Analizując rozmieszczenie poszczególnych funkcji przeznaczenia terenów, wyodrębniliśmy następujące obszary konfliktowe:~~

- ~~MPZP wyznaczają tereny przeznaczone do urbanizacji na terenach chronionych przed zabudową w obowiązującym SUiKZP - Obowiązujące plany dla terenów zurbanizowanych bądź przewidzianych do urbanizacji przeznaczają ok. 2800 ha (44% pow. gminy). Jednakże ok. 17% z tych terenów wyznaczone zostało na obszarach chronionych przed zabudową w SUiKZP gminy Halinów (tereny otwarte - rolne, leśne i użytków zielonych).~~
- ~~Na gruntach słabonośnych (niekorzystnych do zabudowy) obowiązujące MPZP wyznaczają ok. 220 ha terenów zurbanizowanych bądź przeznaczonych do zurbanizowania (ok. 22% pow. wszystkich gruntów słabonośnych występujących w gminie).~~
- ~~Na glebach III i IV klasy obowiązujące MPZP wyznaczają ok. 660 ha terenów zurbanizowanych bądź przeznaczonych do zurbanizowania (ok. 40% pow. wszystkich gleb III i IV klasy występujących na obszarze gminy) (załącznik nr 1).~~

2.1.4. DECYZJE ADMINISTRACYJNE NA TERENIE GMINY HALINÓW

Decyzje o warunkach zabudowy

Decyzje o warunkach zabudowy wydawane są na terenach, dla których nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W gminie Halinów takim obszarem jest część sołectwa Nowy Konik. Od 2004 r. do kwietnia 2008 r. zostało wydanych 45 takich decyzji dotyczących obiektów kubaturowych, w tym pięć dotyczyło rozbudowy, a jedna zmiany sposobu użytkowania obiektu.

Decyzje dotyczyły następujących rodzajów zabudowy:

- przemysłowej – 21,
- mieszkaniowej – 14,
- usługowej – 10.

W obszarze zmiany Studium obowiązuje miejscowy plan w związku z tym, nie są już wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

W całym obszarze zmiany nr 3 Studium obowiązuje miejscowy plan w związku z tym, nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

W obszarze zmiany nr 5 Studium obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym na tym terenie nie są wydawane decyzje o warunkach zabudowy.

Ryc. 2. Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy



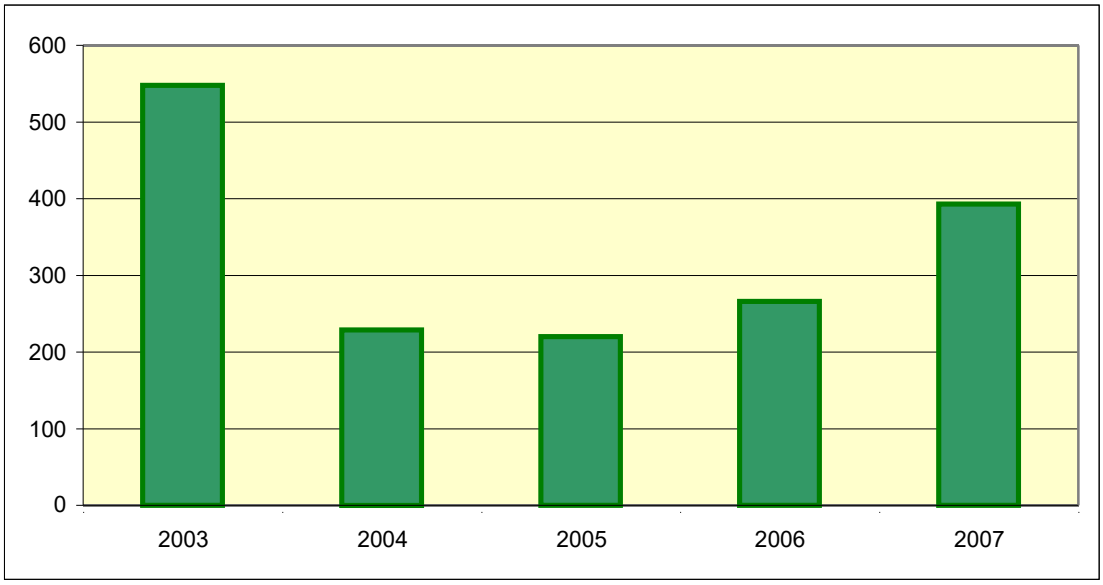
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Halinowie

Decyzje o pozwoleniu na budowę

Faktyczny ruch budowlany obrazują decyzje o pozwoleniu na budowę. W poniższej analizie uwzględniono tylko pozwolenia na obiekty kubaturowe.

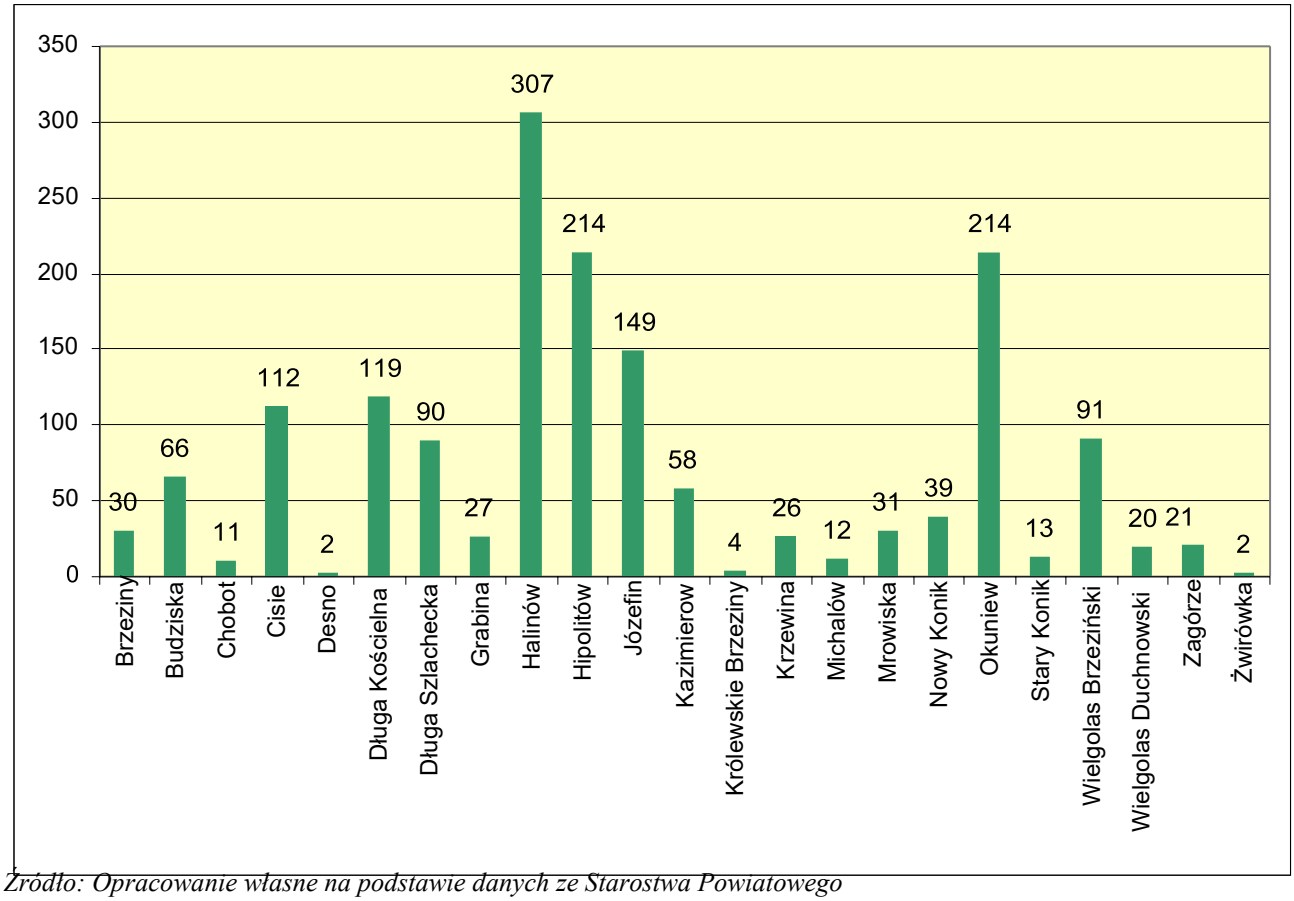
Poniższy wykres przedstawia liczbę pozwoleń na budowę wydanych w latach 2003-2007.

Ryc. 3. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2003-2007



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego

Ryc. 4. Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę na obiekty kubaturowe (na poszczególne działki) według sołectw wydanych od stycznia 2003 do marca 2008 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ze Starostwa Powiatowego

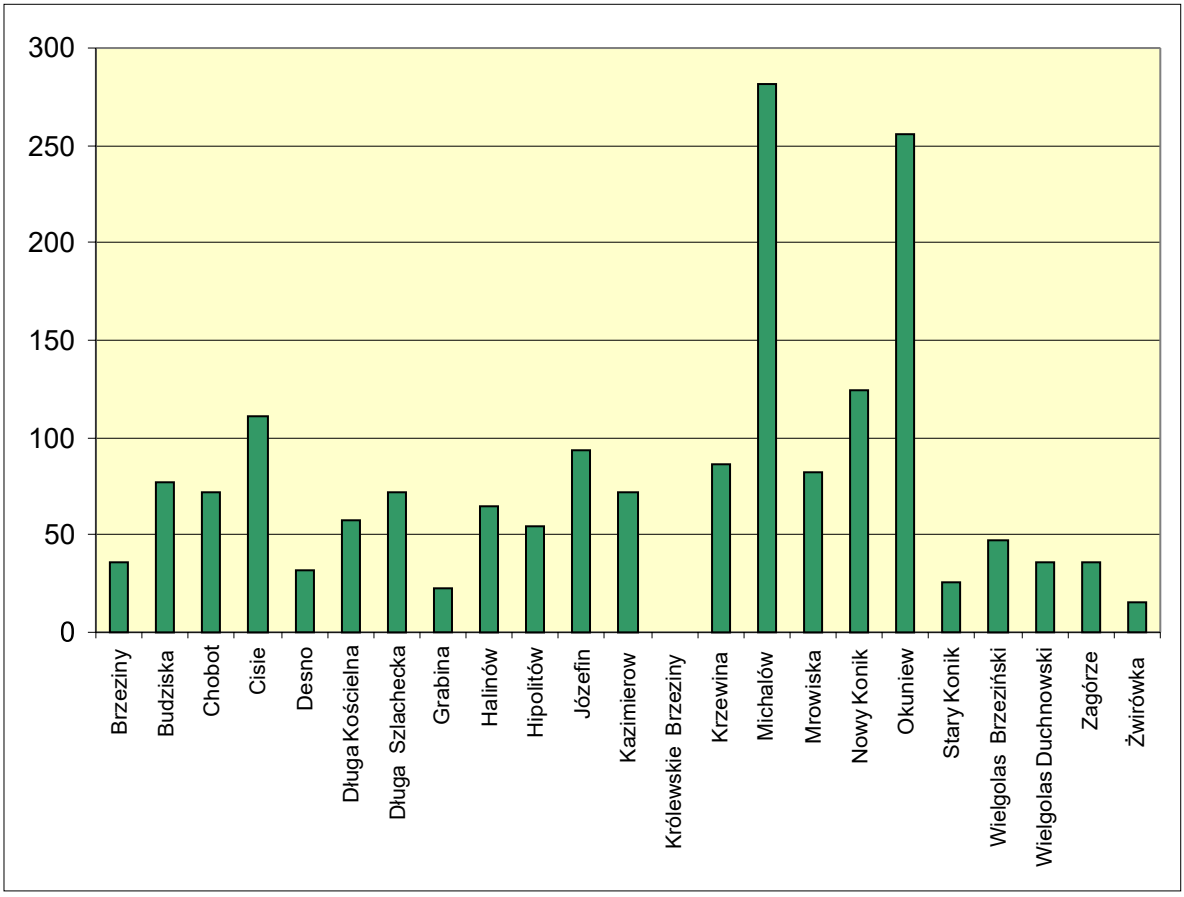
Najwięcej pozwoleń na budowę wydanych było w sołectwach położonych wzdłuż linii kolejowej oraz leżących przy drodze wojewódzkiej nr 637 i o wysokim stopniu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną. Najmniej w sołectwach słabo skomunikowanych. W rejestrze pozwoleń na budowę w przypadku trzech działek brakowało danych o obrębie geodezyjnym.

Decyzje o pozwoleniu na budowę od stycznia 2003 do marca 2008 roku w większości były wydawane na budynki mieszkalne 74%, około 20% pozwoleń wydano na budynki gospodarcze, niecałe 3% na budynki usługowe i 3% na budynki inne.

2.1.5. ZŁOŻONE WNIOSKI DO STUDIUM

Do sporządzanego studium wpłynęło 838 wniosków od osób prywatnych (od stycznia 2006 r.) w tym 546 złożonych w terminie od 22.01.2008 do 10.03.2008. W poniższej analizie uwzględniono wszystkie wnioski. Łącznie wnioski zostały złożone na 1754 działek.

Ryc. 5. Liczba wniosków o zmianę przeznaczenia nieruchomości w poszczególnych miejscowościach



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miejski w Halinowie

Tab. 4. Liczba wniosków według funkcji.

KATEGORIE	LICZBA ZŁOŻONYCH WNIOSKOW	% WSZYSTKICH ZŁOŻONYCH WNIOSKOW
budowa drogi	4	0,2
inne	35	2,0
likwidacja drogi	17	1,0
niedopuszczenie do realizacji zabudowy usługowej komercyjnej	18	1,0
teren usług publicznych	4	0,2
teren zabudowy letniskowej	3	0,2
teren zabudowy magazynowo-mieszkaniowej	1	0,1
teren zabudowy mieszkaniowej	1030	58,7
teren zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i jednorodzinnej	22	1,3
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	142	8,1
teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej	3	0,2
teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	5	0,3
teren zabudowy mieszkaniowo-gospodarczej	11	0,6
teren zabudowy mieszkaniowo-przemysłowej	6	0,3
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	222	12,7
teren zabudowy mieszkaniowo-usługowo-przemysłowej	33	1,9
teren zabudowy przemysłowej	7	0,4
teren zabudowy przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej	13	0,7
teren zabudowy przemysłowo-mieszkaniowej	3	0,2
teren zabudowy przemysłowo-usługowej	19	1,1
teren zabudowy usługowej	31	1,8
teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej szeregowej i jednorodzinnej	2	0,1
teren zabudowy usługowo-magazynowej	4	0,2
teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej	41	2,3
teren zabudowy usługowo-przemysłowej	20	1,1
teren zabudowy usługowo-składowo-magazynowej	12	0,7
teren zabudowy zagrodowej	9	0,5
teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej	3	0,2
teren zabudowy zagrodowej i mieszkaniowo-usługowej	7	0,4
teren zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	1	0,1
teren zieleni parkowej	5	0,3
tereny rolne i leśne	9	0,5
tereny usług sportu i rekreacji	2	0,1
tereny zabudowy mieszkaniowej szeregowej, bliźniaczej i jednorodzinnej	10	0,6
Razem	1754	100

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Miejski w Halinowie

Najwięcej wniosków zostało złożonych o przeznaczenie działek pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i mieszkaniową jednorodzinną. Wnioski o przeznaczenie terenów na funkcję usługowo-przemysłową, składową i magazynową były składane przeważnie na działki w Nowym Koniku, Michałowie i Chobocie.

2.1.6. DIAGNOZA SYTUACJI SPOŁECZNEJ, GOSPODARCZEJ I PRZESTRZENNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM OBSZARÓW FUNKCJONALNYCH PRZYGOTOWANA NA POTRZEBY STRATEGII ROZWOJU GMINY

Zgodnie z ustawą z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2021 r. poz. 1957 ze zm.) opracowując projekt strategii rozwoju gminy należy przygotować diagnozę sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych.

Aktualnie obowiązująca Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Halinów na lata 2016 – 2025 została przyjęta uchwałą nr XXI.169.2016 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 kwietnia 2016 r. w oparciu o przepisy prawa obowiązujące w momencie jej przyjmowania przez Radę Miejską w Halinowie. W związku z powyższym w strategii dokonano jedynie ogólnej diagnozy sytuacji Gminy Halinów bez uwzględnienia obszarów funkcjonalnych.

Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Halinów stanowi podstawowy dokument planistyczny wskazujący główne cele dalszego rozwoju gminy na lata 2016 – 2025. Zadaniem strategii jest wyznaczenie na podstawie diagnozy stanu istniejącego oraz zewnętrznych i wewnętrznych uwarunkowań rozwoju gminy – strategicznych kierunków działania o kluczowym znaczeniu z punktu widzenia mieszkańców. Dokument określa priorytetowe do rozwiązania problemy, na których powinno się skoncentrować środki finansowe.

Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Halinów określa misję gminy Halinów jako: „Gmina Halinów zapewniająca zrównoważony rozwój dla mieszkańców i przedsiębiorców". Misja ta została umotywowana kompetencjami i atutami, którymi dysponuje gmina Halinów:

- *bliskość i dogodne skomunikowanie kolejowe i drogowe z aglomeracją warszawską,*
- *posiadanie terenów atrakcyjnych turystycznie,*
- *posiadanie terenów możliwych do zagospodarowania inwestycyjnego,*
- *położenie na obrzeżach aglomeracji warszawskiej zapewniające ciszę i spokój swoim mieszkańcom,*
- *brak znacznych incydentów i aktów wandalizmu,*
- *położenie gminy przy ważnych węzłach komunikacyjnych.*

Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Halinów ustala cele strategiczne służące realizacji misji gminy:

- *Zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej i turystycznej Gminy oraz rozwój innowacyjności gospodarki.*
- *Poprawa warunków mieszkalnych i bytowych mieszkańców.*
- *Rozwój zasobów ludzkich i budowa społeczeństwa obywatelskiego oraz wspieranie aktywności gospodarczej mieszkańców.*
- *Rozwój korzystnych powiązań infrastrukturalnych oraz instytucjonalnych z aglomeracją warszawską i gminami sąsiednimi.*

Powyższe zapisy są nadal aktualne i dotyczą również obszarów zmiany nr 5.

2.1.7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

~~*Dla województwa mazowieckiego nie został przeprowadzony audyt krajobrazowy oraz nie wyznaczono granic krajobrazów priorytetowych.*~~

Dla województwa mazowieckiego został przyjęty audyt krajobrazowy uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r.

Na obszarze zmiany nr 5 Studium audyt identyfikuje 5 krajobrazów – zgodnie z poniższą tabelą.

Dla obszaru zmiany nr 5 Studium nie wskazano krajobrazu priorytetowego.

Tabela. Krajobrazy zidentyfikowane w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego źródło: opracowanie własne na podstawie audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego

Lp.	***Kod krajobrazu***	***Typ krajobrazu***	***Podtyp krajobrazu***	***Rzeźba terenu***
1.	*14-318.78-060*	*Wiejski*	*Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków*	*Krajobrazy równinne*

			rolnych tworzących małe pola	
2.	*14-318.78-096*	*Podmiejskie i osadnicze*	*Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim*	*Krajobrazy równinne*
3.	*14-318.78-126*	*Leśne*	*Z przewagą siedlisk borowych*	*Krajobrazy równinne*
4.	*14-318.79-055*	*Wiejski*	*Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola*	*Krajobrazy faliste*
5.	*14-318.79-081*	*Podmiejskie i osadnicze*	*Zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych*	*Krajobrazy faliste*

Audyt wskazuje szereg rekomendacji i wniosków dla poszczególnych krajobrazów.
Dla krajobrazów podmiejskich i osadniczych m.in.:

- *ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;*
- *kształtowanie zabudowy w sposób harmonizujący ze środowiskiem przyrodniczym;*
- *ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych;*
- *ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia;*
- *ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III;*
- *ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;*
- *zagospodarowanie terenu z dużym udziałem różnopostaciowej zieleni*

Dla krajobrazów wiejskich m.in.:

- *prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego;*
- *ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;*
- *realizacje inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych;*
- *utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości;*
- *ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III;*
- *przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.*

Dla krajobrazów leśnych m.in.:

- *ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;*
- *prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej;*
- *realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych*
- *kompleksowe uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej;*
- *zaniechanie intensywnego rozwoju gospodarczego związanego z nadmierną eksploatacją zasobów środowiska przyrodniczego.*

2.2. DOTYCHCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

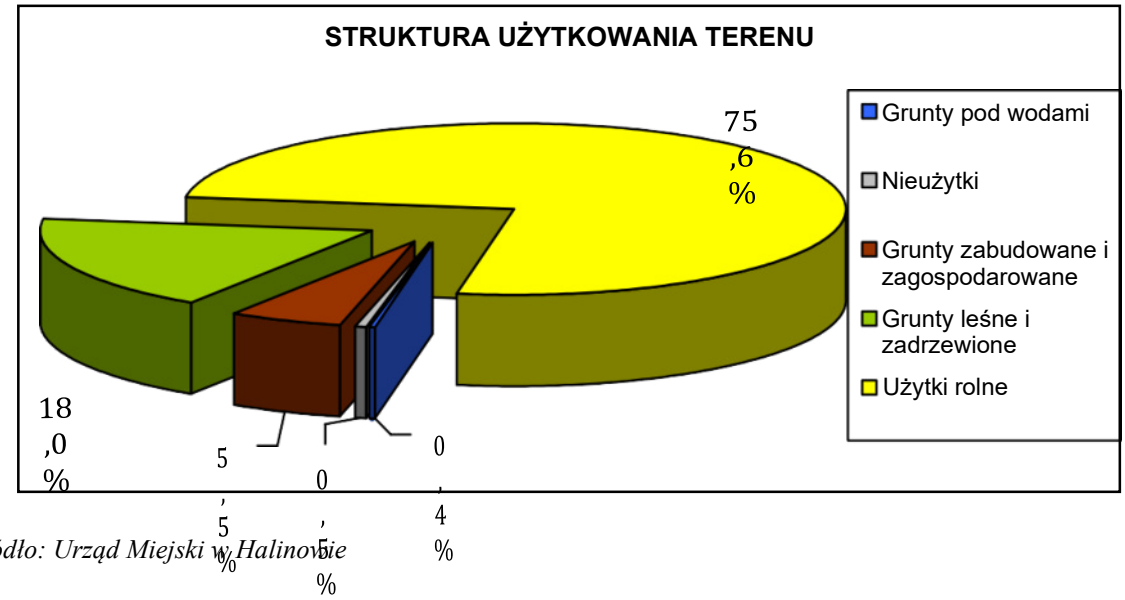
2.2.1. STRUKTURA UŻYTKOWANIA TERENU

Całkowita powierzchnia Gminy wynosi 6 309 ha gruntów. Największy udział w ogólnej strukturze użytkowania gruntów gminy Halinów stanowią użytki rolne - 4 773 ha (76 %), przy czym grunty rolne stanowią ponad połowę powierzchni użytków rolnych (2 585 ha - 54%). Grunty leśne i zadrzewione stanowią 1 135 ha (blisko 18%), z czego lasy zajmują 1015ha (89%).

Grunty zabudowane i zagospodarowane łącznie zajmują 344 ha, co stanowi zaledwie 5% powierzchni gminy, w tym drogi zajmują 219 ha (64%), tereny przeznaczone pod mieszkalnictwo to 71 ha (21%), tereny rekreacyjne i wypoczynkowe zajmują zaledwie 3ha (0,9%), podobnie jak tereny przemysłowe – 3 ha (0,9%). Tereny zurbanizowane niezabudowane to – 1 ha (0,3%).

Najmniejszy udział w ogólnej strukturze użytkowania gruntów gminy Halinów stanowią kolejno: nieużytki – 34 ha, (0,5%) oraz grunty pod wodami – 23 ha (0,4%).[2]

Ryc. 6. Struktura użytkowania gruntów w gminie Halinów



Źródło: Urząd Miejski w Halinowie

Znaczna część obszaru gminy została przekształcona w wyniku działalności człowieka. Na tereny zurbanizowane składają się przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, ciągi komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej. Jednak nadal blisko 90% obszaru gminy to tereny otwarte, wolne od zabudowy i przekształceń.

Tab. 5. Formy użytkowania terenu w gminie Halinów

Rodzaje gruntów	Powierzchnia ewidencyjna [ha]	Udział w ogólnej powierzchni [%]
Powierzchnia geodezyjna ogólna	6 309	100,0
Użytki rolne	4 773	75,7
Grunty pod lasami i zadrzewieniami	1 135	18,0
Grunty pod wodami	23	0,4
Tereny zainwestowane	344	5,4
Tereny inne	34	0,5

Źródło: Urząd Miejski w Halinowie, stan na 2007.01.01

[2]Dane zgromadzone przez Urząd Miejski w Halinowie.

Jak wynika z powyższej tabeli największy udział procentowy w powierzchni gminy mają użytki rolne, które zajmują blisko 76% powierzchni, tereny związane z zabudową mieszkaniową zajmują ok. 5% powierzchni. Świadczy to o dużych rezerwach terenowych do potencjalnego zainwestowania.

Zachodzące zmiany gospodarcze przyspieszają przekształcenia wiejskich gmin graniczących z Warszawą w jej obszarze metropolitalnym. Proces ten w ostatnich latach znalazł swoje odzwierciedlenie również w gminie Halinów, gdzie znaczne obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i działalność gospodarczą. Halinów podlega procesowi wpisywania się w strukturę funkcjonalno – przestrzenną aglomeracji warszawskiej.

2.2.2. TERENY MIESZKANIOWE – STAN MIESZKALNICTWA

W końcu 2006 roku mieszkańcy miasta i gminy Halinów zamieszkiwali w 4 056 mieszkaniach, w tym 81 stanowiących własność gminy. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła 81,4 m^2, na osobę przypadało 25,9 m^2. Większość mieszkań wyposażona jest w podstawowe udogodnienia komunalne – wodociąg (95,7%), łazienkę (91,3%), centralne ogrzewanie (77,5%), czy to zbiorcze czy indywidualne.

Aktualny stan gospodarki mieszkaniowej najlepiej przedstawia poniższa tabela:

Tab. 6. Warunki mieszkaniowe w gminie Halinów

	J. m.	2004	2005	2006
ZASOBY MIESZKANIOWE				
Zasoby mieszkaniowe wg form własności				
ogółem				
mieszkania	miesz.	3 887	3 968	4 056
izby	izba	15 194	15 708	16 327
powierzchnia użytkowa mieszkań	m^2	311 692	320 074	330 230
zasoby gmin (komunalne)				
mieszkania	miesz.	66	81	81
izby	izba	171	207	207
powierzchnia użytkowa mieszkań	m^2	2 834	3 464	3 464
zasoby zakładów pracy				
mieszkania	miesz.	9	9	9
izby	izba	27	27	27
powierzchnia użytkowa mieszkań	m^2	509	509	509
zasoby osób fizycznych				
mieszkania	miesz.	3 809	3 875	3 963
izby	izba	14 986	15 464	16 083
powierzchnia użytkowa mieszkań	m^2	308 173	315 925	326 081
zasoby pozostałych podmiotów				
mieszkania	miesz.	3	3	3
izby	izba	10	10	10
powierzchnia użytkowa mieszkań	m^2	176	176	176
Zasoby mieszkaniowe wg lokalizacji				
ogółem				
mieszkania	miesz.	3 887	3 968	4 056
izby	izba	15 194	15 708	16 327
powierzchnia użytkowa mieszkań	m^2	311 692	320 074	330 230
w miastach				
mieszkania	miesz.	1 018	1 038	1 055
izby	izba	4 448	4 578	4 713
powierzchnia użytkowa mieszkań	m^2	91 476	93 663	95 857
na wsi				

mieszkania	miesz.	2 869	2 930	3 001
izby	izba	10 746	11 130	11 614
powierzchnia użytkowa mieszkań	m^2	220 216	226 411	234 373
Mieszkania wyposażone w instalacje - w % ogółu mieszkań				
w miastach				
wodociąg	%	95,6	95,7	95,7
łazienka	%	91,0	91,1	91,3
centralne ogrzewanie	%	77,4	77,2	77,5
na wsi				
wodociąg	%	88,4	88,7	89,0
łazienka	%	72,7	73,4	74,0
centralne ogrzewanie	%	72,3	72,2	72,9
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania				
1 mieszkania	m^2	80,2	80,7	81,4
na 1 osobę	m^2	25,7	25,7	25,9

Źródło: GUS, 2008

Budownictwo mieszkaniowe w gminie rozwija się przede wszystkim na potrzeby ludności zamieszkującej teren gminy. W ostatnich latach obserwuje się jednak dynamiczny rozwój budownictwa mieszkaniowego dla potrzeb ludności nie będącej mieszkańcami gminy, ale zamierzającej się osiedlić się na jej terenie (głównie mieszkańców Warszawy).

W 2006 roku oddano do użytku 101 mieszkań, z czego wszystkie stanowiły mieszkania indywidualne.

Tab. 7. Budownictwo mieszkaniowe w gminie Halinów w 2005 roku - obszar miasta

	J. m.	2006
MIESZKANIA		
Mieszkania oddane do użytkowania		
ogółem		
mieszkania	miesz.	18
izby	izba	142
powierzchnia użytkowa	m^2	2 314
indywidualne		
mieszkania	miesz.	18
izby	izba	142
powierzchnia użytkowa	m^2	2 314

BUDYNKI		
Budynki nowe oddane do użytkowania		
ogółem		
ogółem	bud.	19
mieszkalne	bud.	17
niemieszkalne	bud.	2
powierzchnia użytkowa mieszkań w nowych budynkach mieszkalnych	m^2	2 094
powierzchnia użytkowa nowych budynków niemieszkalnych	m^2	96
kubatura nowych budynków ogółem	m^3	12 600
kubatura nowych budynków mieszkalnych	m^3	12 096
budownictwo indywidualne		
ogółem	bud.	19
mieszkalne	bud.	17
kubatura nowych budynków ogółem	m^3	12 600
kubatura nowych budynków mieszkalnych	m^3	12 096

Źródło: GUS, 2008

Tab. 8. Budownictwo mieszkaniowe w gminie Halinów w 2005 roku obszar wiejski

MIESZKANIA	**J. m.**	**2006**
Mieszkania oddane do użytkowania		
ogółem		
mieszkania	miesz.	84
izby	izba	568
powierzchnia użytkowa	m^2	9 243
indywidualne		
mieszkania	miesz.	84
izby	izba	568
powierzchnia użytkowa	m^2	9 243
BUDYNKI		
Budynki nowe oddane do użytkowania		
ogółem		
ogółem	bud.	98
mieszkalne	bud.	84
niemieszkalne	bud.	14
powierzchnia użytkowa mieszkań w nowych budynkach mieszkalnych	m^2	9 243
powierzchnia użytkowa nowych budynków niemieszkalnych	m^2	3 303
kubatura nowych budynków ogółem	m^3	80 809
kubatura nowych budynków mieszkalnych	m^3	57 929
budownictwo indywidualne		
ogółem	bud.	98
mieszkalne	bud.	84
kubatura nowych budynków ogółem	m^3	80 809
kubatura nowych budynków mieszkalnych	m^3	57 929

Źródło: GUS, 2008

Zwarta zabudowa mieszkaniowa występuje głównie w centralnej części miasta Halinów, w okolicach stacji kolejowej, gdzie zgrupowana jest zabudowa usług w tym usług publicznych. W bezpośrednim sąsiedztwie stacji kolejowej zlokalizowane są pawilony usługowe, rynek oraz obiekty użyteczności publicznej. W centrum miasta zabudowa w zdecydowanej większości ma charakter niskiej zabudowy wolnostojącej, często z usługami w parterze budynków, na niewielkich działkach. Oddalając się od stacji kolejowej, zabudowa rozluźnia się, zmienia swój charakter – przechodząc w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na działkach o wielkości ok. 800-1000 m^2.

W strukturze przestrzennej terenów mieszkaniowych na obszarze gminy można wyróżnić:

- gęstą (zwartą) zabudowę mieszkaniowo - usługową z udziałem zabudowy usług, w tym usług publicznych w mieście Halinów,
- układy niskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, będącej kontynuacją zabudowy miasta, we wsiach wokół miasta Halinów (Hipolitów, Józefin),
- układy ruralistyczne zabudowy wiejskiej we wsiach Okuniew i Długa Kościelna,
- skupiska zabudowy jednorodzinnej powstałe w wyniku przekształcania się i uzupełniania zabudowy wiejskiej, w tym pozostałości dawnych wsi z udziałem zagród (Kazimierów, Mrowiska),
- zabudowę ulicową wsi we wschodniej części gminy (Zagórze, Michałów, Budziska, Chobot, Krzewina, Desno, Cisie, Żwirówka),
- osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej będące kontynuacją zabudowy Sulejówka w zachodniej części gminy (Długa Szlachecka, Grabina, Królewskie Brzeziny, północna część Nowego Konika),
- zorganizowane przestrzennie osiedla i zespoły zabudowy jednorodzinnej, w części jeszcze w trakcie realizacji, jako uzupełnienie i przekształcenie zabudowy wsi ulicowej (Wielgolas Brzeziński, Wielgolas Duchnowski, Brzeziny),
- intensywną zabudowę rekreacji indywidualnej (ogrody działkowe) w północno-zachodniej części gminy (Chobot),
- rozproszoną zabudowę jednorodzinną i zagrodową formie przysiółków (głównie w północno-wschodniej części gminy).

Stan zagospodarowania tych terenów jest dość zróżnicowany. Rozwiązania architektoniczne i urbanistyczne są charakterystyczne dla okresu powstania poszczególnych zespołów zabudowy.

Szereg osiedli i zespołów mieszkaniowych jednorodzinnych pozostających w trakcie realizacji, posiada jeszcze znaczne braki w zagospodarowaniu w zakresie ulic dojazdowych i uzbrojenia oraz ogólnodostępnych terenów zieleni. Podobne niedostatki odczuwa również znaczna część zabudowy rozproszonej.

Na obszarze wiejskim gminy dominuje zabudowa zagrodowa lokalizowana po obu stronach dróg. Wsie w północnej części gminy mają charakter typowych ulicówek o dość zwartej zabudowie. Duże zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym terenów wiejskich obserwować można w południowej części gminy. W tych rejonach zabudowa zagrodowa ustępuje miejsca silnie rozwijającej się zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. We wsiach Wielgolas Brzeziński, Wielgolas Duchnowski, Brzeziny zabudowa ulicowa powoli przekształca swój charakter w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Podobny proces przekształcania terenów zabudowy wiejskiej (zagrodowej) w osiedla i zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obserwuje się we wsiach Długa Szlachecka, Grabina, Królewskie Brzeziny – jako kontynuacja zabudowy sąsiednich terenów Sulejówka. W ostatnich latach duże zmiany w charakterze zabudowy nastąpiły na terenach wsi Stary Konik i Nowy Konik, wzdłuż drogi krajowej nr 2. W tym rejonie gminy rozwija się zabudowa usługowo- produkcyjna.

W pozostałych wsiach południowej części gminy zabudowa jednorodzinna ma charakter rozproszony.

2.2.3. TERENY USŁUG I ADMINISTRACJI

Struktura przestrzenna usług, infrastruktury ekonomicznej i administracji w mieście składa się:

- z skupiska usług i instytucji w centrum miasta Halinów w okolicach stacji kolejowej,
- z mniejszych zespołów i ciągów usług w osiedlach mieszkaniowych.

Usługi o charakterze społecznym: oświata, zdrowie, kultura, rozrywka, administracja, nauka itp. zlokalizowane są przede wszystkim w mieście oraz w rejonie lokalnego ośrodka usługowego, jakim jest wieś Okuniew. Sieć usług niższego szczebla towarzyszy bezpośrednio zabudowie mieszkaniowej.

2.2.4. TERENY USŁUGOWO – PRODUKCYJNE

W ostatnich latach obserwuje się prężny rozwój usług w regionie. Główne zakłady przemysłowe w gminie funkcjonują w południowo-zachodniej części gminy Halinów w dwóch zwartych kompleksach przestrzennych: w sołectwach: Długa Kościelna i Józefin oraz w sołectwie Hipolitów, gdzie zlokalizowany jest zakład „Colgate-Palmolive Poland". Zakłady przemysłowe i produkcyjne występują również w niewielkiej liczbie rozproszone na pozostałych terenach gminy. Wyznaczone planem miejscowym tereny aktywności gospodarczej na wschód od wsi Okuniew pozostają niezagospodarowane.

Mimo powodowania określonych uciążliwości istniejące zakłady nie są bezpośrednio szkodliwe dla otoczenia. Część z nich jednak z uwagi na swe położenie na chronionym obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych oraz w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej powinna podlegać określonym ograniczeniom technologicznym w produkcji.

Funkcja usługowo-produkcyjna rozwija się wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego - drogi krajowej nr 2, na obszarach wsi Nowy Konik i Stary Konik.

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

3.1. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Charakterystyka warunków klimatycznych

Powiat miński przynależy do mazowiecko-podlaskiego regionu klimatycznego. Teren gminy, który jest położony w zachodniej jego części, charakteryzuje się mniejszym udziałem cech klimatu kontynentalnego. Przeważają tu wiatry zachodnie, łagodzące ostre zimy oraz wpływające korzystnie na długość okresu wegetacyjnego. W okresie letnim zwiększa się udział wiatrów północno-zachodnich (dominujący obok zachodniego kierunek wiatrów), zimą zaś południowo-zachodnich.

Średnia roczna temperatura powietrza wynosi ok. 7-8ºC. Okres bez przymrozków trwa 170 dni, a okres wegetacyjny 215 dni. Najcieplejszym miesiącem jest lipiec (średnia temperatura 18ºC), najzimniejszym natomiast styczeń (o średniej temperaturze -4,5ºC).

Obszar gminy znajduje się w cieniu opadowym – średnia roczna suma opadów wynosi ok. 500 mm i jest porównywalna z parowaniem terenowym. Niski udział deszczów przy wysokim w stosunku do opadów parowaniu przyczynia się do powstawania okresowych deficytów wody, negatywnie wpływających na rolnictwo.

Charakterystyka rolniczej przydatności gleb

Na przydatność rolniczą gleb składa się wiele czynników związanych bezpośrednio z właściwościami fizycznymi gleby (właściwości skały macierzystej – uziarnienie, zasobność w składniki odżywcze, odczyn, zawartość próchnicy), jak i środowiska (rzeźba terenu, stosunki wodne, agroklimat). Na podstawie analizy wszystkich tych czynników ustalana jest przynależność poszczególnych gleb do kompleksów rolniczej przydatności.

Na terenie gminy dominują gleby słabe i średniej jakości, należące do kompleksów glebowo-rolniczych 5 – żytniego dobrego (5,8% gleb gminy) i 6 –żytniego słabego (15,59%) oraz kompleksów 8 – zbożowo-pastewnego mocnego (3,33%) i 9 – zbożowo-pastewnego słabego (17,63% gleb gminy). Duży udział mają gleby bardzo słabe: kompleks glebowo rolniczy 7 – żytni bardzo słaby, obejmujący 15,29% gleb gminy (17% w powiecie). Przydatność poszczególnych kompleksów oraz ich występowanie na terenie gminy opisano poniżej.

Kompleksy pszenne dobre występują na nieznacznym obszarze gminy – poniżej 1%, w okolicach Wielgolasu Duchnowskiego. Pod względem bonitacyjnym gleby tych kompleksów należą do klasy I, II i IIIa.

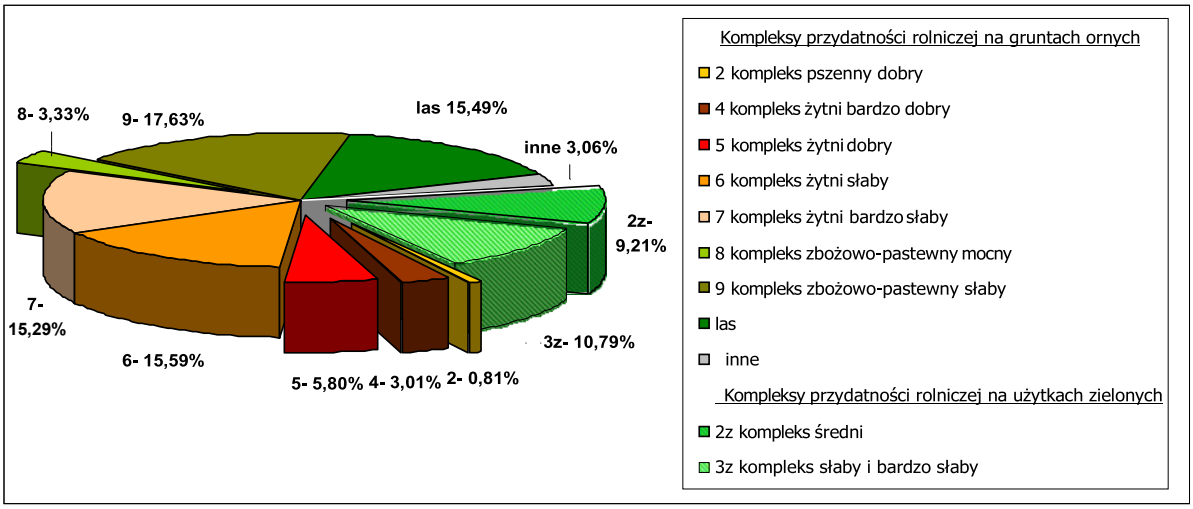
Kompleksy żytnie bardzo dobry i dobry występują głównie we wschodniej części gminy i zajmują łącznie prawie 9% powierzchni. Większe płaty tworzą w miejscowościach Brzeziny, Wielgolas Brzeziński i Wielgolas Duchnowski w części południowej oraz w Cisiu, Kazimierowie, Mrowiskach, Żwirówce i Deśnie w części centralnej. Bonitacja tych gleb waha się w granicach klas IIIa, IIIb, IVa i częściowo IVb.

Kompleksy żytnie słabe i bardzo słabe występują jako mozaika na całym jej obszarze i zajmują największe połacie gruntów – prawie 31% powierzchni. Pod względem bonitacji są to gleby klas IVb, V lub VI.

Najmniej przydatne dla rolnictwa są kompleksy zbożowo-pastewny mocny i zbożowo-pastewny słaby. Jest to druga co do wielkości grupa gruntów w gminie, zajmująca prawie 21% powierzchni terenu. Podobnie jak kompleks żytni słaby i bardzo słaby występuje jako mozaika z innymi klasami na całym obszarze gminy. Pod względem bonitacji kompleksy te stanowią gleby klas V lub VI.

Kompleksy gleb trwałych użytków zielonych zlokalizowane są głównie w sąsiedztwie cieków wodnych, stanowią 20% powierzchni gminy. Kompleksy te tworzą zwarte obszary w północnej i południowej części omawianego terenu: na północy w miejscowościach Okuniew, Długa Szlachecka, Długa Kościelna i Michałów, na południu występują w Wielgolesie Duchnowskim, tworząc duże połacie użytków zielonych związanych z ciekiem Mienia.

Ryc. 7. Udział poszczególnych kompleksów glebowo-rolniczych w gminie Halinów



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

Klasy bonitacyjne

Podział gleb na klasy bonitacyjne jest istotny z przyrodniczego punktu widzenia. Na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2004, Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami) grunty klas od I do IV podlegają ochronie. Poniższa tabela odzwierciedla udział gruntów poszczególnych klas bonitacyjnych wraz z ich powierzchnią.

Tab. 9. Tereny rolnicze z podziałem na chronione klasy bonitacyjne gruntów

L.p.	OCHRONA	KLASA BONITACYJNA	UDZIAŁ %
1	Grunty rolne chronione z mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych	RIII	7,03
2		RIIIa	
3		RIIIb	
7		ŁIII	1,5
9		PsIII	1,1
		SUMA:	24,44
		GMINA:	100,00

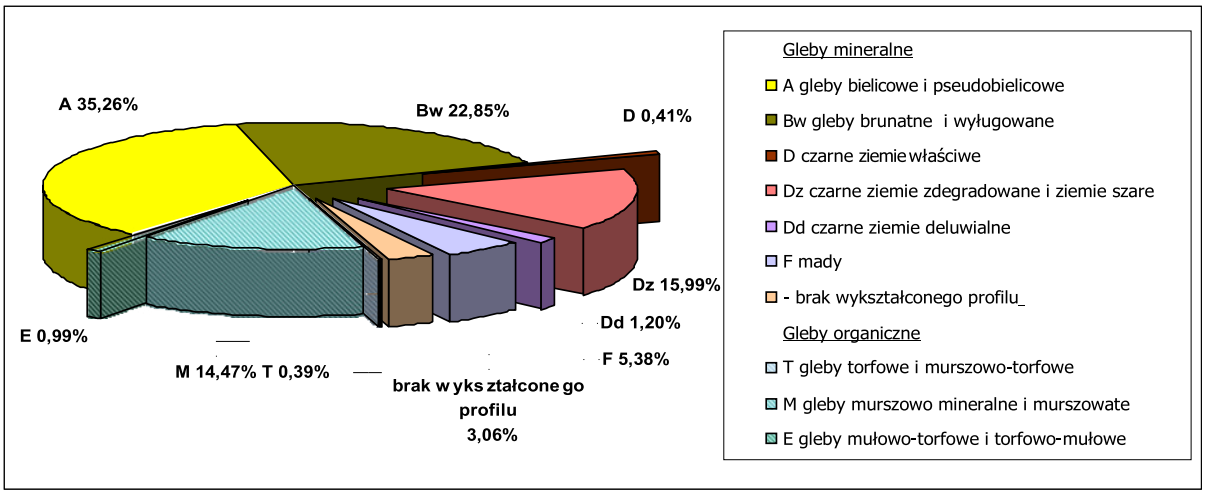
Źródło: Ewidencja gruntów gminy Halinów stan na rok 2006

Charakterystyka gleb na terenie gminy

Typy gleb

Na obszarze gminy największy obszar zajmują gleby bielicowe i pseudobielicowe, stanowiące ponad 35% gleb w gminie. Drugie w kolejności są gleby brunatne, podtyp gleb brunatnych wyługowanych i kwaśnych – 22,8% powierzchni. Trzecim typem o znacznym udziale są gleby organiczne – 20%, z największym udziałem gleb murszowo mineralnych i murszowatych – 14,5%. W dalszej kolejności znajdują się czarne ziemie zajmujące łącznie 17,6%, z dominującym udziałem podtypu czarne ziemie zdegradowane i ziemie szare – prawie 16%.

Ryc. 8. Udział poszczególnych typów gleb w gminie Halinów



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne

Dominujące gleby bielicowe i pseudobielicowe występują na całym omawianym obszarze. Tworzą one zwarte kompleksy w centralnej i wschodniej części gminy, często jako mozaika z czarnymi ziemiami. Największe skupienia występują w okolicach Brzezin, Wielgolasu Brzezińskiego, Wielgolasu Duchnowskiego oraz na terenie miasta, ponadto w Cisiu, Żwirówce, Deśnie, Mrowiskach i Kazimierowie.

Gleby brunatne (wyługowane i kwaśne) występują jako mozaika z czarnymi ziemiami we wschodniej i zachodniej części gminy, z pominięciem samego centrum. Większe połacie zajmują w sołectwach Okuniew, Długa Szlachecka, Budziska, Mrowiska i Chobot. Na północy pojawiają się wyspowo w sąsiedztwie gleb organicznych (Michałów, Budziska).

Ostatnim typem gleb mineralnych wstępującym w dużych ilościach na terenie gminy są czarne ziemie występujące wyspowo w zachodniej części gminy (większe połacie – Nowy Konik, Hipolitów, Józefin, Okuniew i Budziska) oraz wschodniej (Cisie, Żwirówka, Krzewina i Chobot).

Poza glebami mineralnymi na terenie gminy występują znaczące obszary gleb organicznych. Gleby mułowe, torfowe i murszowo-torfowe, murszowo mineralne i murszowate zajmują łącznie 20% powierzchni gminy. Największe obszary tych gleb występują w centralnej i północnej części gminy (w sąsiedztwie cieków Długa, Zązа oraz Mienia) – Zagórze, Budziska, Michałów, Długa Kościelna.

Charakterystyka rzeźby terenu pod względem przydatności rolniczej

W gminie istnieje korzystne dla produkcji rolnej ukształtowanie terenu. Charakteryzuje się dość monotonną, falistą rzeźbą, co sprzyja prowadzeniu prac polowych. Nie wymaga to ponoszenia dodatkowych kosztów uprawy, związanych z gospodarowaniem na terenach o dużych nachyleniach.

Melioracja gruntów rolnych

W gminie Halinów występują wody istotne dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa są to:

- rzeki Długa - 12,34 km, Zonza – 6,85 km, Mienia – 3,3 km;
- urządzenia melioracji wodnych szczegółowych: Józefów- konik Ia, Ib, II, Majdan, Cisie Ia, Ib, Ic, Brzeziny, Mienia Dolna, Działy Dębskie, Chobot, Michałów, Halinów I, Okuniew, Halinów II – Kazimierów, łącznie 128,5 km rowów i 1867 ha drenowania.

Użytkowanie gruntów i stan władania użytkami rolnymi

Gmina Halinów pod względem zasobów glebowych jest obszarem o stosunkowo niskiej przydatności rolniczej. Znalazło to odzwierciedlenie w użytkowaniu terenu – użytki rolne stanowią

ponad 79% powierzchni gminy, ale grunty orne już tylko 42,9%[3]. Wszystkie gospodarstwa rolne na terenie gminy są własnością indywidualną.

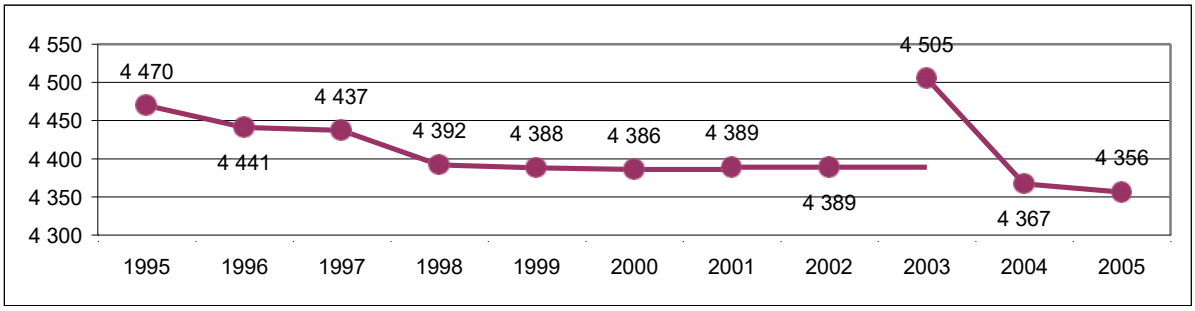
Użytkowanie gruntów w gminie Halinów

WYSZCZEGÓLNIENIE GRUNTÓW		GOSPODARSTWA INDYWIDUALNE	
		w Ha	UDZIAŁ %
Powierzchnia ogólna		4080,28	100,00%
Użytki rolne (razem)		3387,81	83,03%
w tym:	Grunty orne	2325,00	56,98%
	Sady	47,27	1,16%
	Łąki	888,97	21,79%
	Pastwiska trwałe	126,57	3,10%
Lasy i grunty leśne		393,83	9,65%
Pozostałe grunty		298,64	7,32%

Źródło: Powszechny Spis Rolny 2002

Od roku 1995 obserwuje się zmniejszanie powierzchni użytków rolnych. Po 3-letnim okresie spadku w latach 1995-1998 z poziomu 4 470 ha udział powierzchni użytków rolnych ustabilizował się na poziomie ok. 4 380 ha. Wyjątkiem jest rok 2003, w którym wg danych GUS powierzchnia gruntów rolnych wzrosła w stosunku do roku 2002 o 116 ha, po czym w roku 2004 zmalała o 138 ha do poziomu 4 367 ha.

Ryc. 9. Powierzchnia użytków rolnych w gminie Halinów w latach 1995-2005 [w ha]

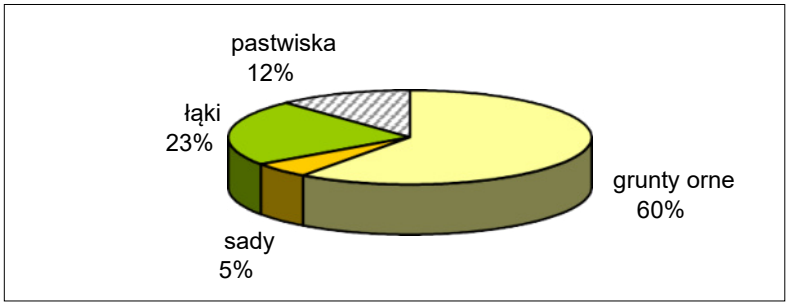


Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS

W gminie Halinów wśród użytków rolnych dominują grunty orne zajmujące w 2005 roku 60% użytków rolnych. Powierzchnia ich sukcesywnie ulega zmniejszaniu, co związane jest ze stopniową zmianą przeznaczenia tych terenów na cele budowlane. Użytki rolne w blisko 95% są własnością indywidualną (dane za 2001 r., GUS).

3 Dane wg zestawienia zbiorczego ewidencji gruntów gminy Halinów stan na 01.01.2007 r.

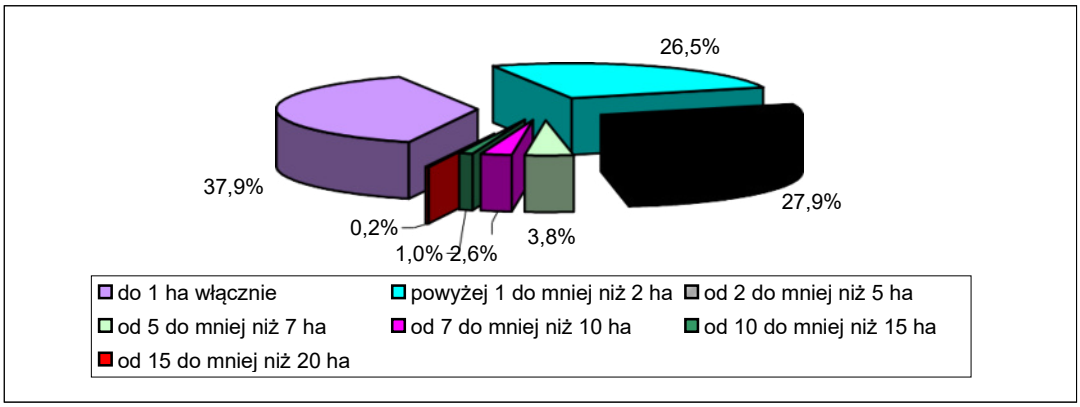
Ryc. 10. Struktura użytków rolnych w gminie Halinów w 2005 r.



Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS

Gospodarstwa rolne w gminie Halinów charakteryzują się wysokim rozdrobnieniem. Według danych z Powszechnego Spisu Rolnego z 2002 r. w gminie było 1658 gospodarstw rolnych. Na obszarze zajmowanym przez gminę prawie 38% gospodarstw stanowią te, których powierzchnia nie przekracza jednego hektara. Nie występują również gospodarstwa, których powierzchnia przekracza 50 ha.

Ryc. 11. Struktura gospodarstw rolnych w gminie Halinów w 2002 r.

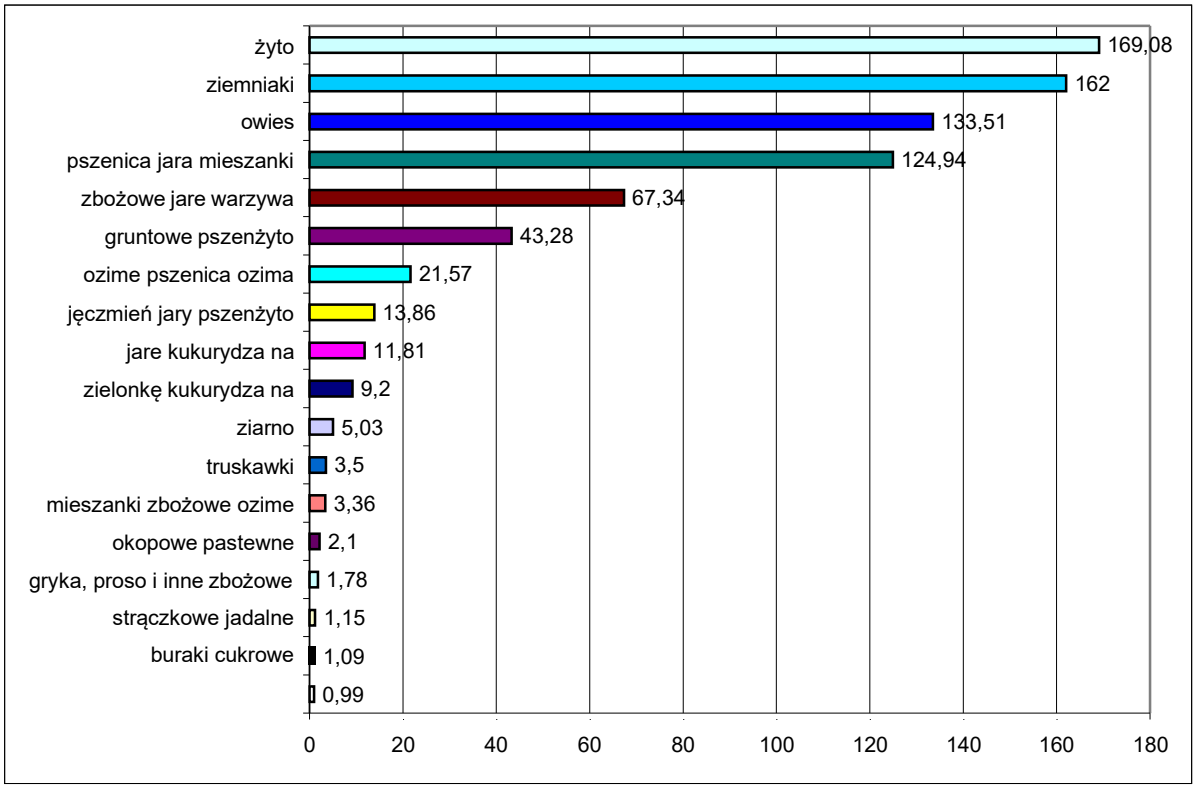


Źródło: Powszechny Spis Rolny 2002 r.

Struktura produkcji rolnej

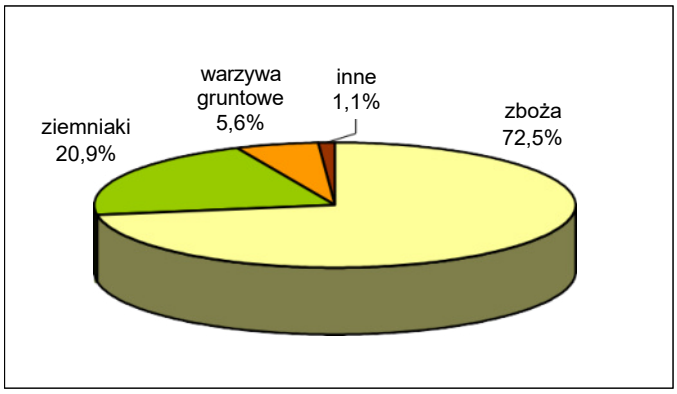
Według danych Powszechnego Spisu Rolnego przeprowadzonego w roku 2002 w gminie dominują uprawy zbóż podstawowych. Około 162 ha zajmują ziemniaki, co stanowi 1/5 powierzchni zajmowanej pod uprawy w gminie Halinów.

Ryc. 12. Uprawy rolne w gminie Halinów w 2002 r. [w ha]



Źródło: Powszechny Spis Rolny 2002 r.

Ryc. 13. Powierzchnia zasiewów wg Powszechnego Spisu Rolnego w 2002 r.



Źródło: Powszechny Spis Rolny 2002 r.

Dominującym kierunkiem produkcji zwierzęcej jest produkcja drobiu (ok. 20 000 szt. w tym ok. 3000 kur niosek wg Powszechnego Spisu Rolnego z 2002 r.). Ponadto rolnicy z gminy Halinów hodują bydło oraz trzodę chlewną.

3.2. LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

Lesistość w gminie Halinów wynosi 16,1%[4]. Udział lasów jest niższy od średniej powiatu (21,1%), województwa i kraju (odpowiednio 22,3% i 28,9%).

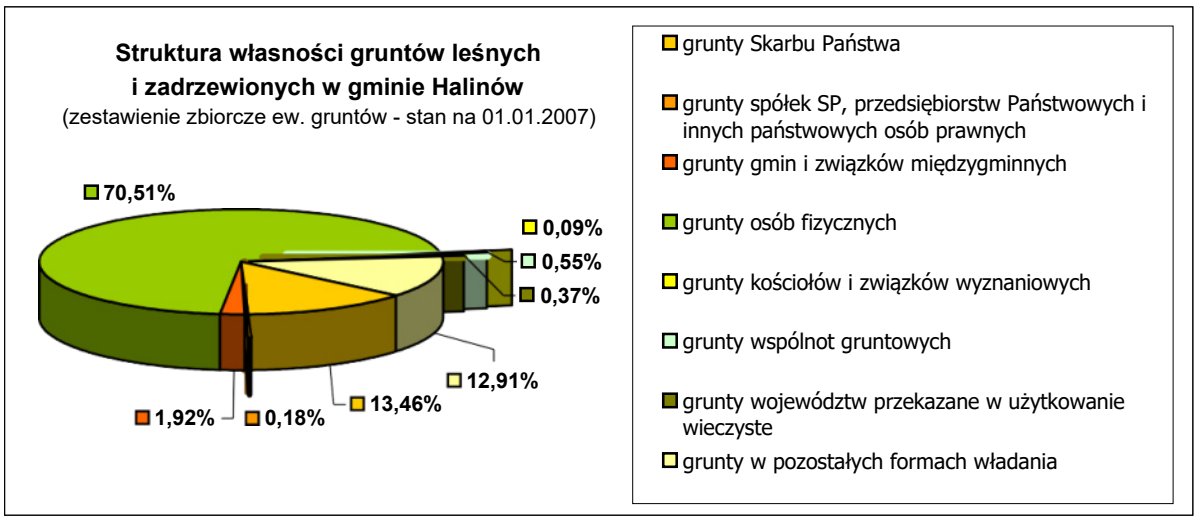
4 Dane na podstawie zestawienia zbiorczego ewidencji gruntów wg stanu na dzień 01.01.2007

Na terenie powiatu prowadzone są prace mające na celu zwiększenie jego lesistości. Pod zalesienia przeznaczane są tereny spełniające warunki określone w przepisach odrębnych, na wniosek właściciela gruntu.

W strukturze własności gruntów leśnych w gminie, podobnie jak w powiecie, dominują lasy będące własnością osób fizycznych (70% – 685 ha). Mniejszy udział mają grunty leśne będące własnością Skarbu Państwa (14% - 134 ha).

Szczegółową strukturę własności przedstawia poniższy wykres.

Ryc. 14. Struktura własności gruntów leśnych i zadrzewionych w gminie Halinów



Lasy Skarbu Państwa na terenie gminy znajdują się w zarządzie Nadleśnictwa Drewnica. Gospodarkę leśną na tym obszarze realizuje Leśnictwo Wola Grzybowska, obejmujące lasy w gminie Halinów (134 ha lasów i 13 ha terenów zadrzewionych).

Zagrożenia lasów

Zagrożenia biotyczne stanowią:
- owady – brudnica mniszka i borecznik (zagrożenie dla drzewostanu sosnowego),
- grzyby patogeniczne – huba korzeniowa, opieńka miodowa,
- zwierzyna łowna (tj. łoś, sarna) powodująca szkody w uprawach i młodnikach.

Zagrożenia abiotyczne
- zbyt mała ilość opadów połączona z wysokimi temperaturami, szczególnie w okresach letnich,
- pożary,
- przymrozki.

Największe zagrożenie stanowią pożary. Główną ich przyczyną jest nieostrożne obchodzenie się z ogniem oraz wiosenne wypalanie traw na terenach przyległych do lasów. Dużym problemem również jest zaśmiecanie i penetracja terenów leśnych przez okolicznych mieszkańców oraz turystów (wydeptywanie ściółki i runa leśnego, płoszenie zwierzyny).

Oprócz tego lasy narażone są na szereg niekorzystnych zjawisk wynikających z ich położenia na terenie dużego zagęszczenia ludności i w bliskim sąsiedztwie Warszawy.

Na terenie gminy zabudowa mieszkaniowa wkracza na obszary leśne w miejscowościach: Królewskie Brzeziny, Nowy Konik, Stary Konik, Michałów a także w Chobocie i Hipolitowie, gdzie wśród kompleksu leśnego zlokalizowane zostały również ogródki działkowe.

Widoczna jest także presja społeczna na zainwestowywanie terenów leśnych. Na terenach miejscowości Budziska, Chobot, Długa Kościelna, Halinów, Hipolitów, Michałów, Nowy Konik i Stary Konik zostały złożone wnioski o wyznaczenie terenów budowlanych na terenach leśnych.

3.3. STAN ŚRODOWISKA, ZASOBY WODNE ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Obszary i obiekty chronione na terenie gminy

Spośród obiektów i obszarów chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92 poz. 880 t.j.) na terenie gminy Halinów występują jedynie pomniki przyrody oraz obszar chronionego krajobrazu.

Według rejestru pomników przyrody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody ochroną objęte zostały 38 obiekty, na które składają się grupy drzew, pojedyncze drzewa oraz dwa głazy narzutowe.

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu – obejmuje północną część gminy (sołectwa: Okuniew, Zagórze, Budziska, Michałów, Długa Szlachecka, Długa Kościelna, Kazimierów, Mrowiska Chobot, Krzewina i Desno) oraz niewielki obszar na południu (sołectwa Wielgolas Duchnowski, Stary Konik i Nowy Konik).

Na terenie obszaru zakazuje się m.in.:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływań na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska,
- likwidowania zbiorowisk wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, dokonywania zmian stosunków wodnych (z dopuszczonymi odstępstwami ze względu na ochronę przeciwpowodziową, ludzi, mienia, ruchu drogowego),
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfów oraz skamieniałości,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym,
- lokalizowania obiektów budowlanych (z wyjątkami dla urządzeń wodnych oraz służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki leśne, rolnej i rybackiej) w pasie od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych: 100 dla strefy szczególnej ochrony ekologicznej, 20 m dla strefy zwykłej.

Położenie geograficzne, warunki geologiczne i geomorfologiczne

Według klasyfikacji fizyczno-geograficznej J. Kondrackiego gmina Halinów leży na obszarze Makroregionu Niż Środkowomazowiecki, przy czym prawie cały teren gminy należy do Równiny Wołomińskiej, która jest zdenudowaną równiną. Jedynie niewielki obszar gminy na południu zaliczany jest do Równiny Garwolińskiej będącej piaszczysto-gliniastą równiną erozyjno- denudacyjną.

Teren gminy stanowi wysoczyzna morenowa płaska nieznacznie nachylona w kierunku Wisły, wykształcona w czasie recesji zlodowacenia środkowopolskiego. Obszar charakteryzują niewielkie różnice wysokości. Morena porozcinana jest nielicznymi dolinami cieków wodnych wypełnionymi osadami akumulacji rzecznej.

Dolina rzeki Długiej na znacznym odcinku ma charakter uregulowany. W części północno-zachodniej przybiera naturalny charakter ze słabo wykształconą doliną. Wyraźniej zaznaczona w terenie jest dolina Mieni, przebiegająca przez południowo-wschodni obszar gminy. Urozmaicenie na pozostałym terenie stanowią ostańce żwirowe i kemowe oraz wydmy miejscami dochodzące do 15 m wysokości. Najwyższym punktem jest wzniesienie w miejscowości Chobot - 132,5 m n.p.m., najniżej położony jest Okuniew w dolinie Długiej – 100,0 m n.p.m.

Ukształtowanie terenu gminy ze względu na małą różnorodność sprzyja rozwojowi sieci osadniczej. Ograniczenia w zagospodarowaniu spowodowane są występowaniem wydm i cieków wodnych.

Pod względem budowy geologicznej i pochodzenia utworów tworzących dany obszar, na terenie gminy przeważają dobre lub dostateczne warunki dla rozwoju budownictwa. Utwory niekorzystne lub bardzo mało korzystne dla zabudowy związane są przede wszystkim z dolinami rzek i obniżeniami terenu, a także formami pochodzenia eolicznego: wydmami i wałami wydmowymi. Są to głównie

utwory aluwialno-bagienne i deluwialne (torfy, namuły, mułki, piaski), zarówno mineralne, jak i organiczne, a także utwory eoliczne: piaski, występujące w centralnej i północnej części gminy (wsie: Długa Szlachecka, Długa Kościelna, Okuniew, Budziska, Michałów) i południowo-wschodniej (okolice wsi Wielgolas Duchnowski).

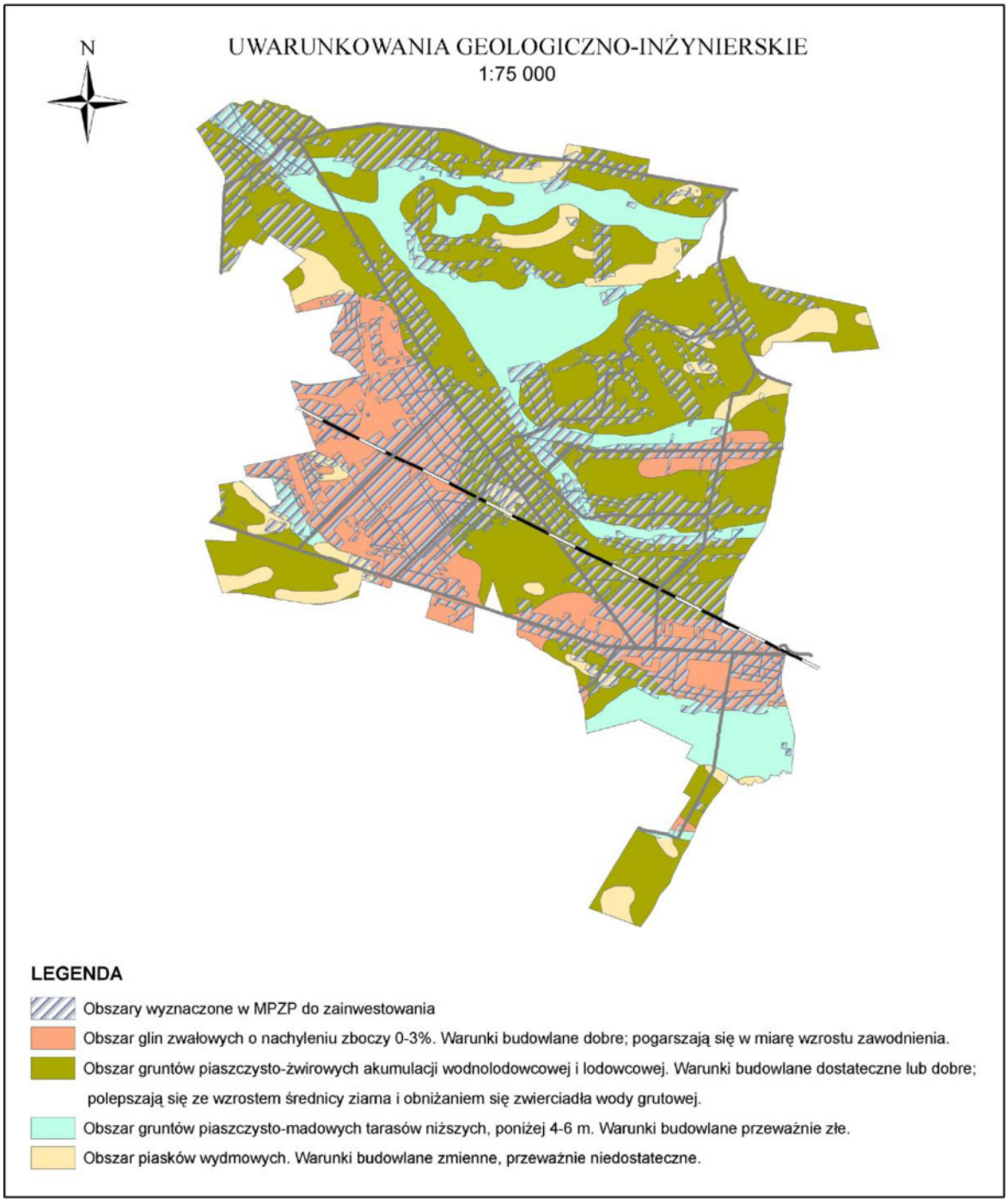
W obowiązujących planach miejscowych na terenach wsi Nowy Konik, Okuniew, Halinów, Długa Kościelna wyznaczono tereny inwestycyjne leżące na obszarach słabonośnych. Plany miejscowe wyznaczyły również dużo terenów budowlanych na obszarze glin zwałowych (wsie: Hipolitów, Halinów, Józefin, Grabina, Królewskie Brzeziny, Brzeziny, Wielgolas Duchnowski). Wraz ze wzrostem zabudowy tych obszarów będzie malała zdolność retencyjna gruntu, co w przyszłości będzie wymagało budowy kanalizacji deszczowej, a także odpowiednich zapisów w planach miejscowych dotyczących podpiwniczenia budynków.

Teren gminy jest ubogi w surowce mineralne, wstępują tu jedynie związane z utworami czwartorzędowymi złoża surowców pospolitych – kruszywa naturalne (pisaki wydmowe). Niewielkie złoża piasków i żwirów w okolicach Długiej Kościelnej oraz Żwirówki zostały wyeksploatowane i zrekultywowane. Obecnie terenie gminy nie udokumentowano żadnego nowego złoża[5].

Problem stanowią nielegalne obszary eksploatacji kruszywa na potrzeby indywidualne (budowa domów, dróg, potrzeby gospodarskie), naruszające wymogi prowadzenia wydobycia określane przez prawo (w tym również brak rekultywacji terenu po zaprzestaniu wydobycia). Na obszarze gminy eksploatacja taka ma miejsce w Zagórzu, Michałowie oraz Chobocie[6].

5 Na podstawie objaśnień do mapy geologiczno-gospodarczej Polski, arkusz Okuniew
6 Wg objaśnień do mapy geologiczno-gospodarczej Polski, arkusz Okuniew oraz Powiatowego programu ochrony środowiska

Ryc. 15. Uwarunkowania geologiczno-inżynierska na terenie gminy Halinów

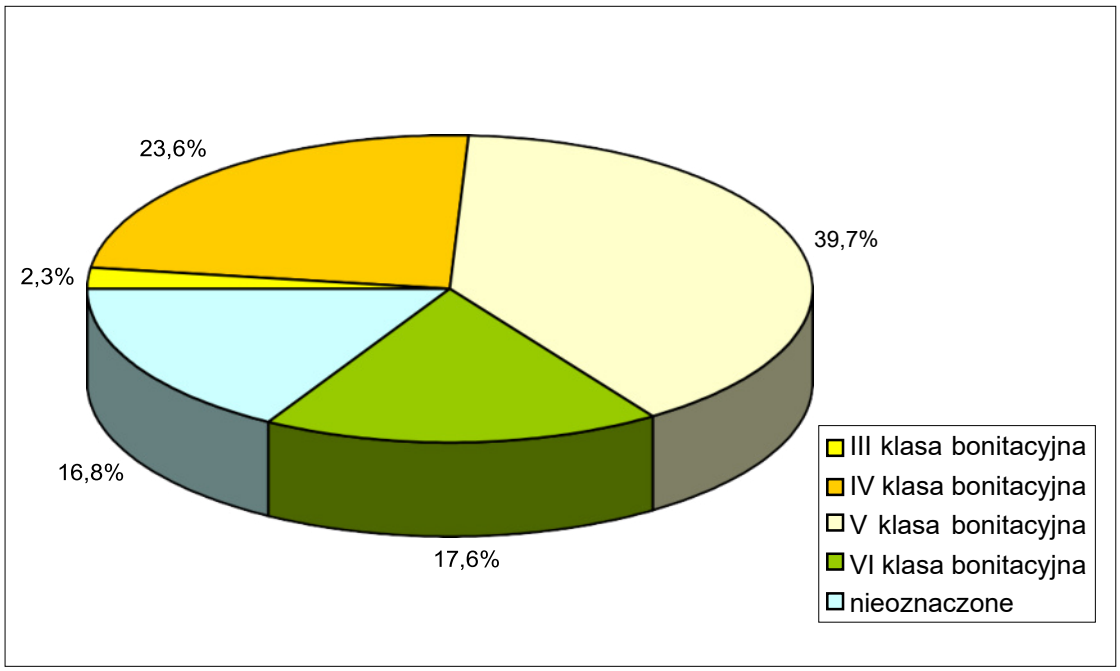


Źródło: Opracowanie własne na podstawie mapy geologiczno-inżynieryjnej 1:300000, arkusz Warszawa

Gleby

Strukturę gleb według klas bonitacyjnych przedstawia poniższy diagram:

Ryc. 16. Struktura gleb według klas bonitacyjnych w gminie Halinów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie ewidencji gruntów gminy Halinów

Największą część gminy (ponad 63%) pokrywają gleby IV i V klasy bonitacyjnej. Zaledwie 2,3% gruntów stanowią gleby III klasy bonitacyjnej. Występują one płatami i są rozmieszczone nierównomiernie na obszarze gminy, występują przeważnie na południu i wschodzie gminy (okolice wsi: Wielgolas Duchnowski, Desno, Krzewina i Kazimierów). Gleby klasy IV występują równomiernie na terenie całej gminy. Gleby należące do III i IV klasy bonitacyjnej podlegają szczególnej ochronie przed przeznaczeniem na cele nierolnicze.

Gleby organiczne występują głównie w dolinach rzek i obniżeniach terenu, w sołectwach: Budziska, Długa Szlachecka, Michałów, Zagórze, Kazimierów, Długa Kościelna, a także w Nowym Koniku i Starym Koniku. W większości pokrywają się z obszarami o słabych warunkach dla rozwoju budownictwa. Grunty te użytkowane są przeważnie jako łąki i lasy.

Prawie 17% ogółu terenów gminy stanowią grunty nieoznaczone czyli tereny zabudowane, sady, tereny wód i niesklasyfikowane tereny rolne, leśne i łąki.

Warunki glebowe gminy Halinów nie są zbyt sprzyjające dla rozwoju rolnictwa. Na analizowanym obszarze występują potencjalne obszary konfliktowe, szczególnie we wsiach Kazimierów, Desno oraz Wielgolas Brzeziński, gdzie istnieje presja inwestycyjna na grunty najwyższych klas bonitacyjnych.

Wody powierzchniowe i podziemne

Wody powierzchniowe

Gmina Halinów leży w dorzeczu Wisły. Obszar gminy odwadniany jest przez rzekę Mienię, uchodzącą do Świdra oraz przez rzekę Długą, łączącą się z Narwią przez Kanał Żerański. Obie rzeki, uzupełnione o Zązę (dopływ Długiej), stanowią podstawę sieci hydrograficznej gminy.

Rzeka Długa rozpoczyna swój bieg w gminie Mińsk Mazowiecki w miejscowości Kolonia Mistów. Przepływa przez Żwirówkę, Cisie, Halinów, Długą Kościelną, Długą Szlachecką, Budziska, Okuniew, odwadniając środkową część gminy i jest najdłuższym ciekiem na jej terenie (ponad 12 km).

Rzeka Zązа bierze początek w gminie Dębe Wielkie w miejscowości Kąty Gozdziejewskie. Odwadnia miejscowości Michałów, Budziska, Zagórze oraz Okuniew i jest drugą co do długości rzeką gminy (prawie 7 km).

Źródła rzeki Mieni znajdują się w miejscowości Stary Jędrzejów w gminie Jakubów. Przez teren gminy Halinów przepływa niewielki fragment – 3,3 km, odwadniając południową część gminy i miejscowości Wielgolas Duchnowski, Stary Konik i Nowy Konik.

Według Programu ochrony środowiska miasta i gminy Halinów cieki wodne gminy mają niewielkie roczne różnice stanów i przepływów, co wynika z działalności człowieka (zaburzony naturalny reżim śnieżnodeszczowy). Rzeki te charakteryzują się też niewielkimi spadkami i małymi przepływami.

Wody stojące występujące na terenie gminy mają charakter antropogeniczny. Są to głównie stawy rybne powstałe w oparciu o istniejącą sieć cieków wodnych – stawy „Długa Kościelna" na rzece Długiej. Poza funkcją produkcyjną pełnią one również rolę rekreacyjno-sportową. Pozostałe obiekty to zbiorniki torfowiskowe lub wyrobiska poeksploatacyjne.

Wszystkie cieki wodne na terenie gminy są pozaklasowe.

Wody podziemne

Gmina posiada małe zasoby wód podziemnych. Występują tu dwa poziomy wodonośne: trzeciorzędowy i czwartorzędowy, z czego głównym poziomem użytkowym jest poziom czwartorzędowy. Oba poziomy są nieciągłe – czwartorzędowy przerywany jest przez dochodzące do 10 m garby utworów trzeciorzędowych. Takie warunki geologiczne w okresach występowania susz przyczyniają się do okresowych niedoborów wody i wysychania studni (Halinów, Okuniew).

Czwartorzędowy poziom wodonośny występuje na głębokości od kilku do kilkudziesięciu metrów w utworach piaszczysto-żwirowych zlodowaceń południowo- i środkowopolskiego oraz interglacjału mazowieckiego. Utwory te charakteryzuje zmienna wartość współczynnika filtracji – od 2,9 do 57 m/24h (średnio 17,6 m/24h). Miąższość poziomu jest bardzo zróżnicowana i waha się od 5 do 100 m w rejonie Michałowa. W obrębie poziomu czwartorzędowego zlokalizowane są główne komunalne ujęcia wody, jak również ujęcia przemysłowe.

Zwierciadło wód podziemnych czwartorzędowego poziomu wodonośnego ma charakter napięty – przykryte jest glinami zwałowymi. Od poziomu trzeciorzędowego izolują je warstwy glin zwałowych lub utworów trzeciorzędowych – jak gruba warstwa iłów plioceńskich.

Trzeciorzędowe piętro wodonośne jest słabo rozpoznane, występuje w osadach piaszczystych, głównie miocenu i oligocenu. Znaczenie użytkowe może mieć jedynie poziom oligoceński.

Na obszarze gminy występuje trzeciorzędowy główny zbiornik wód podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska. Jest to zbiornik o charakterze porowym, który ze względu na przepuszczalną warstwę utworów nadścielających wymaga szczególnej ochrony zapobiegającej skażeniu wód. Zbiornik na terenie gminy objęty jest Obszarem Najwyższej Ochrony (ONO).

Wody geotermalne

Na terenie gminy występują złoża wód geotermalnych. Na podstawie badań odwiertu „Okuniew" z 1971 r. stwierdzono (m.in. na obszarze gminy Halinów) obecność wód geotermalnych w pokładach dolnej jury na głębokości 1500 m. Złoża nadają się do wykorzystania w celach leczniczych (wysoka mineralizacja – 50 g/l) oraz do celów grzewczych. Wydajność źródeł, według przytoczonych w Programie ochrony środowiska miasta i gminy Halinów danych, to ok. 100 m³ na godzinę. Jest to wystarczająca ilość wody, mogąca zaspokajać potrzeby grzewcze i sanatoryjne. Barierę w wykorzystaniu źródeł mogą stanowić koszty ich eksploatacji.

Zagrożenia wód

Zagrożenia wód podziemnych wynikają głównie ze złego stanu sanitarnego wsi (brak kanalizacji na większości obszaru gminy), nieprawidłowego postępowania z nawozami sztucznymi (podwyższone stężenie związków azotowych i fosforowych) oraz jednostronnej melioracji użytków rolnych obniżającej zwierciadło wody przypowierzchniowej.

Flora i fauna

Na terenie gminy występują różnorodne siedliska roślinne. Poza siedliskami leśnymi występują zbiorowiska roślinności bagiennej, łąkowej, zaroślowej, wodnej i przywodnej. Pełnią one różne funkcje przyrodnicze, zależne od charakteru zbiorowiska.

Tereny łąkowe, zwłaszcza w dolinie rzeki Długiej, są ważną ostoją fauny i flory (szczególnie ptactwa wodnego i błotnego).

Najczęściej spotykanymi zwierzętami dziko żyjącymi na terenie gminy są sarny, zające, dziki, lisy, bażanty, bociany białe, dzięcioły, gęsi gęgawy.

Tab. 11. Chronione siedliska /zbiorowiska roślinne/: rozp. MŚ z 16 maja 2005 r.

Lp.	NAZWA POLSKA	KOD	POWIERZCHNIA	STANOWISKA
1.	Wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi	2330	Mała	Długa Szlachecka, Długa Kościelna, Hipolitów, Michałów, Wielgolas Duchnowski, Zagórze
2.	Naturalne dystroficzne zbiorniki wodne	3160	Mała	Chobot
3.	Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe	6410	Mała	Dolina Długiej: Halinów -Okuniew
4.	Niżowe (i górskie) łąki świeże użytkowane ekstensywnie	6510	Średnia	Dolina Długiej: Cisie – Okuniew
5.	Torfowiska przejściowe i wysokie	7140	Mała	Chobot
6.	Grąd subkontynentalny		Mała	Cisie
7.	Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe	91E0	Średnia	Dolina Długiej i Zązy
8.	Sosnowy bór chrobotkowy	91T0	Mała	wydmy (Chobot, Długa Szlachecka, Hipolitów, Michałów, Zagórze)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wizji terenowej

Spis roślin i zwierząt podlegających ochronie został umieszczony w rozdziale 9.2. „Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody i lasach".

Jakość powietrza

Do głównych źródeł zanieczyszczeń powietrza zalicza się: zakłady przemysłowe, kotłownie, paleniska domowe, transport, składowiska odpadów i rolnictwo. Większość z nich to zanieczyszczenia energetyczne, powstające przy spalaniu paliw. Wśród sześciu największych instalacji wprowadzających zanieczyszczenia do powietrza wymienionych w Powiatowym programie ochrony środowiska, znajduje się jeden zakład zlokalizowany na terenie gminy, na zachód od miasta Halinów, w Hipolitowie – „Colgate Palmolive". Według tego samego Programu na terenie gminy nie ma instalacji wymagających prowadzenia stałego nadzoru emisji zanieczyszczeń. Nie ma też instalacji, dla których wymagane jest pozwolenie na wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza.

Pola elektromagnetyczne

Źródłem pół elektromagnetycznych występujący na omawianym terenie są linie energetyczne, urządzenia elektroenergetyczne wysokiego napięcia oraz stacje bazowe telefonii komórkowej (dwie w Hipolitowie i jedna w Okuniewie). W przypadku stacji bazowych emitowane pola elektromagnetyczne znajdują się na wysokości ponad 30 m n.p.t., nie stwarzając zagrożenia dla okolicznych mieszkańców.

W przypadku linii energetycznych konieczność ewentualnego wyznaczenia pasa ochronnego po przeprowadzeniu odpowiednich pomiarów ustala zarządca linii. Zazwyczaj ewentualne oddziaływanie pól elektromagnetycznych nie przekracza ustalonego i wyłączonego spod zabudowy pasa technicznego, wyznaczanego dla prawidłowej obsługi i konserwacji linii.

4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

4.1. ZARYS HISTORII I PRZEMIAN STRUKTURY PRZESTRZENNEJ GMINY

Teren, na którym położona jest gmina Halinów, w średniowieczu stanowił wschodnią część ziemi warszawskiej. W porównaniu z Mazowszem Zachodnim sieć osadnicza na tym terenie powstawała stosunkowo późno, bo dopiero w XV i w pierwszej połowie XVI w. Przed ustabilizowaniem się stosunków polsko – litewskich po Bitwie pod Grunwaldem obszar ten nie był atrakcyjny do zakładania stałych siedzib. Unia z Litwą spowodowała awans wschodniej części Mazowsza i objęcie tutejszych terenów międzynarodowym handlem. Powstał szlak handlowy wiodący z Warszawy na Ruś przez Okuniew, Stanisławów, Dobre, Drohiczyn.

W I połowie XV w. powstała wieś Długa Kościelna, a w XVI w. po inkorporacji Mazowsza do Korony miasto Okuniew i wsie Chobot, Mrowiska, Cisie.

Okuniew nad rzeką Długą został lokowany na gruntach wsi Długa Wola jako miasto 7 marca 1538 r. przez rycerza Stanisława z Kalenia Okunia (Okonia) – cześnika czerskiego, którzy otrzymał przywilej lokacyjny od króla Zygmunta I Starego. Przywilej królewski nadawał prawo magdeburskie oraz przywilej organizowania targów i jarmarków. Stanisław Okuń osadził w swoim mieście również Tatarów.

31 lipca 1656 r. pod Okuniewem Stefan Czarniecki stoczył zwycięski bój ze Szwedami. Oddział szwedzki liczył 2000 żołnierzy, Stefan Czarniecki zdobył na Szwedach 6 dział regimentowych i ścigał nieprzyjaciół aż do Bródna.

W okresie Rzeczpospolitej Szlacheckiej dobrami okuniewskimi władali Okuniowie, Powsinowie, Ciołkowie, Radzimińscy, Okęccy, Grzybowscy, Kliccy i Łubieńscy.

W 1703 r. w Okuniewie kwaterował król szwedzki Karol XII. Pod koniec kwietnia doszło do bitwy wojsk szwedzkich z rosyjskimi i polsko-saskimi, w wyniku której Szwedzi zostali wypędzeni z Okuniewa, a samo miasto zostało częściowo spalone.

Historia powstania miejscowości Halinów nierozerwalnie wiąże się z istnieniem w pobliżu Halinowa parafii rzymsko-katolickiej w Długiej Kościelnej, która powstała w 1453 roku jako wydzielona jednostka administracji kościelnej w parafii Zerzno. Z ksiąg parafialnych kościoła w Długiej Kościelnej wynika, że w skład tej parafii wchodziło 14 wsi, w tym wieś Skruda (obecnie Halinów). W pobliżu parafii istniały należące do miejscowego proboszcza majątki kościelne – majątek Skruda oraz majątek Długa Kościelna, w których skład wchodziły dobra ziemskie w Długiej Kościelnej, Skrudzie oraz stawy rybne, lasy i dwory. Majątkami zarządzali administratorzy. Natomiast w Długiej Szlacheckiej i w Cisiu istniały majątki będące w posiadaniu drobnej i bardzo biednej szlachty. Taki stan istniał do końca XVIII w.

W wyniku trzeciego rozbioru Polski od 1795 roku obszar gminy Okuniew wchodził w skład ziem zaboru austriackiego. Okuniew był krótko miastem granicznym (1795-1807 granica austriacko – pruska, 1807-1809 granica Austrii i nowopowstałego Księstwa Warszawskiego). W Okuniewie i Zielonej (dziś Wesoła) znajdowały się komory celne. W 1809 roku w wyniku wojny Austrii z Księstwem Warszawskim gminę włączono w skład Księstwa Warszawskiego.

W latach 1815-1831 Okuniew był miastem powiatowym. W czasie powstania listopadowego między Okuniewem a Starą Miłosną toczyły się walki poprzedzające bitwę pod Olszynką Grochowską, a ostrzelany przez Rosjan Okuniew spłonął w czasie bitwy w dniu 18 lutego 1831 r., wówczas władze powiatowe przeniesiono do Mińska Mazowieckiego.

Podczas Powstania Listopadowego w 1831 r. miała miejsce Bitwa pod Okuniewem, w której walczył Piotr Wysocki. Podczas powstania styczniowego w 1863 r. na ziemi okuniewskiej powstańcy stoczyli z Rosjanami wiele bitew, m.in. w okolicach Chobotu, Michałowa i pod Okuniewem. Tu działała doskonale zorganizowana poczta powstańcza, poszczególne dwory pełniły role stacji powstańczych. Do nich dostarczano meldunki o ruchach wojsk carskich oraz rozkazy Rządu Narodowego. W setną rocznicę wybuchu powstania styczniowego mieszkańcy Halinowa ufundowali pomnik, czcząc pamięć poległych Powstańców.

Po powstaniu styczniowym, carat chcąc zunifikować Królestwo Polskie z Rosją, dokonał podziału ziem zaboru rosyjskiego na 8 guberni. W myśl ustawy „O zarządzie gubernialnym i powiatowym w guberniach Królestwa Polskiego z dnia 19-31.XII.1866 r.” dokonano nowego podziału

administracyjnego Królestwa Polskiego. Zgodnie z tym podziałem wieś Skruda (należąca do gminy wiejskiej Okuniew) została przyłączona do powiatu warszawskiego guberni warszawskiej. Siedzibą powiatu i guberni była Warszawa.

W 1869 r. Okuniew utracił prawa miejskie.

Rozwój demograficzny miejscowości Halinów wiąże się z budową kolei żelaznej Warszawa – Brześć – Moskwa. Tuż po powstaniu styczniowym rząd carski wydał decyzję o budowie linii kolejowej. Pierwotny plan budowy przewidywał, że linia kolejowa przebiegać będzie przez Okuniew, jednak urzędnicy carscy dokonali poprawek, prowadząc ją w linii prostej z Warszawy do Brześcia. Linia kolejowa Warszawa – Brześć została zbudowana w 1866 r., a wieś Skruda znalazła się na trasie kolei żelaznej i ten fakt zdecydował w dużym stopniu o przyszłości miejscowości Skruda.

Ludzie z okolicznych wiosek osiedlali się w Skrudzie, a niektórzy z urzędników carskich w nagrodę za sumienne tępienie polskości otrzymywali tu działki ziemi. Zapewne pod koniec XIX w. lub na początku XX w. właściciele majątku Skruda zbudowali okazały dworek. W późniejszych dokumentach tego okresu pojawiła się nazwa Halinów, ale dotyczyła ona tylko tej części majątku Skruda, którą jej właściciel wydzielił jako dziedziczną własność swojej żony.

W 1920 r. podczas wojny polsko bolszewickiej przez rejon Okuniewa oraz Skrudy przebiegał front wojenny.

Po I wojnie światowej dokonano nowego podziału administracyjnego państwa. Miejscowość Skruda należała nadal do powiatu Warszawskiego, ale do gminy Wiązowna. Dopiero w 1931 r. została włączona do gminy Okuniew. Mieszkańcy coraz częściej dla określenia miejscowości używali nazwy Halinów, natomiast nazwa Skruda pozostała dla folwarku oraz przystanku kolejowego.

W 1933 roku właścicielem folwarku Skruda był ksiądz Prałat Zygmunt Kaczyński. Ze swojego majątku liczącego 136 ha ziemi wydzielił 47 ha, które przeznaczył do parcelacji. Do Halinowa przybyła specjalna komisja, która podzieliła wydzieloną część na działki budowlane liczące od 2200 m^2 do 3000 m^2 ziemi. Jednocześnie w Warszawie rozpowszechniano informacje oraz ulotki zachęcające mieszkańców do osiedlania w Skrudzie, która w przyszłości miała się stać miastem – ogrodem. Na północny-zachód od obecnej ul. Jana Pawła II powstało osiedle „Wille Helenów". Osiedlali się tu rzemieślnicy, urzędnicy, funkcjonariusze policji, emeryci kolejowi, oficerowie, a także nauczyciele. Po drugiej stronie linii kolejowej, tzw. „Kolonię Zagaj" zarezerwowano na place użyteczności publicznej.

Ryc. 17. Plan sytuacyjny miasta-ogrodu Skruda.



Źródło: www.halinow.pl

Ostatnim właścicielem majątku Skruda był dr medycyny pan Łytkowski na stale mieszkający w Warszawie. Jego dobrami administrował zarządca p. Kuźma, który majątek doprowadził do rozkwitu, wprowadził innowacje rolnicze, a okoliczni chłopi uczyli się od niego gospodarki rolnej. Dwór i majątek ziemski pozostał w rękach państwa Łytkowskich do końca II wojny światowej.

Po wojnie dwór, jak wiele podobnych przeznaczono na cele oświatowe, a majątek ziemski rozparcelowano.

W roku 1936 linia kolejowa została zelektryfikowana a w Halinowie wybudowano peron. Wraz z elektryfikacją i utworzeniem przystanku kolejowego miejscowość zaczęła się rozwijać. Przybyli nowi mieszkańcy a niektórzy spośród warszawskiej inteligencji wybudowali swoje wille. W Halinowie istniało zaledwie kilka ulic i niewiele budynków. Do 1939 r. pobudowano tu 52 domy. W okresie okupacji Halinów należał do Generalnego Gubernatorstwa. Niemcy nazwy Skruda używali dla przystanku kolejowego, natomiast miejscowość nosiła nazwę Halinów.

W 1944 roku spłonął budynek Urzędu Gminy w Okuniewie (do której Halinów w dalszym ciągu należał), wobec czego władze gminne przeniosły swoją siedzibę do Długiej Kościelnej. Gminna Rada Narodowa w Okuniewie z siedzibą w Długiej Kościelnej na sesji w 1946 r. podjęła uchwałę o nadaniu nazwy Halinów dla osiedla i przystanku kolejowego. W 1952 roku w wyniku reorganizacji powiatu Warszawskiego powstał powiat Otwocki i Wołomiński. Gmina Okuniew została podzielona. Halinów przyłączono do powiatu Otwock, Okuniew zaś do powiatu Wołomin. W tym samym roku utworzono gminę Halinów z siedzibą w Halinowie. Siedzibą Urzędu Gminy był budynek państwa Ciszkowskich i Pruszyńskich, który został przejęty przez ówczesne władze.

W 1973 r. Halinów włączono do powiatu Mińsk Mazowiecki a w 1976 r. w wyniku nowego podziału administracyjnego państwa zlikwidowano powiaty. Wprowadzono dwustopniowy podział kraju – gminy i województwa. Gmina Halinów, do której przyłączono Okuniew (Okuniew został zlikwidowany jako gmina) została włączona do województwa warszawskiego. Po wprowadzeniu trójstopniowego podziału kraju – gmina Halinów został włączona do powiatu Mińsk Mazowiecki.

Od 1989 roku, w wyniku zmian ustrojowych w Polsce, następują korzystne zmiany także w Halinowie. Miejscowość Halinów otrzymała z dniem 1 stycznia 2001 r. prawa miejskie i jest jednym z najmłodszych miast w Polsce oraz w województwie mazowieckim. Od 1 stycznia 1999 r., w związku z nowym podziałem administracyjnym kraju, gmina Halinów wchodzi w skład powiatu mińskiego.

4.2. WALORY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

O indywidualnym charakterze gminy Halinów stanowią zarówno pojedyncze obiekty architektoniczne, zespoły pałacowo-parkowe, stanowiska archeologiczne jak i zachowany układ urbanistyczny dawnego miasta Okuniew proponowany w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego do objęcia ochroną prawną.

4.2.1. ZESPOŁY PAŁACOWO-PARKOWE

W południowo-wschodniej części Okuniewa w otoczeniu dawnego parku dworskiego znajdują się ruiny pałacu klasycystycznego. Obiekt ten reprezentuje typ skromnego pałacu wiejskiego z korytarzowym układem wnętrz oraz salonem i sienią na osi poprzecznej. Został zbudowany w 1 ćwierćwieczu XIX w. dla Łubieńskich, w 2 poł. XIX w. stanowił własność Lortschów. Po II wojnie światowej pałac został przejęty na własność Skarbu Państwa i zamieniony na szkołę powszechną. Po 1970 r. w budynku znajdowały się mieszkania komunalne, a park dworski został zamieniony na park wiejski. W 1977 r. zespół dworski został wpisany do rejestru zabytków WKZ. Od 1990 obiekt jest praktycznie bez użytkownika.

Zapewne pod koniec XIX w. lub na początku XX w. właściciele majątku Skruda zbudowali okazały dworek. Dwór był budowlą skromną i niedużą, ale jego architektura i otoczenie interesujące. Dwór otoczony był pięknym parkiem, w którym znajdował się staw i altanka, a na szczególną uwagę zasługiwał bogaty drzewostan. Po drugiej stronie ulicy (dziś ul. 3-go Maja w Halinowie) znajdowały się budynki gospodarcze (stajnie, chlewnie, magazyny), które po II Wojnie Światowej zostały przejęte przez Gminną Spółdzielnię w Halinowie. Obecnie w budynku dworskim ma swoją siedzibę Dom Kultury oraz Zakład Komunalny.

4.2.2. KOŚCIOŁY ZABYTKOWE

Na terenie gminy Halinów znajduje się pięć kościołów parafialnych: cztery wyznania rzymsko-katolickiego oraz jeden należący do wyznania Kościoła Katolickiego Mariawitów.

Do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wpisany jest zespół sakralny położony przy ul. Kościelnej w Okuniewie składający się z Kościoła p.w. Św. Stanisława Kostki oraz plebani. Początek parafii św. Stanisława Kostki w Okuniewie sięga wieku XIV. Obecny kościół murowany wzniesiono w latach 1828-1835 ze środków Jana Łubieńskiego, właściciela dóbr okuniewskich. Projekt przypisuje się Chrystianowi Piotrowi Aignerowi. Plebania w zespole kościoła parafialnego p.w. św. Stanisława Kostki powstała ok. 1925 r.

Z terenu gminy Halinów do rejestru zabytków wpisana jest także kruchta – pozostałość drewnianego kościoła p.w. św. Anny w Długiej Kościelnej wraz z dzwonnicą (drewniana słupowo- ryglowa) wzniesioną w końcu XVIII w., odnawiana w XIX i XX w. Jesienią 2000 r. spłonął zabytkowy drewniany kościół o charakterze późnogotyckim w typie regionalnej odmiany późnośredniowiecznego kościoła drewnianego w regionie mazowieckim. Jesienią 2003 roku konsekrowana została nowa świątynia, którą wybudowano na miejscu spalonej.

Na początku wieku XX w parafii rzymskokatolickiej p.w. św. Anny w Długiej Kościelnej (ustanowionej w 1445 r.) doszło do rozłamu, w wyniku którego powstała mariawicka parafia Przenajświętszego Sakramentu oraz w 1907 r. murowany kościół mariawicki w stylu neogotyckim. Na terenach centralnego Mazowsza mariawityzm rozwijał się szczególnie prężnie, w szybkim czasie rozrastała się również parafia Przenajświętszego Sakramentu. Po rozłamie mariawickim w 1935 r. parafia pozostała w nurcie tradycyjnego mariawityzmu i stała się jedną z największych parafii Kościoła Katolickiego Mariawitów. Niemal wszystkie sąsiednie wspólnoty przeszły do grupy mariawityzmu reformowanego. Obecnie kościół Przenajświętszego Sakramentu w Długiej Kościelnej jest jedyną w kraju wolnostojącą świątynią Katolickiego Kościoła Mariawitów (inne parafie użytkują małe kapliczki domowe).

4.2.3. CMENTARZE ZABYTKOWE

Na terenie gminy znajdują się 4 udokumentowane cmentarze: 2 w Okuniewie (rzymsko-katolicki i żydowski) i 2 w Długiej Kościelnej (rzymsko-katolicki i mariawicki).

Wpisany do rejestru zabytków cmentarz żydowski w Okuniewie został założony w 2 poł. XIX w. Znajduje się w lesie tuż za cmentarzem katolickim. Do czasu powstania cmentarza Żydzi z Okuniewa byli chowani na warszawskim Bródnie. Podczas II wojny światowej Niemcy zdewastowali cmentarz. W całości zachowało się kilka przewróconych nagrobków (najstarszy pochodzi z 1881 r.) oraz kilkadziesiąt fragmentów macew.

Nieopodal kirkutu w odległości ok. 150 m. od kościoła parafialnego istnieje cmentarz grzebalny parafii rzymsko-katolickiej p.w. Św. Stanisława Kostki. Znajduje się tu klasycystyczna kaplica z 2 ćw. XIX w. wpisana do rejestru zabytków.

W Długiej Kościelnej zlokalizowane są dwa cmentarze: rzymsko-katolicki z najstarszym nagrobkiem z 1871 r. i Grobem Nieznanego Żołnierza 1939-1945 oraz drugi – mariawicki.

Mariawicki cmentarz parafialny położony jest przy ulicy Jana Kochanowskiego w Długiej Kościelnej nieopodal kościoła mariawitów. Jest to czynna nekropolia, na której spoczywają parafianie, kapłani oraz kapłanki przez wiele lat związani z kościołem. Cmentarz jest niewielki, zajmuje teren około 800 m^2 i liczy około 100 grobów, podzielonych na nierówne rzędy. Najstarsze zachowane nagrobki pochodzą z lat 1932 -1933.

4.2.4. MIEJSCA PAMIĘCI NARODOWEJ

Na terenie miejscowości Długa Kościelna znajduje się mogiła zbiorowa powstańców styczniowych 1863 r. wpisana w 2007 r. do rejestru zabytków WKZ. Mogiła usytuowana jest przy ul. Powstania Styczniowego, obejmuje teren ok. 0,0011 ha (wg karty ewidencyjnej cmentarza). W roku 1863 dnia 28 maja, w bitwie pod Michałowem polegli płk Józef Jankowski-Szydłowski i mjr Adam Zieliński, którzy wraz z kilkoma żołnierzami zostali pochowani „w lesie". Dziś to miejsce znajduje się

na terenie zabudowanej działki. Poprzez ogrodzenie zostało wydzielone i obsadzone drzewami. W 1960 r. wzniesiono tu pomnik ku czci poległych. Mogiła stanowi charakterystyczny element krajobrazu i jest miejscem pamięci narodowej, gdzie odbywają się patriotyczne manifestacje okolicznych mieszkańców.

W Okuniewie na terenie dawnego rynku znajduje się obelisk poświęcony ofiarom poległym w czasie II wojny światowej na ziemi okuniewskiej. Natomiast na cmentarzu rzymsko-katolickim w Długiej Kościelnej znajduje się Grób Nieznanego Żołnierza 1939-1945.

4.2.5. INNE WARTOŚCIOWE OBIEKTY ZABYTKOWE

Okuniew – drewniana plebania z ok. 1925 r. w zespole kościoła parafialnego p.w. ś.w. Stanisława Kostki
Desno 17 – chałupa z 1890 r.,
Długa Kościelna – dwór drewniany,
Halinów – dwór ziemiański przy ul. 3-go Maja,

Studium gminy Halinów z 1999 r. wskazywało tereny najwcześniejszego osadnictwa wiejskiego na obszarze miejscowości: Brzeziny, Chobot, Długa Kościelna, Długa Szlachecka, Halinów, Hipolitów oraz Okuniew.

4.3. ROZPOZNANIE ZASOBÓW ŚRODOWISKA KULTUROWEGO NA OBSZARZE MIASTA I GMINY

1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Tab. 12. Obiekty wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

L.p.	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	NR REJESTRU	DATA WPISU
1	Okuniew	Kościół i plebania	A-1070/148	08.12.1958
2	Okuniew	Kaplica cmentarna	A-1070/156	08.12.1958
3	Długa Kościelna	Pozostałość kościoła z dzwonnicą	A-1011/362	05.03.1962
4	Okuniew	Zespół pałacowy	A-1071A	07.04.1977
5	Okuniew	Cmentarz żydowski	A-1393	21.02.1991
6	Długa Kościelna	Mogiła powstańców	A-748	06.07.2007

Źródło: Dane od Mazowieckiego WKZ

2. Obiekty w ewidencji konserwatorskiej

Według stanu na dzień 18.06.2008 r. gmina Halinów nie posiada gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z art. 145 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami do czasu założenia gminnej ewidencji w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia się, oprócz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia oraz ustaleń planów ochrony parków kulturowych, inne zabytki nieruchome wskazane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Zgodnie z powyższym w wojewódzkiej ewidencji zabytków widnieją trzy parki oraz jedna plebania.

Tab. 13. Obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

L.p.	MIEJSCOWOŚĆ	ADRES	OBIEKT
1	Długa Kościelna	ul. Powstania Styczniowego	Plebania
2	Długa Kościelna	ul. Powstania Styczniowego	Park
3	Halinów	ul. 3-go maja	Park
4	Nowy Konik	ul. Terespolska	Park

Źródło: Dane od Mazowieckiego WKZ

3.Obszary w ewidencji konserwatorskiej – stanowiska archeologiczne

Na terenie gminy znajduje się 52 stanowiska archeologiczne, z czego 5 przewidzianych jest do wpisu do rejestru zabytków (stanowiska nr: 57-70/20, 57-70/21, 56-69/4, 56-69/6, 56-69/7).

Tab. 14. Wykaz stanowisk archeologicznych na obszarze gminy Halinów

L.p.	Nr stanowiska	L.p.	Nr stanowiska	L.p.	Nr stanowiska
1.	56-69/2	19.	56-70/2	37.	57-70/7
2.	56-69/3	20.	56-70/3	38.	57-70/8
3.	56-69/4	21.	56-70/4	39.	57-70/9
4.	56-69/5	22.	56-70/5	40.	57-70/10
5.	56-69/6	23.	56-70/6	41.	57-70/11
6.	56-69/7	24.	56-70/7	42.	57-70/12
7.	56-69/8	25.	56-70/8	43.	57-70/13
8.	56-69/9	26.	56-70/9	44.	57-70/14
9.	56-69/10	27.	56-70/10	45.	57-70/15
10.	56-69/11	28.	56-70/11	46.	57-70/16
11.	56-69/12	29.	57-69/1	47.	57-70/17
12.	56-69/13	30.	57-69/2	48.	57-70/18
13.	56-69/14	31.	57-69/3	49.	57-70/19
14.	56-69/17	32.	57-69/4	50	57-70/20
15.	56-69/18	33.	57-69/6	51	57-70/21
16.	56-69/19	34.	57-69/7	52	58-70/6
17.	56-69/30	35.	57-70/5	*53*	*57-70/31*
18.	56-70/1	36.	57-70/6	*54*	*57-70/32*

Źródło: Dane od Mazowieckiego WKZ

Na obszarze gminy zostały także wskazane poniższe archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej:
A.1; A.2; A.3; A.4; A.5; A.6; A.7; A.8; A.9; A.10; A.11; A.12; A.13; A.14; A.15; A.16; A.17; A.18; A.19; A.20; A.21; A.22
B.1; B.2; B.3; B.4; B.5; B.6; B.7; B.8; B.9; B.10.

W stosunku do istniejących obiektów o wartościach kulturowych, objętych ochroną konserwatorską~~, istnieje obowiązek uzgadniania z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszystkich remontów i modernizacji, przebudów, zmian sposobu użytkowania itp.~~

działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w

zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Szczegółowe wytyczne i granice stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych będą ustalane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ilość stanowisk oraz zasięgi stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do uwzględnienia w planach zagospodarowania przestrzennego, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełniania ewidencji, mogą w następnych latach ulec zmianie.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 studium zlokalizowany jest zabytek archeologiczny o numerze AZP 57-69/7.

W granicach obszarów objętych zmianą nr 5 studium zlokalizowanych jest 5 zabytków archeologicznych o następujących numerach AZP: 57-70/1, 57-69/6, 57-70/11, 57-70/22, 57-70/31.

4.4. STAN I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Środowisko kulturowe jest istotnym uwarunkowaniem przy kształtowaniu kierunków dalszego przestrzennego rozwoju gminy, jednocześnie stanowi niezaprzeczalny walor w promocji atrakcyjności turystycznej gminy Halinów.

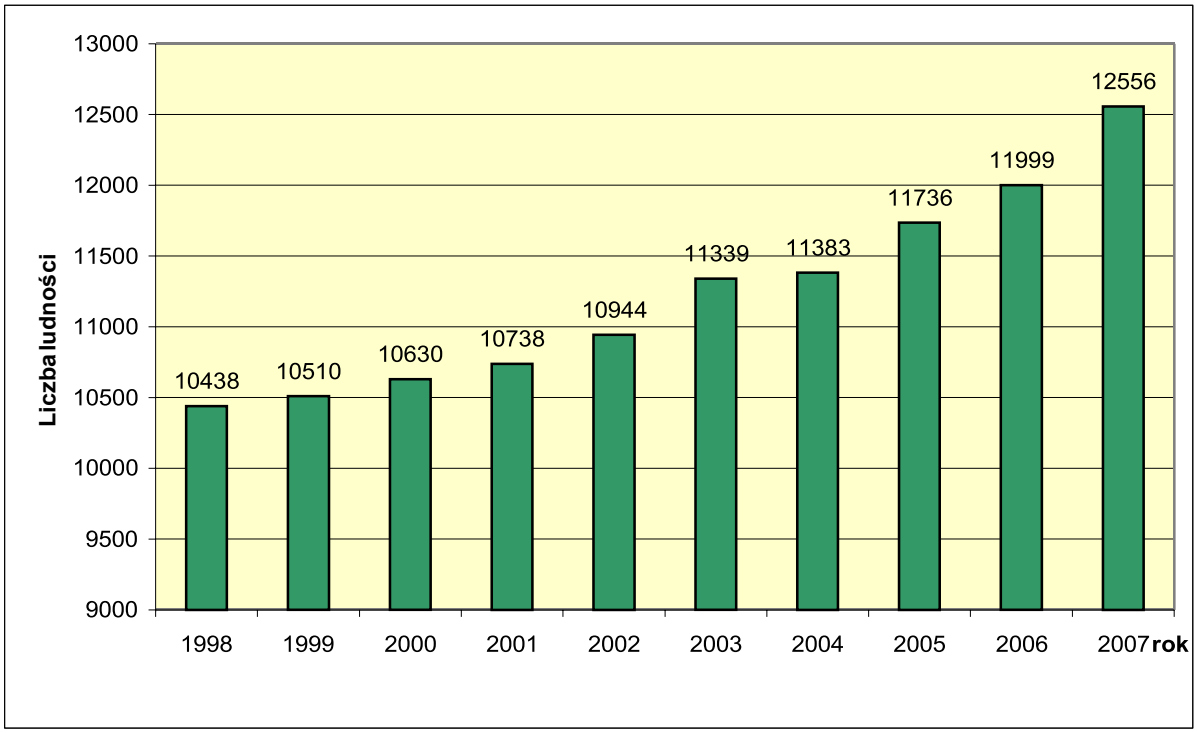
Nie można jednak pominąć zagrożeń, które stanowi w dużym stopniu zły stan techniczny zabudowy historycznej, powodujący jej dekapitalizację a w rezultacie zatarcie całych zespołów zabytkowych (dotyczy to głównie pałacu Łubińskich w Okuniewie). Równie niepokojącym zjawiskiem stają się remonty obiektów prowadzone niezgodnie z wymogami konserwatorskimi.

5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA

5.1. POTENCJAŁ DEMOGRAFICZNY

Środowisko społeczne gminy może być ważnym źródłem impulsów rozwojowych poprzez swoją strukturę demograficzną i aktywność zawodową. Według danych Urzędu Miejskiego w Halinowie na dzień 31 grudnia 2007 r. w gminie na pobyt stały zameldowanych było 12 556 osób. Sieć osadnicza nie jest silnie skoncentrowana, bo w samym mieście mieszka tylko 3 266 osób, co stanowi 26 % ludności gminy. Tak więc zdecydowana większość mieszkańców gminy mieszka na wsi. Gęstość zaludnienia jest jednak wyższa niż przeciętnie w Polsce i wynosi 199 os/km^2.

Ryc. 18. Sytuacja demograficzna w gminie Halinów w latach 1998-2007



Źródło: Dane Urząd Miejski w Halinowie

Wysoka dynamika przyrostu ludności, wynosząca 20,3%, w stosunku do 1998 r. to efekt zachodzącego procesu urbanizacji terenów podmiejskich Warszawy. Stworzenie możliwości budowy domów na terenach wcześniej do tego nieprzeznaczonych (uchwalenie planów miejscowych dla prawie całego obszaru gminy Halinów), mody na mieszkanie poza miastem, czy wreszcie szansy polepszenia warunków mieszkaniowych w stosunku do tych oferowanych w Warszawie sprawiły, że ruch budowlany, szczególnie dynamiczny w ostatnich latach, przekłada się na wzrost liczby ludności.

Tab. 15. Liczba ludności gminy Halinów w latach 1998-2007 z podziałem na sołectwa

SOŁECTWA	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	DYNAMIKA L. LUDNOŚCI	Os/km² [2007]
Halinów	**2715**	**2754**	**2784**	**2840**	**2918**	**3010**	**3000**	**3112**	**3160**	**3266**	**123**	**1166**
Brzeziny	167	170	174	170	179	178	187	182	180	182	112	83
Budziska	128	136	147	146	147	149	160	144	145	163	129	44
Chobot	*192*	*199*	*201*	*195*	*191*	*188*	*197*	*177*	*174*	*170*	*81*	*34*
Cisie	466	456	465	470	476	498	499	521	553	602	129	154
Desno	*173*	*177*	*176*	*178*	*176*	*176*	*180*	*167*	*167*	*159*	*96*	*99*
Długa Kościelna	560	571	581	591	614	646	491	683	687	729	136	251
Długa Szlachecka	542	548	533	544	561	586	596	613	642	681	128	139
Grabina	164	161	158	157	156	173	171	174	168	182	112	260
Hipolitów	879	876	914	932	967	1051	1045	1146	1204	1304	152	421
Józefin	406	415	423	419	432	501	583	544	578	628	155	224
Kazimierów	152	156	156	157	170	172	215	182	204	224	150	112
Królewskie Brzeziny	59	60	62	63	73	74	73	77	79	80	138	200
Krzewina	196	197	192	189	186	189	198	188	190	198	103	99
Michałów	*431*	*423*	*420*	*431*	*419*	*422*	*438*	*418*	*418*	*414*	*95*	*104*
Mrowiska	133	131	129	126	124	129	130	141	137	146	108	104
Nowy Konik	256	265	281	283	294	301	322	306	306	314	115	121
Okuniew	1835	1836	1831	1849	1864	1860	1865	1887	1906	1955	107	349
Stary Konik	146	145	153	153	153	164	164	164	164	174	128	134
Wielgolas Brzeziński	290	289	298	302	311	324	332	375	396	434	160	207
Wielgolas Duchnowski	352	351	360	356	353	362	349	353	358	358	137	61
Zagórze	112	111	109	109	105	109	113	110	112	122	103	87
Żwirówka	*84*	*83*	*83*	*78*	*75*	*77*	*75*	*72*	*71*	*71*	*88*	*79*
Gmina Halinów	10438	10510	10630	10738	10944	11339	11383	11736	11999	12556	123	199

Źródło: Dane Urząd Miejski w Halinowie

Jak pokazuje powyższe zestawienie dynamika wzrostu liczby ludności jest w gminie nierównomierna. Najsilniej przyrasta liczba ludności w Halinowie oraz we wsiach, które posiadają bardzo dobre połączenie komunikacyjne z Warszawą. Peryferyjne położenie miejscowości Chobot, Żwirówka, Michałów i Desno, przekładające się na ich słabszą dostępność komunikacyjną sprawia, że odnotowuje się w nich spadek liczby ludności, w stosunku do tego z 1998 r. nawet o 19%.

Dane zawarte w powyższej tabeli nie oddają rzeczywistej liczby ludności zamieszkującej w mieście i gminie Halinów. Wysoka dynamika tej cechy sprawia, że nie dysponujemy danymi dotyczącymi:

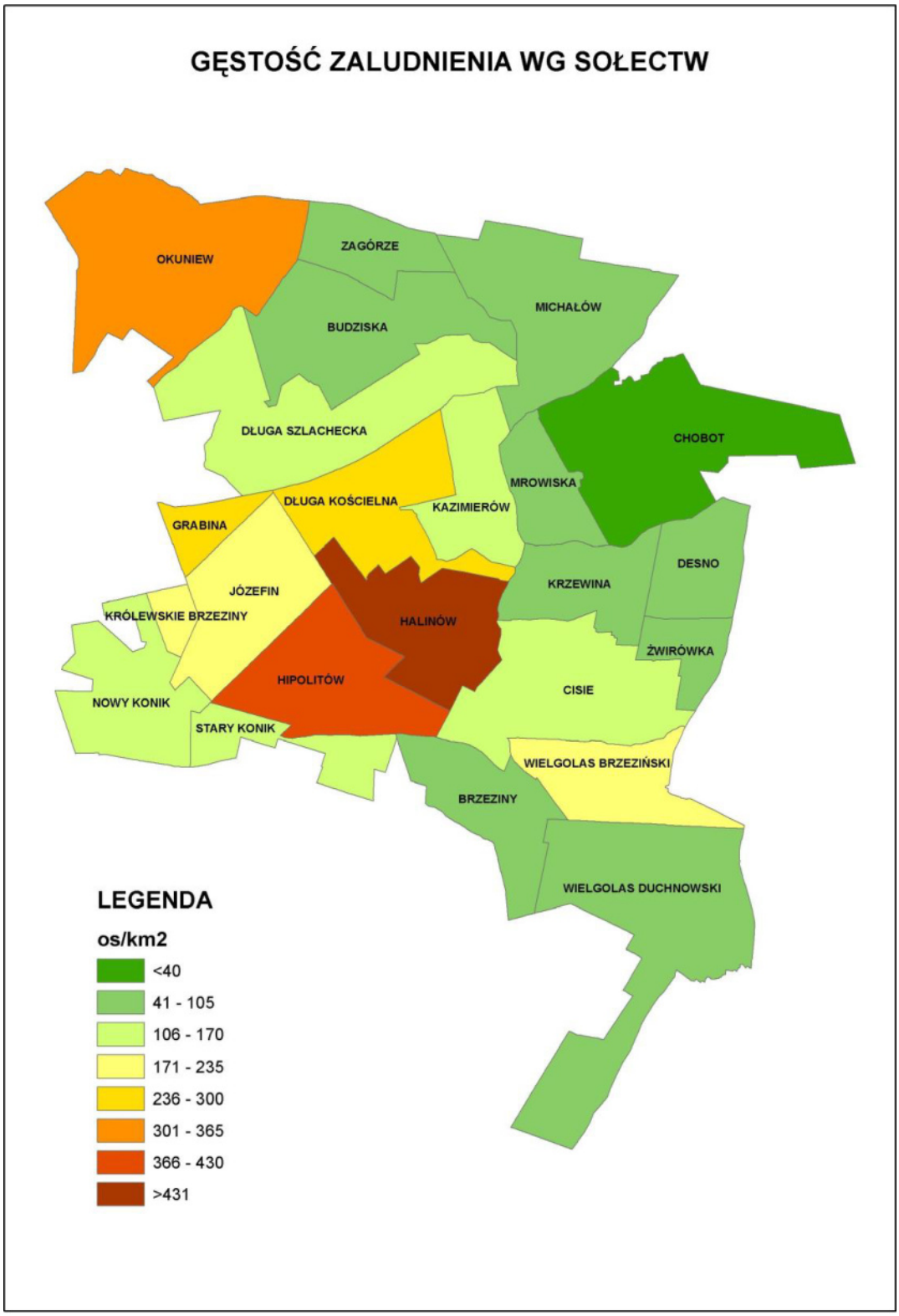
- osób stale zameldowanych w gminie, lecz czasowo przebywających poza nią (np. studenci),
- osób stale zameldowanych poza gminą lecz czasowo w niej przebywających (np. robotnicy sezonowi),
- osób stale zameldowanych poza gminą, posiadających domy na terenie gminy i stale w nich zamieszkujących.

Szczególnie ta ostatnia grupa może mieć wpływ na rzeczywistą liczbę ludności zamieszkującej na tym terenie. Jednak dane takie zbierane są wyłącznie w czasie Narodowego Spisu Powszechnego.

Średnia gęstość zaludnienia w gminie wynosiła w 2007roku 199 osób/km^2 i znacznie przewyższa odpowiedni wskaźnik dla powiatu (121 os./km^2) oraz dla województwa (145 os./km^2).

Gęstość zaludnienia w gminie obrazuje poniższy kartodiagram.

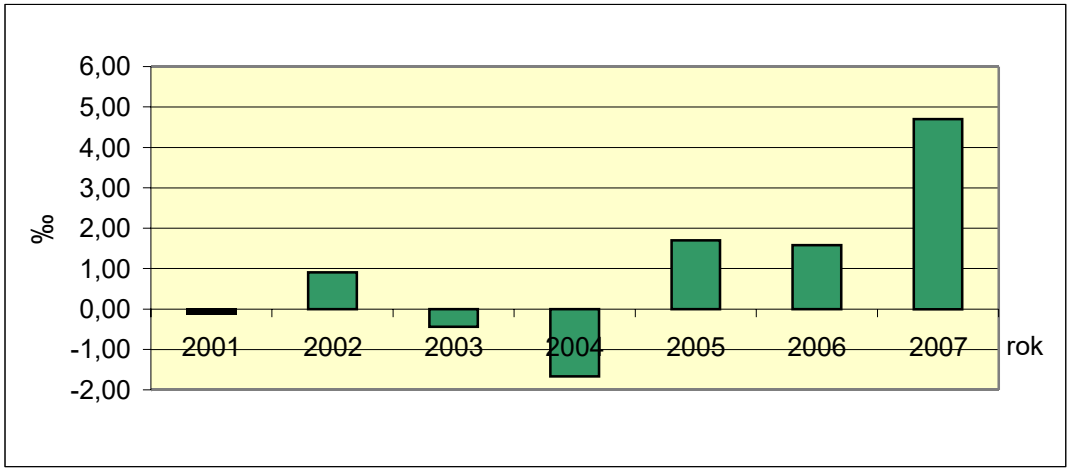
Ryc. 19. Gęstość zaludnienia w gminie Halinów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Halinowie

Przyrost naturalny nie odgrywa znaczącej roli we wzroście liczby ludności.

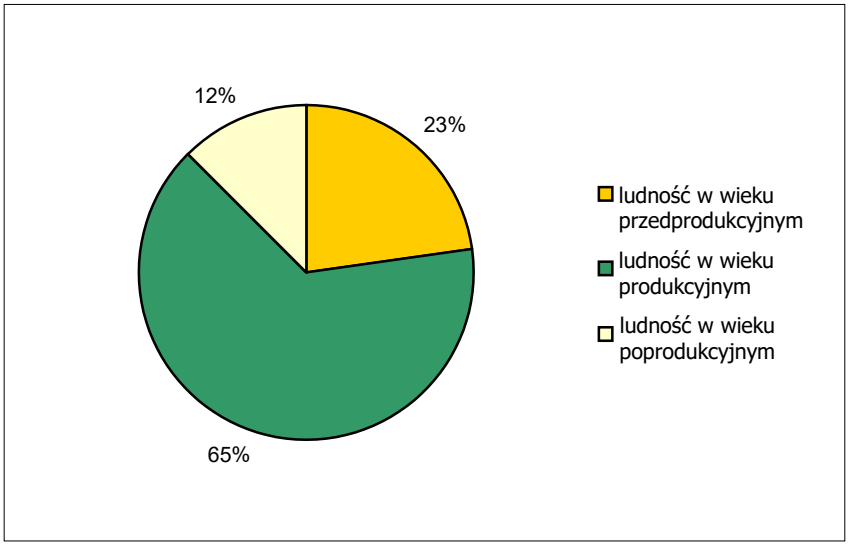
Ryc. 20. Przyrost naturalny



Źródło: Ewidencja Ludności Urzędu Miejskiego w Halinowie

Struktura ludności wg grup wiekowych jest typowa dla terenów podmiejskich w okolicach Warszawy. Wysoka migracja zasila głównie grupę ludności w wieku produkcyjnym, co stanowi o jej obecnej sile ekonomicznej. Grupa ludności w wieku poprodukcyjnym jest, jak na tereny wiejskie wyjątkowo mało liczna. Najwyższy jej udział procentowy jest we wsiach Chobot, Żwirówka, Michałów i Desno.

Ryc. 21. Struktura wieku ludności na dzień 30.06.2008 r.



Źródło: Dane z Urzędu Miejskiego w Halinowie

5.2. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

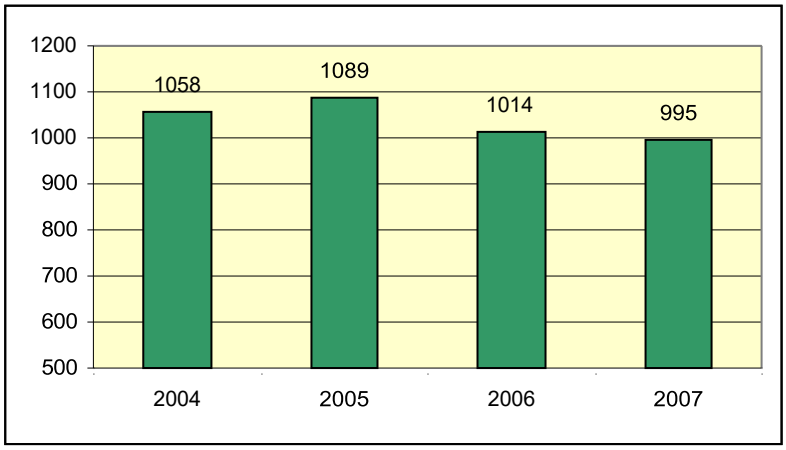
5.2.1. OCHRONA ZDROWIA

Ochrona zdrowia na terenie miasta i gminy Halinów realizowana jest w stopniu podstawowym. Usługi te koncentrują się w głównych miejscowościach gminy w Halinowie i Okuniewie. W 2006 roku opiekę lekarską świadczyły dwie placówki: Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Halinowie oraz Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Okuniewie. Oba zakłady mają podpisaną umowę z NFZ na świadczenie bezpłatnej opieki zdrowotnej. Usługi stomatologiczne świadczone są w 4 prywatnych gabinetach stomatologicznych zlokalizowanych w Halinowie i Hipolitowie. Placówki apteczne znajdują się w Halinowie (2) oraz w Okuniewie (1). Szerszy zakres usług medycznych dostępny jest w publicznych i prywatnych placówkach położonych poza gmina w Sulejówku, Mińsku Mazowieckim i Warszawie. Ratownictwo medyczne realizuje pogotowie ratunkowe zlokalizowane w Sulejówku.

5.2.2. OPIEKA SPOŁECZNA

Na terenie gminy Halinów zadania z zakresu pomocy społecznej realizuje Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Halinowie. Liczba osób korzystając z usług ośrodka ulega ciągłym zmianom. W roku 2007 pomocą objętych było 995 osób, co stanowiło 7,92% mieszkańców gminy.

Ryc. 22. Liczba osób objętych pomocą społeczną w latach 2004-2007



Źródło: Dane Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Halinowie

Wśród beneficjentów pomocy społecznej największą grupę stanowiły dzieci i młodzież, korzystające głównie z pomocy w formie dożywiania w szkolnych stołówkach. Pod względem aktywności zawodowej, wśród osób korzystających z pomocy społecznej, przeważały osoby niepracujące bądź pracujące ale osiągające dochody niewystarczające do utrzymania.

5.2.3. OŚWIATA

Gmina Halinów, zgodnie z kompetencjami, zapewnia edukację na poziomie przedszkolnym, podstawowym i gimnazjalnym. Na terenie gminy funkcjonują następujące placówki:

- Zespół Szkół w Halinowie, w skład którego wchodzi: gimnazjum, szkoła podstawowa oraz przedszkole,
- Zespół Szkolno- Przedszkolny w Okuniewie, w skład którego wchodzi: gimnazjum, szkoła podstawowa oraz przedszkole,
- Szkoła Podstawowa w Chobocie,
- Szkoła Podstawowa w Cisiu,
- Szkoła Podstawowa w Brzezinach,
- Prywatne przedszkole „Bartek” w Długiej Kościelnej,
- Niepubliczne Przedszkole "Brzezinka" w Brzezinach.

Szczegółowe dane dotyczące liczby oddziałów działających w placówkach oraz liczby dzieci uczęszczających do danych rodzajów placówek przedstawia tabela 7.

Tab. 16. Charakterystyka oświaty w Gminie Halinów

	WYSZCZEGÓLNIENIE	ODDZIAŁY	MIEJSCA
Ośrodki przedszkolne	Chobot	1	15
	Cisie	1	15
	Długa Szlachecka	1	15
Przedszkola publiczne	Halinów	2	50
	Okuniew	2	50
Przedszkola prywatne	Brzeziny	1	30
	Długa Kościelna	2	40
Szkoły podstawowe + „zerówka”	Brzeziny	6+1	86+14
	Chobot	6+1	37+8
	Cisie	6+1	109+17
	Halinów	24+4	587+92
	Okuniew	6+1	155+29
Gimnazja	Halinów	15	356
	Okuniew	3	84

Źródło: Dane Urzędu Miejskiego w Halinowie

Tab. 17. Zapotrzebowanie na miejsca w placówkach oświatowych

LICZBA DZIECI W WIEKU SZKOLNYM		LICZBA MIEJSC W PLACÓWKACH OŚWIATOWYCH	
dzieci w wieku 3-5 lat	369	ośrodki przedszkolne + przedszkola	215
dzieci w wieku 6 -12 lat	1259	szkoły podstawowe + "zerówka"	1134
dzieci w wieku 13-15	545	gimnazja	440
dzieci w wieku 16-18	583	brak	

Źródło: dane GUS

Na każdym szczeblu edukacji liczba miejsc w ofercie placówek oświatowych działających na terenie gminy Halinów jest niewystarczająca. Największy niedobór miejsc występuje na szczeblu nauczania przedszkolnego.

Na terenie Gminy nie funkcjonuje publiczne szkolnictwo ponadgimnazjalne. Jest ono realizowane przez szkoły znajdujące się poza terenem gminy.

Ofertę placówek publicznych uzupełnia oferta jednostek oświatowych podległych osobom prywatnym. Funkcje oświatowo – wychowawcze pełnią:

- w zakresie opieki przedszkolnej – Niepubliczne Przedszkole „Brzezinka", Niepubliczne Przedszkole „Bartek",
- w zakresie kształcenia zawodowego – Niepubliczny Ośrodek Doskonalenia i Dokształcania Zawodowego Allegra Famiglia – Akademia Opieki.

5.2.4. KULTURA

Na terenie gminy Halinów funkcjonują dwa domy kultury: Dom Kultury w Halinowie i Dom Kultury w Okuniewie wraz z oddziałem – Teatrem im. K.I. Gałczyńskiego w Michałowie. Biblioteka publiczna mieści się w Halinowie, a jej filie znajdują się w Okuniewie i Cisiu. W Halinowie i Okuniewie funkcjonują również dwie świetlice środowiskowe przy szkołach podstawowych.

Powyższe placówki realizują zadania w dziedzinie upowszechniania kultury, edukacji, wychowania i wszechstronnego organizowania czasu wolnego dla dzieci, młodzieży i dorosłych. Na terenie gminy organizowane są coroczne imprezy kulturalne: Halinowskie Dni Muzyki, Halinowskie Pikniki Bezpieczeństwa czy też Święto Miasta i Gminy.

Na terenie gminy działają dwa oddziały Związku Harcerstwa Polskiego należącego do Hufca ZHP Sulejówek im. Batalionu „Zośka". Są to 63 drużyna harcerska „OGIEŃ" z Okuniewa oraz 56 drużyna Harcerska „Leśni Ludzie" z Halinowa.

Odczuwalny (szczególnie dla mieszkańców przenoszących się z Warszawy na teren gminy) jest brak miejsc, w których można spędzać wolny czas, takich jak: centrum rekreacji, kino, parki, kluby młodzieżowe czy kawiarnie. Obecnie usługi kulturalne zarówno wyższego rzędu, jak i niższego, mieszkańców gminy zaspakajane są na terenie Warszawy.

5.2.5. SPORT I TURYSTYKA

SPORT

Usługi w zakresie sportu zapewniane są przez obiekty i placówki sportowe zlokalizowane przy obiektach szkolnych, pełnowymiarowe wielofunkcyjne boiska w Długiej Kościelnej a także boisko do piłki siatkowej przy Domu Kultury w Halinowie.

Kluby sportowe działające w gminie to:

- Uczniowski Klub Sportowy Halinów – „Judo",
- Uczniowsko-Młodzieżowy Klub Kulturalno-Sportowy „Pogoń" w Okuniewie,
- Ludowy Uczniowski Klub Sportowy „Okuńhal" w Halinowie,
- Nieformalne Kluby Piłkarskie: m.in. „Husaria Hipolitów", „Szakale Józefin", „MKS Halinów", „FIFA Squad", „Filweb Brzeziny", „Samograj Halinów", „Zakład Mięsny Miśko", „Długa Team", „Prawie Jak Mistrz – Halinów", „A-Team – Halinów".

Dodatkowo corocznie organizowany jest gminny turniej piłki nożnej.

Istniejąca infrastruktura sportowa w znacznej mierze zaspakaja potrzeby ludności gminy.

TURYSTYKA

Na terenie gminy Halinów funkcjonuje przede wszystkim turystyka weekendowa oraz krajoznawcza. Występują tutaj duże kompleksy leśne, rzeki, stawy oraz wydmy. Zachowało się wiele terenów o dużych wartościach naturalnych zasługujących na szczególną ochronę konserwatorską

i stanowiących jednocześnie atrakcję turystyczną o charakterze krajobrazowym i ekologicznym. Liczne ślady historii oraz zabytki architektury tworzą krajobraz kulturowy ściśle zespolony z otaczającą przyrodą. Z tablic przykościelnych można się dowiedzieć o ciekawej historii parafii. Gorzej natomiast oznakowane są inne zabytki i obiekty cenne kulturowo. W Okuniewie rozpoczyna się niebieski szlak turystyczny prowadzący przez Długą Kościelną do Wiązowny, aż do Mazowieckiego Parku Krajobrazowego.

Dużym walorem przyrodniczym, przyciągającym turystów jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, który obejmuje północną i południową część gminy Halinów.

Jedną z głównych atrakcji turystycznych znajdujących się na terenie gminy są stawy rybne we wsi Długa Kościelna, które przyciągają licznych wędkarzy. Znajduje się tam także smażalnia ryb oraz bar „Gruba Ryba".

W gminie rozwijana jest oferta dla miłośników jeździectwa. W Wielgolesie Brzezińskim znajduje się stadnina koni „Hawena Arabians", w Starym Koniku – Stajnia Koni „Konik", a w Budziskach pensjonat dla koni. Funkcjonują również kluby jeździeckie: Klub Jeździecki „Dworek" w Okuniewie oraz Klub Jeździecki „Aromer" w Józefinie.

Na terenie gminy znajdują się także ogródki działkowe i rekreacyjne, których użytkownikami są w przeważającej mierze mieszkańcy Warszawy. Zlokalizowane są one w północno-wschodniej części gminy, w otoczeniu lasów w miejscowości Chobot oraz Okuniewie i Starym Koniku.

Rozwijana jest stale baza noclegowa oraz gastronomiczna. Bazę noclegową aktualnie stanowią m.in. hotele „Eden" i „Srebrny Świerk" w Okuniewie oraz „Zajazd" w Starym Koniku, które oprócz usług hotelarskich świadczą również usługi gastronomiczne w swoich restauracjach. Dodatkowo tego typu usługi są świadczone przez bary restauracyjne m.in. „Trans", „Gruba Ryba" i pizzerię „Margarita" zlokalizowane w Halinowie oraz „Gospodę" w Nowym Koniku.

Brak jest infrastruktury dla rozwoju turystyki biznesowej, takiej jak: ośrodki szkoleniowe, sale konferencyjne, pola golfowe.

5.3. SYTUACJA NA RYNKU PRACY

5.3.1. PODMIOTY GOSPODARCZE

Działalność gospodarcza na obszarze gminy ma zasadnicze znaczenie dla jej rozwoju. Z racji swojego położenia niedaleko stolicy, gmina Halinów jest miejscem bardzo dużej aktywności gospodarczej. Świadczy o tym wskaźnik mierzony liczbą firm na 1000 mieszkańców. W chwili obecnej wynosi on 88 i przewyższa średnią krajową – 75 oraz wojewódzką (bez Warszawy) – 65.

Obecnie na terenie gminy występują usługi niemal wszystkich potrzebnych branż, jednak istnieje znaczny potencjał do zagospodarowania i wykorzystania. Według ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej w Urzędzie Miasta w Halinowie, na koniec 2007 r. istniało 1020 podmiotów gospodarczych. Przeważały w nim małe i średnie przedsiębiorstwa. Są to z reguły powstałe w ostatnich latach firmy prywatne w sferze: handlu (295 podmiotów), usług (312 podmiotów), produkcji (76 podmiotów), transportu (76 podmiotów), gastronomii (15 podmiotów) oraz pozostałe podmioty - 95.W większości z nich zatrudnionych było mniej niż 5 osób.

Wzrastająca liczba firm świadczy o wysokiej dynamice rozwoju przedsiębiorczości na terenie gminy.

Do największych firm funkcjonujących na terenie gminy należą:

- „Colgate-Palmolive Poland" sp. z o.o. w Warszawie, Zakład w Hipolitowie,
- „Eko-Sam" Bis, Przedsiębiorstwo Usługowo Handlowe, Zakład w Olesinie,
- „Marcin-Dekor" Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe, Nowy Konik,
- „Chobot" – Fabryka Wnętrz, Prajsnar i Matuszewski" Sp. jawna,
- „Inter Keram", Wielgolas Brzeziński,
- „Mar Plast" Marek Wysocki, Halinów,

- Piekarnia „Megma" w Halinowie,
- „Taurus" Zakłady Graficzne w Warszawie, Zakład produkcyjny w Kazimierowie,
- „Wodamex" Sp. z o.o. w Warszawie, Wklęsłodrukowa Drukarnia Opakowań w Brzezinach,
- MBM Meat Food Sp. Z o.o. Kazimierów.

Brak jest danych dotyczących związku liczby miejsc pracy stworzonych przez powyższe podmioty z liczbą osób zatrudnionych z terenu gminy.

5.3.2. ZATRUDNIENIE I BEZROBOCIE

W 2006 r. gmina Halinów była głównym miejscem pracy dla 1261 osób. W grupie tej przeważali mężczyźni (60%). Liczba osób zatrudnionych na terenie gminy sukcesywnie rośnie wraz ze wzrostem liczby ludności. Większa część mieszkańców gminy zatrudniona jest poza nią.

Tab. 18. Zatrudnienie wg płci

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Ogółem	1050	1032	1127	937	1255	1261
Mężczyźni	575	582	657	522	771	761
Kobiety	475	450	470	415	484	500

Źródło: Dane GUS

W 2006 roku na terenie gminy Halinów zarejestrowanych było 495 osób bezrobotnych, co stanowi 4% ogółu ludności gminy. W grupie tej przeważali mężczyźni (ok. 54%). Prawo do zasiłku posiadało 17% bezrobotnych. Powyżej 24 miesięcy bez pracy pozostawało 169 osób. Prawie 60 % bezrobotnych to osoby z wykształceniem podstawowym i niższym oraz zasadniczym zawodowym. Stopa bezrobocia wykazuje tendencję spadkową.

Tab. 19. Liczba osób bezrobotnych

BEZROBOTNI	2003	2004	2005	2006
ogółem	692	618	614	495
mężczyźni	369	329	327	267
kobiety	323	289	287	228

Źródło: Dane GUS

Brak jest informacji na temat bezrobocia rzeczywistego.

5.3.3. ZAPEWNIENIE DOSTĘNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 19 LIPCA 2019 R. O ZAPEWNIENIU DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI, ZGODNIE Z UNIWERSALNYM PROJEKTOWANIEM

Na obszarze gminy Halinów pomoc osobom niepełnosprawnym i ze szczególnymi potrzebami w myśl ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym zapewnia Powiat Miński.

Powiat miński realizuje następujące zadania w zakresie wspierania osób niepełnosprawnych:

- *Opracowywanie i realizacja, zgodnych z powiatową strategią dotyczącą rozwiązywania problemów społecznych, powiatowych programów działań na rzecz osób niepełnosprawnych w zakresie:*
  - *rehabilitacji społecznej,*

- *rehabilitacji zawodowej i zatrudniania,*
- *przestrzegania praw osób niepełnosprawnych;*

- *Współpraca z instytucjami administracji rządowej i samorządowej w opracowywaniu i realizacji programów działań na rzecz osób niepełnosprawnych.*
- *Udostępnianie na potrzeby Pełnomocnika i samorządu województwa oraz przekazywanie właściwemu wojewodzie uchwalonych przez radę powiatu programów działań na rzecz osób niepełnosprawnych, oraz rocznej informacji z ich realizacji.*
- *Podejmowanie działań zmierzających do ograniczania skutków niepełnosprawności.*
- *Opracowywanie i przedstawianie planów zadań i informacji z prowadzonej działalności oraz ich udostępnianie na potrzeby samorządu województwa.*
- *Współpraca z organizacjami pozarządowymi i fundacjami działającymi na rzecz osób niepełnosprawnych w zakresie rehabilitacji społecznej i zawodowej tych osób.*
- *Dofinansowanie:*
  - *uczestnictwa osób niepełnosprawnych i ich opiekunów w turnusach rehabilitacyjnych,*
  - *sportu, kultury, rekreacji i turystyki osób niepełnosprawnych,*
  - *zaopatrzenia w sprzęt rehabilitacyjny, przedmioty ortopedyczne i środki pomocnicze przyznawane osobom niepełnosprawnym na podstawie odrębnych przepisów,*
  - *likwidacji barier architektonicznych, w komunikowaniu się i technicznych, w związku z indywidualnymi potrzebami osób niepełnosprawnych,*
  - *rehabilitacji dzieci i młodzieży,*
  - *usług tłumacza języka migowego lub tłumacza-przewodnika.*
- *Dofinansowanie kosztów tworzenia i działania warsztatów terapii zajęciowej.*
- *Pośrednictwo pracy i poradnictwo zawodowe dla osób niepełnosprawnych, ich szkolenie oraz przekwalifikowanie.*
- *Kierowanie osób niepełnosprawnych, które wymagają specjalistycznego programu szkolenia oraz rehabilitacji leczniczej i społecznej, do specjalistycznego ośrodka szkoleniowo-rehabilitacyjnego lub innej placówki szkoleniowej.*
- *Współpraca z organami rentowymi w zakresie wynikającym z odrębnych przepisów.*
- *Doradztwo organizacyjno-prawne i ekonomiczne w zakresie działalności gospodarczej lub rolniczej podejmowanej przez osoby niepełnosprawne.*
- *Współpraca z właściwym terenowo inspektorem pracy w zakresie oceny i kontroli miejsc pracy osób niepełnosprawnych.*

Sposób realizacji tych zadań został określony w Powiatowym Programie Działań na rzecz Osób Niepełnosprawnych Powiatu Mińskiego na lata 2017-2022 przyjętym Uchwałą nr XVIII/224/16 Rady Powiatu Mińskiego z dnia 20 grudnia 2016 r.

Zadania w zakresie wspierania osób niepełnosprawnych wykonują:

- *Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie w Mińsku Mazowieckim,*
- *Powiatowy Zespól do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności w Mińsku Mazowieckim,*
- *Powiatowy Urząd Pracy w Mińsku Mazowieckim.*

Ponadto przy Staroście Powiatu Mińskiego została powołana Powiatowa Społeczna Rada

do Spraw Osób Niepełnosprawnych, która realizuje następujące zadania:

- *inspirowanie przedsięwzięć zmierzających do:*
  - *integracji zawodowej i społecznej osób niepełnosprawnych,*
  - *realizacji praw osób niepełnosprawnych,*
- *opiniowanie projektów powiatowych programów działań na rzecz osób niepełnosprawnych,*
- *ocena realizacji programów,*
- *opiniowanie projektów uchwał i programów przyjmowanych przez radę powiatu pod kątem ich skutków dla osób niepełnosprawnych.*

Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w gminie Halinów jest realizowane również przez Urząd Miejski w Halinowie i polega na podejmowaniu działań mających na celu uwzględnianie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w planowanej i prowadzonej działalności oraz usuwanie barier oraz zapobieganie ich powstawaniu.

Zapewnienie dostępności jest realizowane przez gminę Halinów m.in. poprzez sporządzanie nowych planów miejscowych, które zakładają realizację nowej zabudowy w gminie w oparciu o projektowanie uniwersalne oraz ustalają sposoby usuwania barier przestrzennych ograniczających dostęp.

Także Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Halinów na lata 2016 – 2025 zakłada działania mające na celu zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Jednym z ustalonych w Strategii zadań jest „Dostosowanie placówek oświatowych do potrzeb osób niepełnosprawnych i przygotowanie specjalnych gabinetów wspierających edukację dzieci z orzeczeniami”.

Powyższe zapisy są nadal aktualne i dotyczą również obszarów zmiany nr 5 Studium.

6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Bezpieczeństwa w gminie strzeże Komisariat Policji w Halinowie (obsługujący gminę Halinów i Dębe Wielkie) oraz jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w Okuniewie, Długiej Kościelnej i Cisiu. Jednostki straży pożarnej w Długiej Kościelnej oraz Cisiu włączone są do Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego.

Na terenie gminy brak jest publicznych zakładów opieki zdrowotnej. Najbliższy taki zakład znajduje się na terenie sąsiedniej gminy Dębe Wielkie (Samodzielny Publiczny Zespół Opieki Zdrowotnej w Dębem Wielkim) oraz na terenie miasta Sulejówek. Ponadto na terenie Sulejówka działa nocna pomoc lekarska, wyjazdowa pomoc lekarsko – pielęgniarska oraz pogotowie ratunkowe.

Przestępstwa

W ostatnich latach na terenie gminy zanotowano spadek przestępstw kryminalnych, wzrosła natomiast liczba przestępstw na drogach. Wzrost ilości przestępstw drogowych wynika z wielu przyczyn, wśród których można wymienić zły stan nawierzchni dróg, wzrost liczby poruszających się pojazdów, brak sygnalizacji świetlnej oraz punktów kontrolnych (na drodze krajowej nr 2 planowane jest się ustawienie fotoradaru). W przypadku drogi krajowej nr 2 dodatkową przyczyną jest zbyt duża dostępność dla użytkowników – droga ta poza ruchem międzynarodowym obsługuje również ruch regionalny i lokalny, co jest również przyczyną powstawania zakłóceń w ruchu.

Innymi rodzajami przestępstw, które zanotowano na terenie gminy, są kradzieże energetycznych linii napowietrznych oraz kradzieże mienia i kradzieże z włamaniem do domków letniskowych.

Pożary

Zagrożenia pożarowe i wybuchowe stanowią przede wszystkim stacje paliw płynnych i gazu płynnego w Halinowie i Okuniewie oraz magazyn butli gazu płynnego w Budziskach. Głównymi przyczynami pożarów w 2006 r. były podpalenia, nieostrożność osób dorosłych w posługiwaniu się ogniem otwartym oraz wady urządzeń i instalacji elektrycznych. Największa liczba pożarów przypada na miesiące wiosenne i letnie, są one związane głównie z wypalaniem traw i zapaleniem ściółki w lasach.

Materiały niebezpieczne

Przez gminę Halinów przebiegają trasy przewozu materiałów niebezpiecznych: magistrala kolejowa Warszawa – Siedlce – Terespol, droga krajowa Nr 2 Warszawa – Terespol oraz droga wojewódzka 637.

Koleją przewożony jest organiczny tranzyt towarowy, przeważnie krajowy. Niebezpieczeństwo wynika z dużej gęstości zaludnienia obszarów wokół trasy oraz dużego nasilenia przewozów pasażerskich.

W transporcie samochodowym substancji niebezpiecznych największy udział ma przewóz paliw płynnych (transportem samochodowym zaopatrywane są ogólnodostępne i zakładowe stacje paliw). Innym ładunkiem niebezpiecznym są butle z gazem płynnym propan-butan dowożone do zabudowań mieszkalnych nie podłączonych do sieci gazowniczej.

Rozbudowana sieć kanalizacyjna i wodociągowa w pobliżu tras komunikacyjnych może stać się kolejnym zagrożeniem w momencie gdy do ich wnętrza dostaną się ciecze łatwo zapalne, gazy wybuchowe lub substancje toksyczne.

Zagrożenia skażeniem promieniotwórczym w zakładach pracy jest znikome, natomiast zagrożenie takie może wystąpić na szlakach komunikacyjnych.

Niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na terenie gminy Halinów występuje niebezpieczeństwo powodzi związane z wiosennymi wezbraniami wód rzeki Długiej i Mieni. Dla rzeki Długiej opracowano „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej". Obecnie trwają prace nad opracowaniem Planu Reagowania Kryzysowego.

Stosunkowo duża liczba miejscowych zagrożeń w okresie zimowym i wiosennym spowodowana jest opadami śniegu, który przy gwałtownym wzroście temperatury topnieje powodując podtopienia i zalania piwnic.

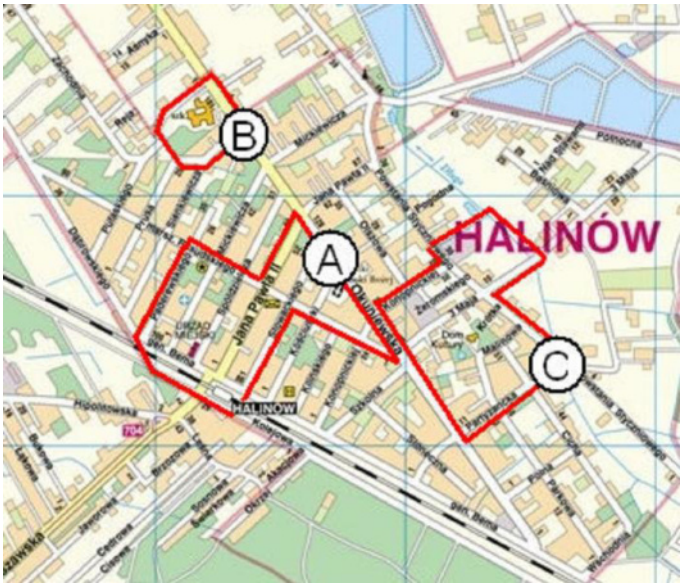
Nie występuje niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

Obszary wyznaczone do rewitalizacji i miejsca niebezpieczne

Obszary objęte obowiązkiem rekultywacji to tereny mieszkalne i użyteczności publicznej znajdujące się w złym stanie technicznym. Wskazane jest uporządkowanie oraz podniesienie standardu budynków znajdujących się na terenie miejscowości: Cisie, Desno, Długa Kościelna. Większość obszarów objętych obowiązkiem przeprowadzenia rewitalizacji tkanki miejskiej stanowią tereny zlokalizowane na obszarze miasta Halinów. Obszary, których granice wyznaczają następujące ulice to:

- Obszar A – Paderewskiego - Piłsudskiego – Jana Pawła II – Okuniewska – Piłsudskiego – Słowackiego – Kolejowa – jest to obszar centrum miasta skupiający największą liczbę usług i obejmujący przystanek PKP kolei podmiejskich.
  Problemami są: niskie poczucie bezpieczeństwa zwłaszcza wokół przystanku PKP, brak ciągów pieszych, nieestetyczny wygląd, ubóstwo, bezrobocie i rosnąca liczba osób uzależnionych od alkoholu.
- Obszar B – Okuniewska – Sienkiewicza – Pułaskiego- działania: remont budynku Zespołu Szkół w Halinowie – jest to w większości teren Zespołu Szkół w Halinowie.
  Problemami są: zły stan budynku szkoły, niewystarczająca liczba i jakość infrastruktury wokół szkoły, niskie poczucie bezpieczeństwa, ubóstwo, bezrobocie.
- Obszar C – rzeka Długa – 3 Maja – Powstania Styczniowego – Partyzancka – Okuniewska – Konopnickiej – teren ten obejmuje obszar parku wraz z Domu Kultury w Halinowie , siedzibę Kółka Rolniczego ze stacją paliw oraz skład materiałów budowlanych i opałowych.
  Problemami są: nieestetyczny wygląd terenu, zły stan zabytkowego dworku, w którym działa Dom Kultury, ubóstwo, bezrobocie, przestępczość.

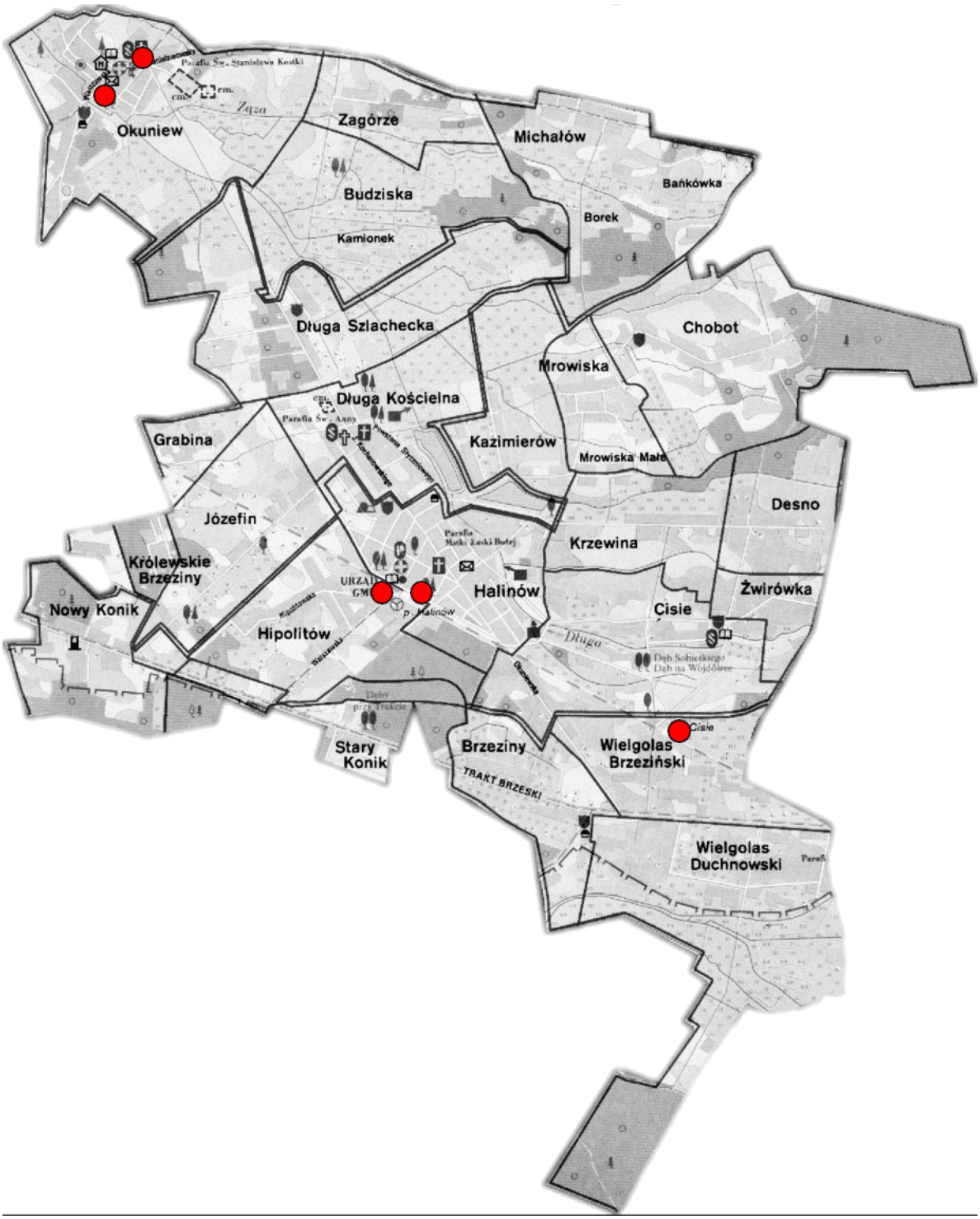
Ryc. 23. Zasięg obszarów wyznaczonych do rewitalizacji



Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Halinów na lata 2006-2013

Na podstawie ankiety przeprowadzonej przez Urząd Miejski w Halinowie wyznaczono miejsca niebezpieczne na terenie gminy.

Ryc. 24. Miejsca najbardziej niebezpieczne na terenie gminy Halinów



Źródło: Opracowanie Urząd Miejski w Halinowie

Miejscami niebezpiecznymi według mieszkańców gminy są:

- stacja PKP w Halinowie, teren przyległy do Domu Kultury w Halinowie, okolice sklepu całodobowego i sklepów sprzedających alkohol, baru oraz dyskoteki, drogi i ulice, teren przy Zespole Szkół (boisko i lasek) –**Halinów**,
- Stary Park (mostek kamienny, ruiny pałacu), Rynek, droga do szkoły, mostek koło szkoły i okolice szkoły, przystanki autobusowe – **Okuniew**,
- droga wojewódzka nr 637 (ruchliwa jezdna, brak pobocza, chodnika), przystanek autobusowy – **Michałów,**
- nieoświetlone drogi, stacja PKP w Cisiu, droga ze stacji w Cisiu do szkoły (brak przejścia przy szkole, nadmierna prędkość kierowców), okolice sklepów z alkoholem - **Cisie, Żwirówka**,
- ul. Warszawska, skrzyżowanie u zbiegu ul. Żelaznej i AL. Prymasa Wyszyńskiego, ulice (brak chodników i oświetlenia, duże natężenie ruchu) - **Długa Szlachecka**,
- Stacja PKP w Halinowie, droga przy szkole - **Długa Kościelna**,
- stacja PKP w Cisiu (okolice budynku stacyjnego), skrzyżowanie dróg w Brzezinach w kierunku Duchnowa, Cisia i w kierunku Halinowa, droga do szkoły (brak chodnika od strony Brzezin), droga krajowa nr 2, droga wzdłuż torów - **Wielgolas Brzeziński, Brzeziny, Wielgolas Duchnowski**,
- stacja PKP w Halinowie, okolice Domu Kultury w Halinowie, boisko i lasek przy szkole, przystanek 704, ul. Okrzei - **Hipolitów, Stary Konik**,
- stacja PKP w Halinowie - Desno, Krzewina,
- droga do Halinowa (brak chodników), okolice stawów, przejście przy szkole w Chobocie, okolice sklepu - **Chobot, Mrowiska, Kazimierów**,
- ulica Stołeczna (brak chodników i oświetlenia), przejazd kolejowy – **Józefin**,
- cała miejscowość Królewskie Brzeziny - **Królewskie Brzeziny**.

Przyczynami poczucia braku bezpieczeństwa mieszkańców gminy Halinów są: pijani mężczyźni, agresywna młodzież, nadmierna szybkość samochodów, brak chodników lub poboczy, nieoświetlone ulice, brak oznakowanych przejść dla pieszych, sklepy sprzedające alkohol i pozwalające na jego spożywanie w okolicy sklepów.

Inne

W związku z gęstą siecią korytarzy powietrznych ruchu pasażerskiego i wojskowego (Wojskowa Baza Lotnicza w Janowie) występuje dość duże zagrożenie związane z upadkiem samolotów.

Potencjalnymi miejscami zagrożeń są osiedla mieszkaniowe z niedostatecznym oświetleniem ulicznym, taka sytuacja występuje we wsiach: Wielgolas Brzeziński, Krzewina, Desno, Żwirówka, Mrowiska i Józefinie.

Ilość miejscowych zagrożeń uzależniona jest od liczby mieszkańców, prowadzonej działalności gospodarczej, tras komunikacyjnych, ilości nieużytków rolnych i zurbanizowanych terenów.

7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

7.1. DOKUMENTY SZCZEBLA WOJEWÓDZKIEGO

Dokumentami szczebla wojewódzkiego są:

1. Strategia rozwoju województwa mazowieckiego do roku 2020 – aktualizacja (Warszawa 2006 r.) – jest to dokument stanowiący kompleksową koncepcję rozwoju regionu,
2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, Warszawa 2004 – jest przestrzennym układem odniesienia dla Strategii rozwoju Województwa mazowieckiego,
3. Wojewódzki plan gospodarki odpadami dla Mazowsza na lata 2007-2011 z uwzględnieniem lat 2012-2015 (aktualizacja),
4. Strategia Rozwoju Turystyki dla Województwa Mazowieckiego na lata 2007-2013.

W powyższych dokumentach na terenie gminy określono następujące zadania:

I. Transport:
- budowa autostrady A-2 (Berlin-Warszawa-Mińsk),
- przebudowa drogi krajowej nr 2,
- usprawnienie i uzupełnienie sieci dróg wojewódzkich (m.in. przebudowa dróg nr 637 i nr 721),
- budowa układu dróg lokalnych (Wiązowna – Sulejówek – Wołomin),
- modernizacja linii kolejowych: E20 Berlin – Kunowice – Warszawa – Terespol,
- zwiększenie liczby i atrakcyjności połączeń regionalnego transportu kolejowego, zintegrowanie linii magistralnych lokalnych oraz poprawa jakości przewozów.

II. Infrastruktura techniczna:
- rozbudowa i modernizacja systemu energetycznego, w tym planowana linia przesyłowa WN Miłosna-Siedlce (Ujrzanów),
- przebudowa istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 220 kV na linie o napięciu 400 kV lub na linie wielotorowe (wielonapięciowe),
- przebudowa lub modernizacja istniejącej oczyszczalni w gminie Halinów (pod koniec 2006 roku oczyszczalnia została zmodernizowania).

III. Kultura i turystyka:
- objęcie ochroną prawną zachowanego układu urbanistycznego w Okuniewie,
- dostosowanie przestrzeni do potrzeb ruchu turystycznego.

IV. Środowisko przyrodnicze:
- stworzenie spójnego systemu obszarów chronionych poprzez:
  - wzmocnienie ochrony unikatowych dolin rzecznych i ich otoczenia,
  - zapewnienie ciągłości powiązań przyrodniczych (korytarze ekologiczne regionalne i ponadregionalne),
  - objęcie ochroną obszarów wodno-błotnych, stanowiących siedliska szczególnie ważne dla zachowania różnorodności biologicznej,
  - zwiększenie lesistości i ochrona lasów.

Gmina Halinów jest częścią aglomeracji warszawskiej, która charakteryzuje się:
- wysokim stopniem urbanizacji,
- najwyższym w skali kraju rozwojem gospodarczym,
- nasilaniem konfliktów przestrzennych w tym wadliwie funkcjonującego systemu transportowego,
- presją zainwestowania na obszary cenne przyrodniczo.

Obszar gminy ma stanowić zaplecze mieszkaniowe dla Warszawy.

7.2. DOKUMENTY SZCZEBLA POWIATOWEGO

Dokumentami szczebla powiatowego są:

1. Plan Rozwoju Lokalnego Powiatu Mińskiego na lata 2007-2013,
2. Program Ochrony Środowiska w Powiecie Mińskim (2005),
3. Plan Gospodarki Odpadami w Powiecie Mińskim (2005).

W powyższych dokumentach na terenie gminy określono następujące zadania:

I. Transport:
- remont obiektów mostowych na rzece Długa i Ząza,
- przebudowa ciągu dróg na odcinku: droga Okuniew – Halinów – Brzeziny oraz ul. Jana Pawła II w Halinowie,

II. Infrastruktura techniczna:
- rozbudowa sieci kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej,
- wydzielenie punktów zbiorczych na do których dostarczane będą odpady wielkogabarytowe i odpady budowlane,

III. Środowisko przyrodnicze:
- Ochrona zasobów środowiska przyrodniczego i krajobrazu,
- Racjonalne gospodarowanie środowiskiem.

Powiat planuje także utworzenie na swoim terenie zakładu utylizacji odpadów w zakresie odzysku odpadów, którego charakter zostanie dostosowany do faktycznych potrzeb.

7.3. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z POLITYKI ORGANÓW UZGADNIAJĄCYCH I OPINIUJĄCYCH STUDIUM

Na podstawie art. 11 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Halinowa poinformował o przystąpieniu do sporządzania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Halinów, instytucje i organy uzgadniające i opiniujące studium. W odpowiedzi otrzymano 12 wniosków. Dotyczyły one między innymi:

- uwzględnienia ustaleń zawartych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego dotyczących budowy autostrady A2 na odcinku Warszawa-Siedlce oraz zachowania ponadregionalnego charakteru drogi wojewódzkiej 637 Warszawa – Stanisławów- Węgrów,
- uwzględnienia dotychczas planowanych dróg regionalnych (droga Wiązowna – Wołomin oraz obejścia miejscowości Halinów i Michałów ciągu drogi nr 637) oraz zachowanie ograniczonej dostępności do istniejącego przebiegu drogi nr 637,
- uwzględnienia przebiegu drogi krajowej nr 2 w dotychczasowej linii rozgraniczającej,
- uwzględnienia rozbudowy sieci energetycznej napowietrznej i kablowej wysokiego, średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych,
- przyjęcia szerokości pasa technologicznego 80 m dla istniejących linii 400 kV, a dla projektowanych linii 400 kV 70 m,
- przewidzenia w drogowych ciągach komunikacyjnych skrzyżowań bezkolizyjnych z linią kolejową.

7.4. DOKUMENTY SZCZEBLA LOKALNEGO

7.4.1. STRATEGIA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU MIASTA I GMINY HALINÓW DO 2020 ROKU (2004)

Uchwałą Rady Miejskiej w Halinowie Nr XIX/202/04 z dnia 28 maja 2004 roku uchwalono „Strategię zrównoważonego rozwoju Miasta i Gminy Halinów do 2020 roku". W opracowaniu uwzględniono nowe możliwości i zagrożenia jakie pojawiły się dla gminy. Wyznaczono wiele celów strategicznych dotyczących: rozwoju infrastruktury i komunikacji, zapewnienia poczucia bezpieczeństwa i porządku publicznego mieszkańców, zachowania i ochrony walorów środowiska naturalnego, podniesienia atrakcyjności turystycznej, stwarzania warunków do rozwoju obywatelskiego społeczeństwa lokalnego. Generalny cel kierunkowy dotyczy „Zapewnienia jak najlepszego środowiska życia mieszkańcom i korzystnych warunków funkcjonowania podmiotów gospodarczych, przy respektowaniu zasady zrównoważonego rozwoju. Kształtowania pozytywnego wizerunku gminy Halinów jako bezpiecznego i przyjaznego miejsca do zamieszkania, lokalizacji działalności gospodarczej i pobytu turystów"(Strategia..., s. 34). Z przyjętych celów wynika, że intencją władz samorządowych jest dążenie do tego, aby gmina stawała się w coraz większym stopniu gminą przedsiębiorczą, zamożną, nowoczesną a przede wszystkim atrakcyjną do zamieszkania.

Władze gminy przystąpiły do opracowania Strategii w celu wypracowania długookresowych działań:

- promowania ekologicznych kierunków i form w wybranych sferach i obszarach aktywności mieszkańców,
- ochrony cennych walorów i zasobów środowiska przyrodniczego oraz doprowadzenie jego stanu czystości do standardów Unii Europejskiej,
- prowadzenia aktywnej działalności promocyjnej gminy, a przede wszystkim promocja jej walorów i zasobów (silnych stron), wskazujących na atrakcyjność lokalizacyjną dla inwestorów miejscowych i zewnętrznych,
- nawiązywania i rozwoju współpracy na zasadach partnerstwa z gminami sąsiednimi oraz władzami powiatu mińskiego w celu rozwiązywaniu wspólnych problemów, a także z gminami zagranicznymi.

Wśród korzystnych czynników rozwoju wymieniono:

- położenie w obszarze aglomeracji warszawskiej, u zbiegu ważnych dróg krajowych,
- posiadanie względnie dużego zasobu wolnych terenów inwestycyjnych,
- walory krajobrazowe, które mogą przyczynić się do rozwoju turystyki i rekreacji,
- aktywnie działające władze lokalne,
- budowę autostrady A2 oraz trasy obwodowej relacji: Wiązowna-Okuniew-Wołomin.

Do głównych problemów zaliczono przede wszystkim:

- pogłębiające się trudności w dojazdach z i do Warszawy,
- trudności komunikacyjne wewnątrz gminy,
- znaczne rozmiary rejestrowanego bezrobocia,
- nikłe zaangażowanie lokalnej społeczności w działania na rzecz rozwoju,
- słaba politykę promocyjną gminy,
- przynależność gminy do powiatu mińskiego,
- niedobór sieci kanalizacyjnej,
- zbyt mała liczba i słaby stan dróg gminnych,
- niezadowalający system oświetlenia ulicznego,
- brak chodników wzdłuż głównych ulic i dróg w poszczególnych miejscowościach,

- dzikie wysypiska śmieci,
- zbyt mała liczba i zły stan mieszkań komunalnych,
- brak liceum ogólnokształcącego na terenie gminy,
- zbyt słabo rozwinięta cieć gazownicza,
- zły stan melioracji i niedrożność istniejących rowów odwadniających,
- słabo rozwinięta aktywność Domów Kultury,
- niedobór obiektów sportowo-rekreacyjnych,
- nieuporządkowany teren parku przy tzw. „starej szkole" oraz zły stan amfiteatru,
- brak cmentarza komunalnego,
- niewystarczająca współpraca z gminami sąsiednimi, władzami powiatu i województwa.

Powyższe problemy stały się podstawą do sformułowania celów rozwoju gminy i zadań realizacyjnych.

Strategiczne cele rozwoju dotyczą strefy: gospodarczej, społecznej i transportu oraz ekologicznej i przestrzennej. Są to:

I. tworzenie jak najlepszych warunków dla trwałego rozwoju gospodarki lokalnej,
II. stała poprawa jakości świadczonych usług społecznych i rozwój infrastruktury transportowej,
III. osiągnięcie europejskich standardów stanu środowiska przyrodniczego oraz troska o ład przestrzenny.

Skuteczną realizację strategii zapewnia m.in. Wieloletni Plan Inwestycyjny.

7.4.2. WIELOLETNI PLAN INWESTYCYJNY MIASTA I GMINY HALINÓW NA LATA 2005 – 2013 (2005)

Wieloletni Plan Inwestycyjny został uchwalony przez Radę Miejską w Halinowie uchwałą Nr XXXII/350/05 z dnia 16 września 2005 roku. Dokument ten wskazuje priorytetowe kierunki i sposoby wydatkowania części środków budżetowych (inwestycyjnych), związanych z poprawą jakości życia w mieście i gminie Halinów. Należą do nich:

- budowa i modernizacja sieci wodociągowej,
- modernizacja SUW,
- modernizacja oczyszczalni ścieków w Długiej Kościelnej,
- budowa oczyszczalni ścieków w gminie Halinów,
- budowa sieci kanalizacyjnej,
- budowa i modernizacja sieci dróg gminnych,
- budowa i modernizacja sieci chodników,
- budowa i modernizacja oświetlenia ulicznego,
- remonty i modernizacja gminnych obiektów oświatowych,
- budowa placów zabaw,
- budowa hali sportowej w Halinowie.

7.4.3. PLAN ROZWOJU LOKALNEGO MIASTA I GMINY HALINÓW DO 2013 ROKU (2004)

Plan Rozwoju Lokalnego Miasta i Gminy Halinów do 2013 r. został przyjęty Uchwałą Nr XXI/238/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 2 sierpnia 2004 r. Jego przesłanką było zdefiniowanie celów rozwoju gminy w latach 2004-2013. plan obejmuje konkretne zadania przewidziane do realizacji w określonym czasie. Do realizacji przyjęto projekty z udziałem środków z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego oraz środków własnych.
Przewiduje się następujące projekty inwestycyjne:

- Budowa lub modernizacja dróg gminnych o znaczeniu lokalnym,
- Budowa lub modernizacja urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- Gospodarka odpadami.

Troska o wielofunkcyjny rozwój gminy, dążenie do spowodowania jej wysokiej konkurencyjności dla inwestorów oraz chęć poprawy jakości życia ludności wymusza podejmowanie komplementarnych, w stosunku do inwestycji infrastrukturalnych, działań. Realizując swoje założenia, władze Halinowa starają się zrobić w ramach swoich kompetencji jak najwięcej, aby miasto osiągnęło sukces i stało się rozwijającym się gospodarczo ośrodkiem oferującym przyjazne warunki życia mieszkańcom.

7.4.4. PROGRAM OCHRONY ŚRODOWISKA MIASTA I GMINY HALINÓW (2004)

Dokument ten został przyjęty Uchwałą Nr XXI/238/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 20 sierpnia 2004 r.

Główną zasadą przyjętą w Programie jest „zasada zrównoważonego rozwoju w celu umożliwienia lepszego zagospodarowania istniejącego potencjału miasta i gminy".

Głównym celem jest osiągnięcie trwałego rozwoju miasta i gminy oraz zwiększenie atrakcyjności gminy poprzez poprawę środowiska przyrodniczego.

Wyznaczono następujące zadania priorytetowe:

1) osiągnięcie wysokiej jakości wód i ochrona zasobów wodnych,
2) poprawa gospodarki odpadami poprzez budowę nowoczesnego, kompleksowego systemu,
3) osiągnięcie wymaganych standardów dla jakości powietrza atmosferycznego,
4) ochrona dziedzictwa przyrodniczego.

7.4.5. PLAN GOSPODARKI ODPADAMI DLA MIASTA I GMINY HALINÓW NA LATA 2004-2011 (2004)

Plan Gospodarki Odpadami dla Miasta i Gminy Halinów został przyjęty Uchwałą Nr XXII/239/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 20 sierpnia 2004 roku.

W Planie główny cel został sprecyzowany jako „minimalizacja ilości wytwarzanych odpadów komunalnych oraz wprowadzenie zgodnego z przepisami prawa systemu ich odzysku i unieszkodliwienia". Został on rozpisany na:

1) objęcie wszystkich mieszkańców zorganizowaną zbiórką odpadów komunalnych, rozwój systemów selektywnej zbiórki odpadów,
2) intensyfikację procesów przekształcania odpadów przed składowaniem poprzez wdrażanie metod biologicznych, mechaniczno-biologicznych i termicznych,
3) organizację ponadgminnych struktur gospodarki odpadami komunalnymi dla realizacji wspólnych przedsięwzięć, planowanie i realizacja rozwiązań kompleksowych, zintegrowanych, uwzględniających wszystkie wytwarzane odpady, możliwe do wspólnego zagospodarowania, niezależnie od źródła ich pochodzenia.

Powyższe cele będą realizowane poprzez:

1) rozwój selektywnej zbiórki i osiągnięcie odpowiedniego limitu odzysku i recyklingu,
2) organizacja i doskonalenie regionalnych systemów gospodarki odpadami komunalnymi,
3) objęcie wszystkich mieszkańców gminy zorganizowanym zbieraniem odpadów komunalnych, kontynuacja akcji szkoleń i podnoszenia świadomości społecznej,
4) skierowanie w roku 2011 na składowiska odpadów innych niż niebezpieczne i obojętnych nie więcej niż 63% (wagowo) całkowitej ilości odpadów komunalnych ulegających biodegradacji,
5) rozwój i wdrażanie nowoczesnych technologii odzysku i unieszkodliwiania odpadów,
6) budowa kompostowni odpadów biodegradowalnych,
7) budowa zakładu zagospodarowania odpadów w miejscowości Okuniew, obejmującego: sortownię, stację rozbiórki odpadów wielkogabarytowych oraz punktu zbiórki odpadów niebezpiecznych.

7.5. ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE

Na kierunki rozwoju gminy wpływają zróżnicowane czynniki zewnętrzne (stanowiące powiązania krajowe, regionalne i ponadregionalne), jak i wewnętrzne (aspekty ekonomiczne, społeczne oraz środowiskowe). Szczegółowe ich przeanalizowanie stanowi zatem niezbędną podstawę kształtowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy, związanych z poziomem jej rozwoju społeczno-gospodarczego oraz uwarunkowaniami środowiskowymi.

Analizy ekonomiczne

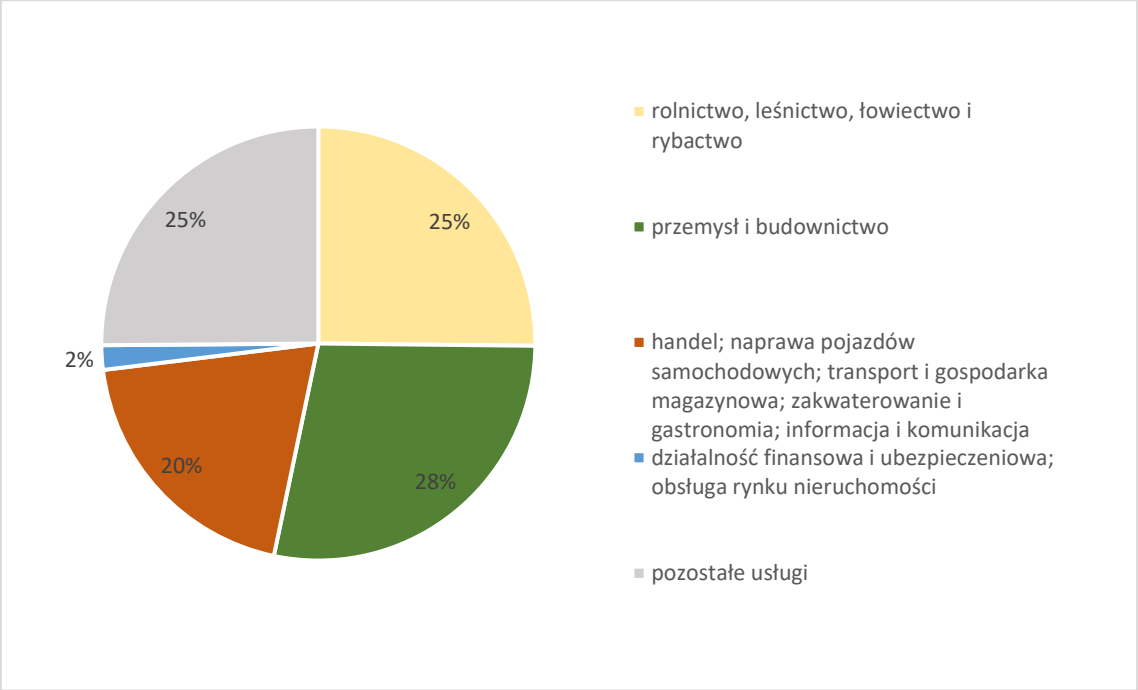
~~*Gmina Halinów jest gminą miejsko-wiejską położoną w centralnej części województwa mazowieckiego, w powiecie mińskim. Graniczy od północy z gminą Zielonka, od wschodu z gminą Dębe Wielkie, od południa z gminą Wiązowna i od zachodu z gminą Sulejówek. Powierzchnia gminy wynosi ok. 63 km2, co stanowi około 5% powierzchni powiatu mińskiego. W centralnej części gminy położona jest miejscowość Halinów, stanowiąca lokalny ośrodek usługowy oraz siedzibę władz administracyjnych gminy. Miejscowość leży w odległości 30 km od centrum Warszawy. W odległości 18 km od miejscowości znajduje się ośrodek powiatowy Mińsk Mazowiecki.*~~

~~*Najważniejszym atutem gminy Halinów jest jej korzystne położenie na przecięciu istotnych traktów komunikacyjnych, co stanowi znaczący impuls rozwojowy. Przez jej obszar przebiega linia kolejowa nr 2 relacji Warszawa – Łuków – Terespol, która stanowi fragment międzynarodowej trasy E20 łączącej Berlin w Moskwą. Przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 2, która wchodzi w skład międzynarodowego szlaku komunikacyjnego E30 z Cork (Irlandia) do Omska (Rosja). Ponadto przez północną część gminy Halinów przebiega droga wojewódzka nr 637 łącząca Warszawę z Węgrowem. W związku z powyższym gmina Halinów charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością i osiągalnością komunikacyjną dla różnych rodzajów komunikacji: samochodowej i kolejowej.*~~

~~*Ponadto trzeba zauważyć, że okolice przecięć ważnych korytarzy transportowych stanowią naturalne miejsce lokalizowania inwestycji o charakterze przemysłowym oraz logistyczno-transportowym. Zlokalizowanie przedsiębiorstwa lub jego bazy magazynowej w pobliżu przecięcia szlaków transportowych daje gwarancje obniżenia kosztów transportu oraz jego czasu. Ponadto fakt, że gmina Halinów stanowi miejsce, w którym spotykają się różne rodzaje transportu (kolejowy, samochodowy) oznacza, że istnieje potencjał rozwoju transportu multimodalnego, tzn. przewozu ładunków w oparciu o dwa lub więcej rodzajów transportu. W związku z powyższym gmina Halinów posiada dogodne warunki do rozwoju zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej.*~~

~~*Kolejnym, po rozwiniętej komunikacji, czynnikiem mającym pozytywne oddziaływanie na napływ ludności z zewnątrz jest wysoko rozwinięta działalność gospodarcza i produkcyjna. W gminie Halinów liczba podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców wynosi 108,6, co jest porównywalne do średniej krajowej – 112,1. Wartość ta świadczy o wysokiej aktywności gospodarczej gminy. Największe podmioty gospodarcze na terenie gminy to: Fabryka Wnętrz, Piekarnia MEGMA, Zakłady Mięsne CHOBOT MEAT, MERCOR Fabryka kabli, MBM Meat Food Sp. z o.o., Bella Plast, Zjednoczone Zakłady Usługowo-Wytwórcze „MAROPAK" Wiesław Marczak, ARTEK, POLCAP Sp. z o.o. (branża produkcyjna), Marcin Dekor (branża produkcyjna i handlowa), PPHU Nosta Sp. z o.o. (branża dystrybucyjna), Real S.A, KB Folie Polska Sp. z o.o., DOT2DOT SA Zakład Produkcyjny, Inter-Keram, Granatoil, Perino Sp. z o.o., Himoinsa Sp. z o.o., Timex S.A.*~~

~~Wykres 1. Odsetek pracujących w poszczególnych sektorach gospodarki w powiecie mińskim (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).~~



~~*Według danych GUS w powiecie mińskim około 25% ludności jest zatrudnionych w sektorze rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa, około 28% w sektorze przemysłu i budownictwa i około 47% w sektorze usługowym.*~~

~~Tabela 1 Wybrane dane o rynku w gminie Halinów i w powiecie mińskim w 2017 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).~~

Rok 2017		
	powiat miński	gmina Halinów
~~Pracujący~~	~~24 404~~	~~1 937~~
~~Bezrobotni zarejestrowani~~	~~2 614~~	~~277~~
~~w tym kobiety w %~~	~~52,3~~	~~50,9~~
~~Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w %~~	~~2,8~~	~~2,8~~
~~Udział zarejestrowanych bezrobotnych kobiet w liczbie kobiet w wieku produkcyjnym w %~~	~~3,1~~	~~3,0~~

~~*W 2017 r. w gminie Halinów było 1 937 osób pracujących. Liczba bezrobotnych zarejestrowanych wynosiła 277 osób, w tym kobiety stanowiły 50,9%. Wskaźnik ten jest mniejszy niż dla powiatu mińskiego. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w gminie Halinów w 2017 roku wynosił 2,8%, a udział zarejestrowanych bezrobotnych kobiet w liczbie kobiet w wieku produkcyjnym 3,0%.*~~

~~Tabela 2 Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w 2017 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).~~

2017 rok		
	powiat miński	gmina Halinów
~~Ogółem~~	~~14 524~~	~~1 730~~
~~w tym w sektorze:~~ ~~• rolniczym~~	~~210~~	~~12~~

• przemysłowym	1 422	173
• budowlanym	1 936	219
na 10 tys. ludności	950	1 086
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 10 tys. ludności	760	900

W 2017 roku w gminie Halinów w rejestrze REGON zarejestrowanych było 1730 podmiotów gospodarki narodowej, w tym: 12 w sektorze rolniczym, 173 w sektorze przemysłowym oraz 219 w sektorze budowlanym. W gminie na 10 tys. ludności przypada 1 086 podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON oraz 900 osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Wartości tych współczynników dla gminy Halinów są wyższe niż wartości dla powiatu mińskiego.

Tabela 3 Podmioty gospodarcze w gminie Halinów w latach 2011-2017 (źródło: opracowanie własne na podstawie BDL).

Rok	Podmioty gospodarki narodowej ogółem	Sektor publiczny		Sektor prywatny					
		państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	spółki handlowe	osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	spółki handlowe	spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	spółdzielnie	fundacje	stowarzyszenia i organizacje społeczne
2011	1367	15	0	1145	73	19	5	8	20
2012	1449	18	0	1216	77	18	5	8	22
2013	1518	17	0	1277	90	19	5	8	22
2014	1617	20	0	1360	91	18	5	10	25
2015	1654	20	0	1387	95	17	5	10	28
2016	1707	20	0	1427	102	17	5	11	29
2017	1730	20	1	1441	110	19	5	10	31

Obecnie w gminie Halinów brak jest przedsiębiorstw państwowych, spółek oraz spółek handlowych z udziałem kapitału zagranicznego z sektora publicznego. Szerzej rozwinięty jest sektor prywatny – w gminie Halinów występują wszystkie rodzaje podmiotów gospodarczych z tego sektora.

W roku 2017 w gminie Halinów zanotowano 1730 podmiotów gospodarki narodowej. Na przestrzeni lat 2011-2017 ich liczba cały czas rosła, co wynika z ciągłego wzrostu liczby podmiotów gospodarczych z sektora prywatnego, a głównie liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, spółek handlowych oraz stowarzyszeń i organizacji społecznych. Liczba podmiotów gospodarczych z sektora publicznego utrzymuje się na stałym poziomie.

Tabela 4 Podmioty gospodarki narodowej wg klas wielkości zatrudnienia w gminie Halinów w latach 2011-2017 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

Klasy wielkości	Rok						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ogółem	1367	1449	1518	1617	1654	1707	1730
0-9	1323	1402	1471	1571	1606	1660	1682
10-49	41	44	43	43	45	43	44
50-249	3	3	3	3	3	4	4
250-999	0	0	0	0	0	0	0
1000 i więcej	0	0	0	0	0	0	0

Obecnie na terenie gminy występują mikroprzedsiębiorstwa (0-9 zatrudnionych), małe przedsiębiorstwa (10-49 zatrudnionych) i średnie przedsiębiorstwa (50-249 zatrudnionych). Najwięcej przedsiębiorstw należy do klasy mikroprzedsiębiorstw – ich liczba na przestrzeni lat systematycznie rosła i w 2017 r. osiągnęła wartość 1682. Na przestrzeni ostatnich lat da się zaobserwować niewielki wzrost liczby małych przedsiębiorstw. Liczba średnich przedsiębiorstwa utrzymuje się na podobnym stałym poziomie. Na terenie gminy nie funkcjonują żadne duże, ani bardzo duże przedsiębiorstwa.

Tabela 5 Podmioty nowo zarejestrowane w rejestrze REGON w gminie Halinów w latach 2011-2017 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

	Rok						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ogółem	136	146	152	183	154	161	139
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	0	0	0	0	0	2	0
przemysł i budownictwo	25	35	29	25	35	31	36
pozostała działalność	111	111	123	158	119	128	103

W roku 2017 w gminie Halinów zanotowano 139 nowych podmiotów gospodarczych z tego 36 z sektora przemysłu i budownictwa oraz 103 z sektora pozostałej działalności. W roku 2017 nie zarejestrowano żadnego podmiotu z sektora rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa. W badanych latach liczba rejestrowanych podmiotów podlegała znacznym wahaniom. Swoją wartość maksymalną (183) osiągnęła w roku 2014, zaś wartość minimalną (136) w roku 2011.

Tabela 6 Podmioty wyrejestrowane z rejestru REGON w gminie Halinów w latach 2011-2017 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

	Rok						
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
ogółem	114	101	103	109	133	123	128
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	0	0	0	0	0	0	0
przemysł i budownictwo	34	24	30	26	39	22	24
pozostała działalność	79	77	73	83	94	101	104

W roku 2017 zostało wyrejestrowanych 128 podmiotów gospodarczych, w tym 24 z sektora przemysłu i budownictwa oraz 104 z sektora pozostałej działalności. W roku 2017 nie wyrejestrowano żadnego podmiotu z sektora rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa.

Porównując dane z ostatnich lat nie da się zauważyć jakiegokolwiek ogólnego trendu, liczba podmiotów wyrejestrowywanych z rejestru REGON podlega ciągłym zmianom. Można jedynie stwierdzić, że w ciągu ostatnich 6 lat liczba nowo zarejestrowanych podmiotów jest większa niż liczba wyrejestrowywanych podmiotów, co świadczy o dobrej sytuacji rynkowej w gminie i rozwoju lokalnej gospodarki.

Tabela 7 Dochody i wydatki ogółem budżetu gminy Halinów i powiatu mińskiego w latach 2014-2017 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

	2014 r.		2015 r.		2016 r.		2017 r.	
	gmina Halinów	powiat miński	gmina Halinów	powiat miński	gmina Halinów	powiat miński	gmina Halinów	powiat miński

~~dochody ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca~~	~~2834~~	~~3033~~	~~3170~~	~~3375~~	~~4058~~	~~4020~~	~~4316~~	~~4306~~
~~wydatki ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca~~	~~2984~~	~~3083~~	~~3203~~	~~3373~~	~~3503~~	~~3863~~	~~4323~~	~~4501~~

~~*W 2017 roku dochód budżetu gminy Halinów na 1 mieszkańca wynosił 4316 zł, a wydatki budżetu gminy na 1 mieszkańca 4323 zł. Dochody w przeliczeniu na 1 mieszkańca były wyższe niż w przypadku całego powiatu, zaś wydatki niższe. W ciągu lat 2014-2016 dochody budżetu były wyższe niż wydatki, jedynie w 2017 roku dochody były niewiele niższe niż wydatki. Jednocześnie da się zauważyć w tym czasie wzrost zarówno dochodów jak i wydatków w przeliczeniu na 1 mieszkańca.*~~

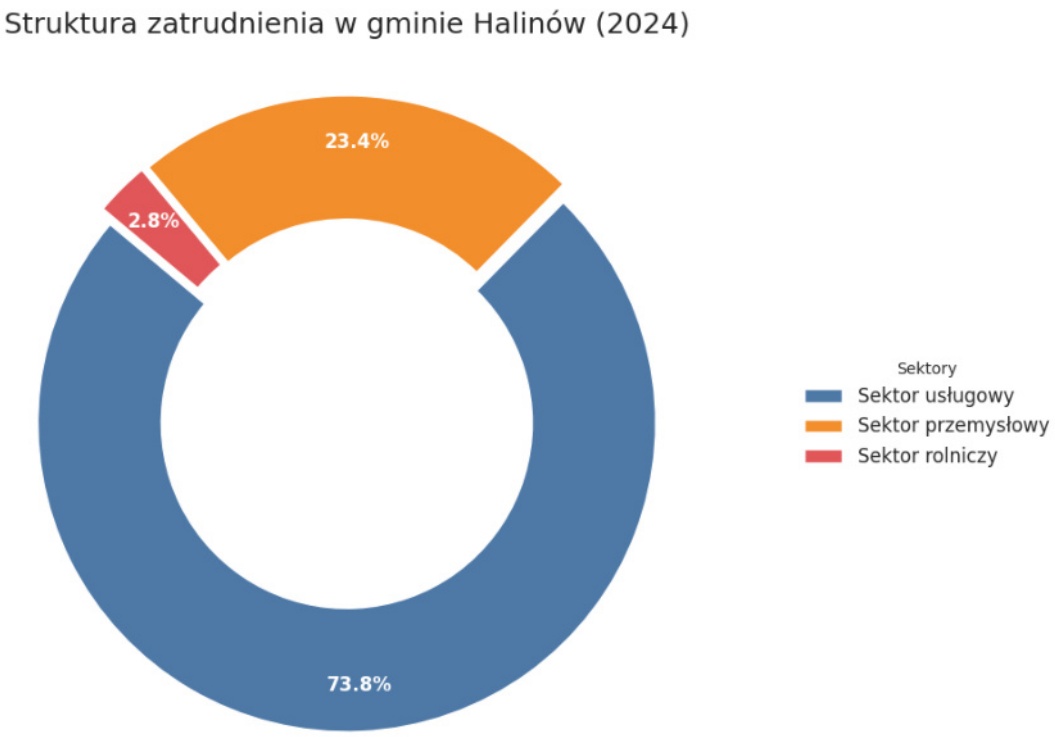
Gmina Halinów jest gminą miejsko-wiejską położoną w centralnej części województwa mazowieckiego, w powiecie mińskim. Graniczy od północy z gminą Zielonka, od wschodu z gminą Dębe Wielkie, od południa z gminą Wiązowna i od zachodu z gminą Sulejówek. Powierzchnia gminy wynosi ok. 63 km^2, co stanowi około 5% powierzchni powiatu mińskiego. W centralnej części gminy położona jest miejscowość Halinów, stanowiąca lokalny ośrodek usługowy oraz siedzibę władz administracyjnych gminy. Miejscowość leży w odległości 30 km od centrum Warszawy. W odległości 18 km od miejscowości znajduje się ośrodek powiatowy Mińsk Mazowiecki.

Najważniejszym atutem gminy Halinów jest jej korzystne położenie na przecięciu istotnych traktów komunikacyjnych, co stanowi znaczący impuls rozwojowy. Przez jej obszar przebiega linia kolejowa nr 2 relacji Warszawa – Łuków – Terespol, która stanowi fragment międzynarodowej trasy E20 łączącej Berlin z Moskwą. Przez teren gminy przebiega autostrada A2, która wchodzi w skład międzynarodowego szlaku komunikacyjnego E30 z Cork (Irlandia) do Omska (Rosja) oraz droga krajowa nr 92. Ponadto przez północną część gminy Halinów przebiega droga wojewódzka nr 637 łącząca Warszawę z Węgrowem. W związku z powyższym gmina Halinów charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością i osiągalnością komunikacyjną dla różnych rodzajów komunikacji: samochodowej i kolejowej.

Ponadto trzeba zauważyć, że okolice przecięć ważnych korytarzy transportowych stanowią naturalne miejsce lokalizowania inwestycji o charakterze przemysłowym oraz logistyczno-transportowym. Zlokalizowanie przedsiębiorstwa lub jego bazy magazynowej w pobliżu przecięcia szlaków transportowych daje gwarancje obniżenia kosztów transportu oraz jego czasu. Ponadto fakt, że gmina Halinów stanowi miejsce, w którym spotykają się różne rodzaje transportu (kolejowy, samochodowy) oznacza, że istnieje potencjał rozwoju transportu multimodalnego, tzn. przewozu ładunków w oparciu o dwa lub więcej rodzajów transportu. W związku z powyższym gmina Halinów posiada dogodne warunki do rozwoju zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej.

Kolejnym, po rozwiniętej komunikacji, czynnikiem mającym pozytywne oddziaływanie na napływ ludności z zewnątrz jest wysoko rozwinięta działalność gospodarcza i produkcyjna. W gminie Halinów liczba podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców wynosi 130, co jest porównywalne do średniej krajowej – 141. Wartość ta świadczy o wysokiej aktywności gospodarczej gminy. Największe podmioty gospodarcze na terenie gminy to: Fabryka Wnętrz, Piekarnia MEGMA, Zakłady Mięsne CHOBOT MEAT, MERCOR Fabryka kabli, MBM Meat Fodd Sp. z o.o., Bella Plast, ARTEK, POLCAP Sp. z o.o. (branża produkcyjna), Marcin Dekor (branża produkcyjna i handlowa), PPHU Nosta Sp. z o.o. (branża dystrybucyjna), Real S.A, KB Folie Polska Sp. z o.o., DOT2DOT SA Zakład Produkcyjny, Inter-Keram, Granatoil, Perino Sp. z o.o., Himoinsa Sp. z o.o., Timex S.A, GLP Warsaw VI Logistics Centre, Towes Sp. z o.o.

Wykres 2. Odsetek pracujących w poszczególnych sektorach gospodarki w gminie Halinów (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).



Według danych GUS w gminie Halinów około 2,8% ludności jest zatrudnionych w sektorze rolniczym, około 23,4% w sektorze przemysłowym i około 73,8% w sektorze usługowym.

Tabela 8 Wybrane dane o rynku pracy w gminie Halinów i w powiecie mińskim w 2024 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

Rok 2024		
	powiat miński	*gmina Halinów*
Pracujący w gospodarce narodowej	*71261*	*7831*
Bezrobotni zarejestrowani	*2035*	*201*
w tym kobiety w %	*50,9*	*45,3*
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w %	*2,2*	*1,8*
Udział zarejestrowanych bezrobotnych kobiet w liczbie kobiet w wieku produkcyjnym w %	*2,4*	*1,7*

W 2024 r. w gminie Halinów było 7831 pracujących w gospodarce narodowej. Liczba bezrobotnych zarejestrowanych wynosiła 201 osób, w tym kobiety stanowiły 45,3%. Wskaźnik ten jest mniejszy niż dla powiatu mińskiego. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w gminie Halinów w 2024 roku wynosił 1,8%, a udział zarejestrowanych bezrobotnych kobiet w liczbie kobiet w wieku produkcyjnym 1,7%.

Tabela 9 Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w 2024 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

2024 rok	
	gmina Halinów

Ogółem	*2377*
w tym w sektorze: • ***rolniczym*** • ***przemysłowym*** • ***budowlanym*** ***na 10 tys. ludności***	*19* *202* *344* *1300*
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 10 tys. ludności	*1073*

W 2024 roku w gminie Halinów w rejestrze REGON zarejestrowanych było 2377 podmiotów gospodarki narodowej, w tym: 19 w sektorze rolniczym, 202 w sektorze przemysłowym oraz 344 w sektorze budowlanym. W gminie na 10 tys. ludności przypada 1300 podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON oraz 1073 osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą.

Tabela 10 Podmioty gospodarcze w gminie Halinów w latach 2019-2024 (źródło: opracowanie własne na podstawie BDL).

Rok	Podmioty gospodarki narodowej ogółem	Sektor publiczny		Sektor prywatny					
		państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	spółki handlowe	osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	spółki handlowe	spółki handlowe z udziałem kapitału	spółdzielnie	fundacje	stowarzyszenia i organizacje społeczne
2019	1902	16	2	1515	174	14	4	8	18
2020	1975	16	2	1568	193	15	4	8	17
2021	2073	17	2	1639	225	15	4	10	17
2022	2152	17	1	1686	255	14	4	9	17
2023	2274	17	1	1765	291	16	4	14	18
2024	2377	18	1	1827	328	19	4	12	24

W 2024 roku w gminie Halinów zarejestrowanych było 2377 podmiotów gospodarki narodowej. W strukturze podmiotowej zdecydowanie dominuje sektor prywatny, który jest szeroko rozwinięty i obejmuje wszystkie wyszczególnione formy działalności.

W analizowanym okresie 2019-2024 obserwowano systematyczny wzrost całkowitej liczby podmiotów – z 1902 na początku okresu do 2377 na jego końcu. Dynamika ta wynikała niemal wyłącznie z rozwoju sektora prywatnego, a w szczególności ze stałego wzrostu liczby osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą (z 1515 do 1827) oraz dynamicznie rosnącej liczby spółek handlowych (ze 174 do 328).

W tym samym czasie liczba podmiotów sektora publicznego, składającego się głównie z państwowych i samorządowych jednostek prawa budżetowego oraz jednej spółki handlowe, utrzymywała się na stabilnym poziomie (18-19 podmiotów).

Tabela 11 Podmioty gospodarki narodowej wg klas wielkości zatrudnienia w gminie Halinów w latach 2019-2024 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

Klasy wielkości	Rok					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024

Ogółem	1902	1975	2073	2152	2274	2377
0-9	1853	1928	2024	2103	2222	2324
10-49	45	44	46	46	48	50
50-249	4	3	3	3	4	3
250-999	0	0	0	0	0	0
1000 i więcej	0	0	0	0	0	0

W latach 2019-2024 w gminie Halinów obserwowany jest stały i dynamiczny wzrost liczby zarejestrowanych podmiotów gospodarczych. Ich całkowita liczba zwiększyła się z 1902 w 2019 roku do 2377 w 2024 roku, co oznacza wzrost o niemal 25% w analizowanym okresie.

Struktura przedsiębiorczości w gminie jest całkowicie zdominowana przez mikroprzedsiębiorstwa, zatrudniające do 9 osób. Ich liczba wzrosła z 1853 do 2324, co oznacza, że w 2024 roku stanowiły one prawie 98% wszystkich firm w gminie. To właśnie ten sektor jest niemal wyłącznym motorem wzrostu ogólnej liczby podmiotów.

Liczba małych przedsiębiorstw (10-49 pracowników) również wykazuje tendencję wzrostową, zwiększając się z 45 do 50 firm. Sektor średnich przedsiębiorstw (50-249 pracowników) jest bardzo niewielki i niestabilny, z liczbą wahającą się między 3 a 4 podmiotami w całym sześcioletnim okresie.

Kluczową informacją jest fakt, że w gminie Halinów, według danych z rejestru REGON, w całym analizowanym okresie nie funkcjonowały żadne duże przedsiębiorstwa, tj. podmioty zatrudniające 250 lub więcej pracowników.

Tabela 12 Podmioty nowo zarejestrowane w rejestrze REGON w gminie Halinów w latach 2019-2024 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

	Rok					
	2019	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
ogółem	174	141	178	161	205	173
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	1	0	1	0	0	0
przemysł i budownictwo	42	32	45	43	36	37
pozostała działalność	131	109	132	118	169	136

Załączone dane wskazują na wahania w liczbie nowo rejestrowanych podmiotów gospodarczych w gminie Halinów w analizowanym okresie. Najwięcej firm powstało w 2023 roku (205), a najmniej w roku 2020 (141). Zdecydowanie dominuje "pozostała działalność", obejmująca głównie usługi. Działalność związana z rolnictwem jest marginalna, co jest typowe dla obszarów podmiejskich. Sektor przemysłu i budownictwa utrzymuje stabilny, znaczący udział w strukturze nowo powstających przedsiębiorstw.

Tabela 13 Podmioty wyrejestrowane z rejestru REGON w gminie Halinów w latach 2019-2024 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

	Rok					
	2019	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**

ogółem	*125*	*78*	*99*	*105*	*120*	*102*
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	*1*	*0*	*0*	*0*	*0*	*1*
przemysł i budownictwo	*21*	*20*	*21*	*23*	*33*	*30*
pozostała działalność	*103*	*58*	*78*	*82*	*87*	*71*

Analizując dane z lat 2019-2024, można zauważyć, że liczba podmiotów gospodarczych wyrejestrowywanych z rejestru REGON podlega znacznym wahaniom. Nie da się wskazać jednoznacznego, stałego trendu w tym okresie.

Najwięcej podmiotów (125) wyrejestrowano w 2019 roku, a najmniej (78) w roku 2020. W kolejnych latach liczba ta stopniowo rosła, osiągając 120 w 2023 roku, by ponownie spaść do 102 w roku 2024.

W strukturze wyrejestrowań dominują podmioty z sektora pozostałej działalności, które stanowią największą część ogólnej liczby w każdym roku. Sektor przemysłu i budownictwa wykazuje względną stabilność, z zauważalnym wzrostem liczby wyrejestrowań w latach 2022-2024, który osiągnął szczyt w 2023 roku (33 podmioty). Z kolei w sektorze rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa wyrejestrowania miały charakter incydentalny.

Tabela 14 Dochody i wydatki ogółem budżetu gminy Halinów i powiatu mińskiego w latach 2021-2024 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

	2021 r.		***2022 r.***		***2023 r.***		***2024 r.***	
	gmina Halinów	***powiat miński***	***gmina Halinów***	***powiat miński***	***gmina Halinów***	***powiat miński***	***gmina Halinów***	***powiat miński***
dochody ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca	*6 809,52*	*6 648,22*	*6 306,20*	*6 522,69*	*5 889,80*	*6 545,48*	*7 738,15*	*7 910,60*
wydatki ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca	*6 063,42*	*6 286,69*	*7 032,11*	*6 702,31*	*6 956,70*	*7 198,51*	*7 873,62*	*7 985,98*

W analizowanym okresie 2021-2024 zarówno dochody, jak i wydatki budżetu gminy Halinów w przeliczeniu na jednego mieszkańca cechowały się dużą zmiennością.

Dochody per capita gminy Halinów były niższe niż w całym powiecie mińskim w latach 2022-2024, jedynie w 2021 roku nieznacznie je przewyższały. W przypadku wydatków relacja była odwrotna – gmina wydawała mniej na mieszkańca niż powiat w latach 2021, 2023 i 2024, z wyjątkiem roku 2022, kiedy jej wydatki były wyższe.

Analizując budżet samej gminy, można zauważyć, że w 2021 roku dochody na mieszkańca były wyższe niż wydatki. Jednak w trzech kolejnych latach (2022-2024) sytuacja się odwróciła i wydatki przewyższały dochody. W całym okresie najwyższy poziom zarówno dochodów (7 738,15 zł), jak i wydatków (7 873,62 zł) odnotowano w 2024 roku.

Analizy środowiskowe

~~*Analizy środowiskowe przeprowadzone na potrzeby analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Halinów opierają się głównie na określeniu predyspozycji przestrzennych dla sytuowania zabudowy oraz określeniu ewentualnych ograniczeń lub wykluczenia możliwości zabudowy terenów.*~~

~~*Obszar gminy Halinów charakteryzuje się następującymi predyspozycjami przyrodniczymi,*~~

~~*pozwalającymi na kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych:*~~

- ~~*płaska, charakteryzująca się niewielkimi różnicami wysokości rzeźba terenu;*~~
- ~~*położenie w obszarach o dobrych cechach predysponujących do pełnienia funkcji mieszkaniowej (walory krajobrazowe, klimatyczne);*~~
- ~~*położenie w obszarach o walorach przyrodniczych, na które składają się doliny rzek przepływających przez gminę (rzeka Długa, Ząza i Mienia), parki podworskie/wiejskie (Halinów, Okuniew), stawy hodowlane na rzece Długiej w Długiej Kościelnej, a także tereny leśne i wydmowe sprzyjające rekreacji i aktywnemu wypoczynkowi mieszkańców;*~~
- ~~*brak udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych.*~~

~~*Ograniczenia dla zabudowy w gminie Halinów wynikają między innymi z istniejących zagrożeń naturalnych – dotyczą przede wszystkim obszarów zagrożonych powodzią. W gminie Halinów zagrożenie powodziowe stanowią rzeki Długa oraz Mienia. Strefy zagrożenia powodziowego wyznaczone zostały przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej. Odcinek rzeki Długiej w granicach gminy nie jest obwałowany – tereny położone w pobliżu rzeki znajdują się w zasięgu obszaru zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia:*~~

- ~~Q=0,5% (tzw. wody dwustuletnie) – zagrożenie występuje jedynie w sołectwach Okuniew oraz Halinów;~~
- ~~Q=1% (tzw. wody stuletnie) – zagrożenie występuje na całym odcinku rzeki w granicach gminy, przy czym największy zasięg ma w sołectwie Okuniew;~~
- ~~Q=5% (tzw. wody dwudziestoletnie) – zagrożenie występuje na całym odcinku rzeki w granicach gminy, przy czym największy zasięg ma w sołectwie Okuniew.~~

~~*Sołectwa Wielgolas Duchnowski oraz Brzeziny zaliczają się do obszarów zagrożenia powodzią, którego źródłem jest rzeka Mienia. Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi Q=1% oraz Q=5%. Wielgolas Duchnowski (fragment we wschodniej części) narażony jest również na zalanie wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się 1 raz na 200 lat (Q=0,5%).*~~

~~*Pozostałe ograniczenia możliwości zabudowy na terenie gminy wynikają z:*~~

- ~~*występowania gleb ornych dobrych klas bonitacyjnych, które podlegają ochronie – najwięcej gleb klasy III występuje w centralnej i południowo-wschodniej części gminy;*~~
- ~~*występowania zwartych terenów leśnych o ograniczonych możliwościach zabudowy;*~~
- ~~*płytkiego położenia wód gruntowych (na głębokości 0 – 2 m. p. p. t.), które w dużym stopniu narażone są na zanieczyszczenie - przeważająca część gminy, warunki wynikające z głębokości wód podziemnych, które są dobre dla rozwoju zabudowy występują w sołectwach: Wielgolas Duchnowski (południowa część), Stary Konik (w zachodniej części), Hipolitów (południowo-zachodnia część), Halinów (centralna część), Budziska (wschodnia część), Okuniew (zachodnia część), Długa Szlachecka (północno-zachodnia część), Grabina (północno-zachodnia część);*~~
- ~~*występowanie wydm w podłożu (Wielgolas Duchnowski, Brzeziny, Krzewina, Desno, Chobot, Hipolitów, Halinów, Stary Konik, Nowy Konik, Królewskie Brzeziny, Józefin, Grabina, Długa Szlachecka, Budziska, Zagórze, Okuniew, Michałów, Mrowiska);*~~
- ~~*prawnej ochrony przyrody – sołectwa: Okuniew, Zagórze, Michałów, Budziska, Chobot, Mrowiska, Krzewina, Długa Kościelna, Długa Szlachecka, Kazimierów, Brzeziny, Stary Konik, Nowy Konik i Wielgolas Duchnowski położone są w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na terenie WOChK ze względu na zróżnicowanie walorów przyrodniczych wyróżniono strefy – szczególnej ochrony ekologicznej obejmującej tereny, które decydują o potencjale biotycznym obszarów oraz o istotnym znaczeniu dla migracji zwierząt, roślin i grzybów), ochrony urbanistycznej (obejmującej wybrane tereny miast i wsi oraz grunty o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze) oraz strefę „zwykłą" zawierającą pozostałe tereny. WOChK na terenie gminy Halinów zalicza się do strefy „zwykłej" dla której obowiązują zakazy zgodnie z Rozporządzaniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na terenie gminy występują także liczne pomniki przyrody ustanowione na mocy ustawy o ochronie przyrody;*~~
- ~~*ochrony krajowych korytarzy ekologicznych – przez sołectwa Chobot oraz Wielgolas Duchnowski przebiega krajowy korytarz ekologiczny Dolina dolnego Bugu – Dolina dolnego*~~

~~*Wieprza (GKPnC-7) wyznaczony przez Zakład Badań Ssaków PAN na zlecenie Ministra Środowiska;*~~

- ~~*ochrony konserwatorskiej zabytków, obiektów zabytkowych i stanowisk archeologicznych znajdujących się na terenie gminy.*~~

Analizy środowiskowe przeprowadzone na potrzeby analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Halinów opierają się głównie na określeniu predyspozycji przestrzennych dla sytuowania zabudowy oraz określeniu ewentualnych ograniczeń lub wykluczenia możliwości zabudowy terenów.

Obszar gminy Halinów charakteryzuje się następującymi predyspozycjami przyrodniczymi, pozwalającymi na kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych:

- *płaska, charakteryzująca się niewielkimi różnicami wysokości rzeźba terenu;*
- *położenie w obszarach o dobrych cechach predysponujących do pełnienia funkcji mieszkaniowej (walory krajobrazowe, klimatyczne);*
- *położenie w obszarach o walorach przyrodniczych, na które składają się doliny rzek przepływających przez gminę (rzeka Długa, Ząza i Mienia), parki podworskie/wiejskie (Halinów, Okuniew), stawy hodowlane na rzece Długiej w Długiej Kościelnej, a także tereny leśne i wydmowe sprzyjające rekreacji i aktywnemu wypoczynkowi mieszkańców;*
- *brak udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych.*

Ograniczenia dla zabudowy w gminie Halinów wynikają między innymi z istniejących zagrożeń naturalnych – dotyczą przede wszystkim obszarów zagrożonych powodzią. W gminie Halinów zagrożenie powodziowe stanowią rzeki Długa oraz Mienia. Strefy zagrożenia powodziowego wyznaczone zostały przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej. Odcinek rzeki Długiej w granicach gminy nie jest obwałowany – tereny położone w pobliżu rzeki znajdują się w zasięgu obszaru zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia:

- *Q=0,5% (tzw. wody dwustuletnie) – zagrożenie występuje jedynie w sołectwach Okuniew oraz Halinów;*
- *Q=1% (tzw. wody stuletnie) – zagrożenie występuje na całym odcinku rzeki w granicach gminy, przy czym największy zasięg ma w sołectwie Okuniew;*
- *Q=5% (tzw. wody dwudziestoletnie) - zagrożenie występuje na całym odcinku rzeki w granicach gminy, przy czym największy zasięg ma w sołectwie Okuniew.*

Sołectwa Wielgolas Duchnowski oraz Brzeziny zaliczają się do obszarów zagrożenia powodzią, którego źródłem jest rzeka Mienia. Prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi Q=1% oraz Q=5%. Wielgolas Duchnowski (fragment we wschodniej części) narażony jest również na zalanie wodami o prawdopodobieństwie pojawienia się 1 raz na 200 lat (Q=0,5%).

Pozostałe ograniczenia możliwości zabudowy na terenie gminy wynikają z:

- *występowania gleb ornych dobrych klas bonitacyjnych, które podlegają ochronie – najwięcej gleb klasy III występuje w centralnej i południowo-wschodniej części gminy;*
- *występowania zwartych terenów leśnych o ograniczonych możliwościach zabudowy;*
- *płytkiego położenia wód gruntowych (na głębokości 0 – 2 m. p. p. t.), które w dużym stopniu narażone są na zanieczyszczenie - przeważająca część gminy, warunki wynikające z głębokości wód podziemnych, które są dobre dla rozwoju zabudowy występują w sołectwach: Wielgolas Duchnowski (południowa część), Stary Konik (w zachodniej części), Hipolitów (południowo-zachodnia część), Halinów (centralna*

część), Budziska (wschodnia część), Okuniew (zachodnia część), Długa Szlachecka (północno-zachodnia część), Grabina (północno-zachodnia część);

- *występowanie wydm w podłożu (Wielgolas Duchnowski, Brzeziny, Krzewina, Desno, Chobot, Hipolitów, Halinów, Stary Konik, Nowy Konik, Królewskie Brzeziny, Józefin, Grabina, Długa Szlachecka, Budziska, Zagórze, Okuniew, Michałów, Mrowiska);*
- *prawnej ochrony przyrody – sołectwa: Okuniew, Zagórze, Michałów, Budziska, Chobot, Mrowiska, Krzewina, Długa Kościelna, Długa Szlachecka, Kazimierów, Brzeziny, Stary Konik, Nowy Konik i Wielgolas Duchnowski położone są w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na terenie WOChK ze względu na zróżnicowanie walorów przyrodniczych wyróżniono strefy – szczególnej ochrony ekologicznej obejmującej tereny, które decydują o potencjale biotycznym obszarów oraz o istotnym znaczeniu dla migracji zwierząt, roślin i grzybów), ochrony urbanistycznej (obejmującej wybrane tereny miast i wsi oraz grunty o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze) oraz strefę „zwykłą" zawierającą pozostałe tereny. WOChK na terenie gminy Halinów zalicza się do strefy „zwykłej" dla której obowiązują zakazy zgodnie z Rozporządzaniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na terenie gminy występują także liczne pomniki przyrody ustanowione na mocy ustawy o ochronie przyrody;*
- *ochrony krajowych korytarzy ekologicznych – przez sołectwa Chobot oraz Wielgolas Duchnowski przebiega krajowy korytarz ekologiczny Dolina dolnego Bugu – Dolina dolnego Wieprza (GKPnC-7) wyznaczony przez Zakład Badań Ssaków PAN na zlecenie Ministra Środowiska;*
- *ochrony konserwatorskiej zabytków, obiektów zabytkowych i stanowisk archeologicznych znajdujących się na terenie gminy.*

Analizy społeczne

~~*Niezbędną infrastrukturę społeczną na terenie gminy Halinów stanowią usługi oświaty, ochrony zdrowia i usługi kultury. Na terenie gminy w miejscowości Halinów znajdują się: Urząd Miejski oraz Urząd Pocztowy. Za bezpieczeństwo na terenie gminy odpowiada Posterunek Policji w Halinowie, Komenda Powiatowa Policji w Mińsku Mazowieckim oraz Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Mińsku Mazowieckim, a także jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej. W gminie Halinów znajdują się 3 jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej: OSP w Okuniewie, OSP w Długiej Kościelnej i OSP w Cisiu.*~~

~~*Na obszarze gminy Halinów działalność prowadzą 3 punkty przedszkolne (w tym 2 niepubliczne), 7 przedszkoli (w tym 3 niepubliczne), 5 szkół podstawowych oraz 3 gimnazja*[2].~~

~~*Gmina Halinów jest organem prowadzącym następujące placówki oświatowe:*~~

- ~~Zespół Szkolno-Przedszkolny w Halinowie (przedszkole, szkoła podstawowa),~~
- ~~Gimnazjum w Halinowie,~~
- ~~Zespół Szkolno-Przedszkolny w Okuniewie (przedszkole, szkoła podstawowa i gimnazjum),~~
- ~~Zespół Szkolno-Przedszkolny w Cisiu (przedszkole i szkoła podstawowa),~~
- ~~Zespół Szkolno-Przedszkolny w Brzezinach (przedszkole, szkoła podstawowa i gimnazjum)~~
- ~~Szkoła Podstawowa w Chobocie (wraz z ośrodkiem przedszkolnym w Chobocie).~~

[2] Obecnie (stan na rok 2020) w gminie Halinów nie ma już gimnazjów, ponieważ w skutek reformy szkolnej od 1 września 2019 r. gimnazja zostały zniesione i przestały funkcjonować w ustroju szkolnym. Analiza powstała na podstawie danych z lat ubiegłych, gdy gimnazja jeszcze funkcjonowały, stąd ich obecność w zestawieniach.

Tabela 15 Liczba uczniów w publicznych placówkach oświatowych w gminie Halinów w roku szkolnym 2017-2018 (źródło: informacje udostępnione przez Urząd Miejski w Halinowie)

Nazwa szkoły	Punkt przedszkolny	Przedszkole	Oddziały przedszkolne	Szkoła Podstawowa	Gimnazjum
Zespół Szkolno-Przedszkolny w Halinowie	-	125	222	890	-
Gimnazjum w Halinowie	-	-	-	-	123
Zespół Szkolno-Przedszkolny w Okuniewie	-	150	13	247	17
Zespół Szkolno-Przedszkolny w Cisiu	-	25	34	204	-
Zespół Szkolno-Przedszkolny w Brzezinach	-	25	39	182	14
Szkoła Podstawowa w Chobocie	9	-	13	60	-
Razem	9	325	321	1583	154

Na terenie Gminy funkcjonują następujące placówki niepubliczne:

- Przedszkole Prywatne Iskierka w Cisiu,
- Przedszkole Niepubliczne Wyliczanka w Starym Koniku,
- Niepubliczne Przedszkole Magiczny Królewiec w Długiej Kościelnej,
- Punkt Przedszkolny „Słoneczko" w Wielgolesie Brzezińskim,
- Punkt Przedszkolny Dorota Dąbrowska w Hipolitowie.

Tabela 16 Liczba uczniów w przedszkolach w gminie Halinów w roku szkolnym 2017-2018 (źródło: informacje udostępnione przez Urząd Miejski w Halinowie)

Nazwa szkoły	Punkt przedszkolny	Przedszkole
Przedszkole Prywatne Iskierka w Cisiu	-	36
Przedszkole Niepubliczne Wyliczanka	-	45
Niepubliczne Przedszkole „Magiczny Królewiec"	-	26
Punkt Przedszkolny „Słoneczko"	11	-
Punkt Przedszkolny Dorota Dąbrowska	6	-
Razem	17	107

W roku szkolnym 2017-2018 z usług przedszkoli korzystało 779 dzieci. W marcu 2019 roku został oddany do użytkowania Gminny Żłobek Kraina Smyka, który jest przewidziany na 100 miejsc. Do szkół podstawowych w roku szkolnym 2017-2018 uczęszczało 1583 uczniów, natomiast do gimnazjum 123.

Na terenie gminy Halinów nie funkcjonuje publiczne szkolnictwo ponadgimnazjalne. Jest ono realizowane przez szkoły znajdujące się poza terenem gminy, np. w mieście powiatowym Mińsk Mazowiecki czy Warszawie. Najbliższym ośrodkiem kształcenia akademickiego jest Warszawa.

Liczba uczniów w szkołach podstawowych charakteryzuje się niewielkimi wahaniami. W latach 2008-2011 liczba uczniów w tego rodzaju placówkach oświatowych malała, natomiast od 2012 stale wzrasta, z wyjątkiem roku 2016 roku kiedy to odnotowano mały spadek liczby uczniów.

Seniorzy zamieszkujący gminę Halinów mogą podjąć zajęcia w ramach Uniwersytetu Trzeciego Wieku, mającego siedzibę w Mińsku Mazowieckim.

Należy stwierdzić, że obecna oferta edukacyjna gminy Halinów spełnia zapotrzebowanie mieszkańców, niemniej jednak w miarę postępujących zmian struktury demograficznej ludności konieczne będzie dostosowanie liczby miejsc dla uczniów w ww. placówkach.

Mieszkańcy gminy mają zapewniony dostęp do podstawowej opieki lekarskiej. Na terenie

~~*gminy Halinów w 2018 roku funkcjonowały 2 przychodnie, 2 ośrodki świadczyły usługi rehabilitacyjne i 4 placówki oferowały usługi stomatologiczne. Ponadto w gminie znajdują się także 3 domy opieki dla seniorów i 4 apteki. Opiekę szpitalną mieszkańcom gminy zapewniają oddziały szpitalne zlokalizowane w Mińsku Mazowieckim.*~~

~~*Większość życia kulturalnego w gminie skupia się w otoczeniu Gminnego Centrum Kultury w Halinowie z siedzibą w Okuniewie, które jest organizatorem takich wydarzeń kulturalnych odbywających się w gminie Halinów jak np. Jarmark Okuniewski, Odpust św. Rocha w Okuniewie, Bieg Rycerza Okunia i Halinowskie Dni Muzyki oraz Domu Kultury w Halinowie. Inną placówką kulturalną na terenie gminy jest Biblioteka Publiczna Gminna w Halinowie.*~~

Niezbędną infrastrukturę społeczną na terenie gminy Halinów stanowią usługi oświaty, ochrony zdrowia i usługi kultury. Na terenie gminy w miejscowości Halinów znajdują się: Urząd Miejski oraz Urząd Pocztowy. Za bezpieczeństwo na terenie gminy odpowiada Komisariat Policji w Halinowie, Komenda Powiatowa Policji w Mińsku Mazowieckim oraz Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Mińsku Mazowieckim, a także jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej. W gminie Halinów znajdują się 3 jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej: OSP w Okuniewie, OSP w Długiej Kościelnej i OSP w Cisiu.

Na terenie gminy Halinów działają placówki oświatowe prowadzone przez gminę Halinów. Gmina prowadzi pięć szkół podstawowych:

- *Zespół Szkolno-Przedszkolny w Halinowie: liczba uczniów w szkole podstawowej wynosi 1013;*
- *Zespół Szkolno-Przedszkolny w Okuniewie: liczba uczniów w szkole podstawowej wynosi 333;*
- *Zespół Szkolno-Przedszkolny w Cisiu: liczba uczniów w szkole podstawowej wynosi 210;*
- *Zespół Szkolno-Przedszkolny w Brzezinach: liczba uczniów w szkole podstawowej wynosi 185;*
- *Szkoła Podstawowa w Chobocie: liczba uczniów w szkole podstawowej wynosi 65.*

Gmina jest organem prowadzącym dla sześciu przedszkoli publicznych:

- *Przedszkole w Zespole Szkolno-Przedszkolnym w Halinowie: liczba wychowanków wynosi 300 (oferuje 275 miejsc);*
- *Gminne Przedszkole w Hipolitowie: liczba wychowanków wynosi 150 (oferuje 200 miejsc);*
- *Przedszkole w Zespole Szkolno-Przedszkolnym w Okuniewie: liczba wychowanków wynosi 165 (oferuje 175 miejsc);*
- *Samorządowe Przedszkole w Zespole Szkolno-Przedszkolnym w Cisiu: liczba wychowanków wynosi 67;*
- *Samorządowe Przedszkole w Zespole Szkolno-Przedszkolnym w Brzezinach: liczba wychowanków wynosi 48 (oferuje 50 miejsc);*
- *Szkoła Podstawowa w Chobocie prowadzi jeden oddział przedszkolny z 11 wychowankami (dysponuje 25 miejscami).*

Gmina Halinów prowadzi również jeden żłobek i jego filię:

- *Gminny Żłobek „Kraina Smyka" w Józefinie: świadczy opiekę dla 84 dzieci (dysponuje 100 miejscami);*
- *Filia Gminnego Żłobka „Kraina Smyka" w Długiej Szlacheckiej: świadczy opiekę dla 62 dzieci (dysponuje 100 miejscami).*

Tabela 17 Liczba uczniów w publicznych placówkach oświatowych w gminie Halinów w roku szkolnym 2024-2025 (źródło: informacje udostępnione przez Urząd Miejski w Halinowie)

Nazwa szkoły	Szkoła Podstawowa	Przedszkole /odział przedszkolny	Żłobek
Zespół Szkolno-Przedszkolny w Halinowie	1013	300	-
Zespół Szkolno-Przedszkolny w Okuniewie	333	165	-
Zespół Szkolno-Przedszkolny w Cisiu	210	67	-
Zespół Szkolno-Przedszkolny w Brzezinach	185	48	-
Szkoła Podstawowa w Chobocie	65	11	-
Gminne Przedszkole w Hipolitowie	-	150	-
Gminny Żłobek „Kraina Smyka" w Józefinie	-	-	84
Filia Żłobka w Długiej Szlacheckiej	-	-	62
Razem	**1806**	**741**	**146**

Na terenie Gminy funkcjonują następujące placówki niepubliczne:

- *Przedszkole Prywatne Iskierka w Cisiu,*
- *Przedszkole Niepubliczne Wyliczanka w Starym Koniku,*
- *Niepubliczne Przedszkole Magiczny Królewiec w Długiej Kościelnej,*
- *Punkt Przedszkolny „Słoneczko" w Wielgolesie Brzezińskim,*
- *Punkt Przedszkolny Dorota Dąbrowska w Hipolitowie.*

Tabela 18 Liczba uczniów w przedszkolach w gminie Halinów w roku szkolnym 2024-2025 (źródło: Rejestr Szkół i Placówek Oświatowych)

Nazwa szkoły	Punkt przedszkolny	Przedszkole
Przedszkole Prywatne Iskierka w Cisiu	-	56
Przedszkole Niepubliczne Wyliczanka	-	39
Niepubliczne Przedszkole „Magiczny Królewiec”	-	46
Punkt Przedszkolny „Słoneczko”	16	-
Punkt Przedszkolny Dorota Dąbrowska	9	-
Razem	**25**	**141**

W roku szkolnym 2024-2025 z usług przedszkoli/punktów przedszkolnych korzystało łącznie 907 wychowanków. Do szkół podstawowych w roku szkolnym 2024-2025 uczęszczało 1806 uczniów. Z usług żłobków w roku szkolnym 2024-2025 korzystało 146 dzieci.

Na terenie gminy Halinów nie funkcjonuje publiczne szkolnictwo ponadgimnazjalne. Jest ono realizowane przez szkoły znajdujące się poza terenem gminy, np. w mieście powiatowym Mińsk Mazowiecki czy Warszawie. Najbliższym ośrodkiem kształcenia akademickiego jest Warszawa.

Seniorzy zamieszkujący gminę Halinów mogą podjąć zajęcia w ramach Uniwersytetu Trzeciego Wieku, mającego siedzibę w Mińsku Mazowieckim.

Należy stwierdzić, że obecna oferta edukacyjna gminy Halinów spełnia zapotrzebowanie mieszkańców, niemniej jednak w miarę postępujących zmian struktury demograficznej ludności konieczne będzie dostosowanie liczby miejsc dla uczniów w ww. placówkach.

Mieszkańcy gminy mają zapewniony dostęp do podstawowej opieki lekarskiej. Na terenie gminy Halinów w 2025 roku funkcjonowały następujące placówki medyczne:

- *Centrum Medyczne ZANMED w Halinowie, ul. Piłsudskiego 33;*
- *Indywidualna Specjalistyczna Praktyka Lekarska Tomasz Dzięcioł w Okuniewie, ul. Stanisławowska 28;*
- *MULTI-MED w Hipolitowie, ul. Warszawska 63;*
- *Centrum Rehabilitacji "Pod Dębami" w Halinowie, ul. Spółdzielcza 25;*
- *AMA-DENT Stomatologia w Halinowie, ul. Dąbrowskiego 17;*
- *Prywatny gabinet stomatologiczny M. J. Czajkowski (DomiDent) w Hipolitowie, ul. Warszawska 86;*
- *Indywidualna specjalistyczna praktyka lekarska J. Sieńko-Berkowicz, lek. stomatolog w Hipolitowie, ul. Kolejowa 27;*
- *Prywatny gabinet stomatologiczny M. Łazowska-Gienieczko w Hipolitowie, ul. Łąkowa 14B.*

Ponadto w gminie znajdują się także 3 domy opieki dla seniorów i 4 apteki. Opiekę szpitalną mieszkańcom gminy zapewniają oddziały szpitalne zlokalizowane w Mińsku Mazowieckim.

Za prowadzenie życia kulturalnego w gminie Halinów odpowiadają działające placówki kulturalne:

- *Biblioteka Publiczna Gminy Halinów w Hipolitowie, ul. Warszawska 5;*

- *Gminne Centrum Kultury w Halinowie w Okuniewie, ul. Rynek 46/2;*
- *Biblioteka Publiczna Gminy Halinów - Filia Okuniew w Okuniewie, ul. Rynek 52.*

7.6. PROGNOZY DEMOGRAFICZNE

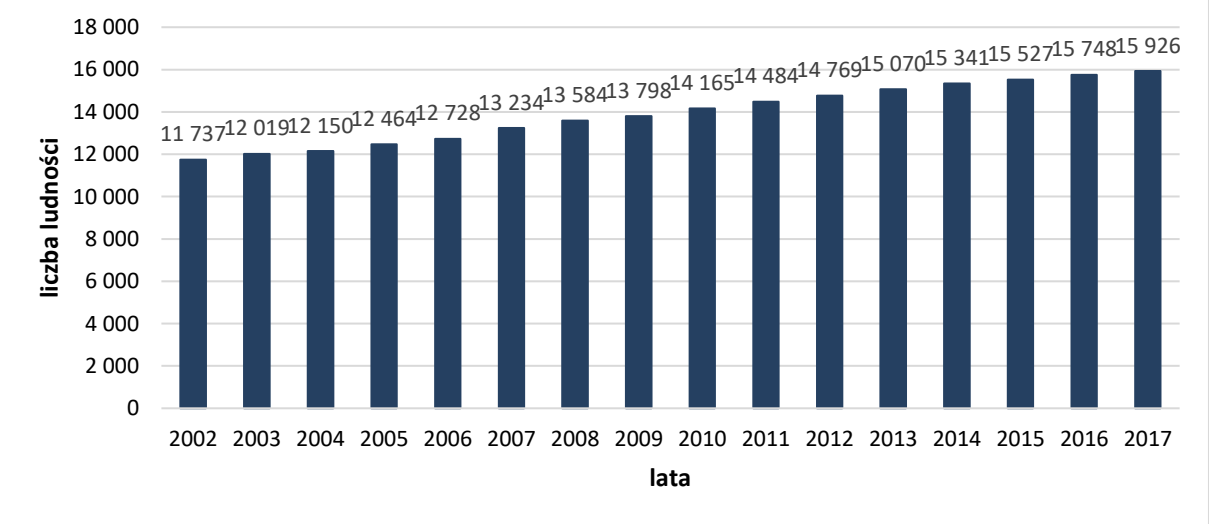
Prognozowanie demograficzne jest jednym z elementów planowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy, zwłaszcza w kontekście realizacji zadań publicznych dotyczących zaspokajana potrzeb lokalnej społeczności. Ocena aktualnej sytuacji demograficznej oraz prognoza przyszłego stanu i struktury ludności w granicach gminy Halinów daje podstawę do określenia potrzeb mieszkaniowych, a co za tym idzie potrzeb rozwoju nowej infrastruktury technicznej i społecznej w gminie.

Na potrzeby projektu Studium prognoza obejmuje zmiany liczby ludności w gminie na okres do 30 lat. Analizę sytuacji demograficznej oparto na wskaźnikach dotyczących gminy, zgodnie z danymi GUS na koniec 2017 r.

Stan i dynamika zmian ludności gminy

Liczba ludności gminy Halinów na koniec 2017 r. według faktycznego miejsca zamieszkania wynosiła 15 926 osób. Od 2002 r. liczba ludności stale rośnie. Największy wzrost odnotowano w 2007 roku, kiedy liczba ludności wzrosła o 506 osób.

Wykres 3 Liczba ludności w gminie Halinów według zameldowania na pobyt stały w latach 2002– 2017 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).



Szczegółowa analiza sytuacji demograficznej pozwala na określenie rocznego tempa zmian liczby ludności w gminie Halinów. Zgodnie z danymi GUS na koniec 2017 r. gmina charakteryzuje się dodatnim przyrostem bezwzględnym zarówno w stosunku do roku poprzedniego (2016), jak i do roku bazowego (2008). W badanym okresie zarejestrowano ogólny wzrost liczby ludności. Średnie roczne tempo zmiany liczby ludności (wzrostu) wynosi ok. 1,75%.

Tabela 19 Zmiany liczby ludności w gminie Halinów w latach 2008 - 2017 według faktycznego miejsca zamieszkania (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

rok	*liczba ludności*	*przyrost bezwzględny*	*tempo zmian [%]*	*tempo zmian w stosunku do roku bazowego (2008) [%]*	*roczne tempo zmian [%]*
2008	*13584*	*x*	*x*	*x*	*102,64*
2009	*13798*	*214*	*1,55*	*104,26*	*101,58*
2010	*14165*	*367*	*2,59*	*107,03*	*102,66*

2011	14484	319	2,20	109,45	102,25
2012	14769	285	1,93	111,60	101,97
2013	15070	301	2,00	113,87	102,04
2014	15341	271	1,77	115,92	101,80
2015	15527	186	1,20	117,33	101,21
2016	15748	221	1,40	119,00	101,42
2017	15926	178	1,12	120,34	101,13

Ruch naturalny ludności

Ruch naturalny obejmuje szereg zjawisk, które powodują zmiany w stanie liczebnym oraz strukturze ludności. Liczba urodzeń i zgonów wpływa bezpośrednio na zmiany liczby ludności. Stosunek tych dwóch wskaźników, wyrażany przez przyrost naturalny, daje ogólny pogląd na sytuację demograficzną w gminie.

W przeciągu lat 2008-2017 wskaźnik urodzeń utrzymywał się na podobnym stałym poziomie. W 2017 r. w gminie Halinów urodziło się 208 dzieci i była to wartość największa w badanych okresie. Najmniej dzieci urodziło się w 2009 roku – 160. Od 2008 roku liczba urodzeń ciągle wzrasta. W 2017 roku liczba urodzeń wzrosła o 42 w porównaniu z rokiem 2008.

Wskaźnik zgonów w gminie również utrzymywał się na stałym poziomie. W badanym okresie największą liczbę zgonów odnotowano w 2017 roku – 138, najmniejszą z kolei w 2013, kiedy wynosiła ona 103. W porównaniu z rokiem 2008 liczba zgonów wzrosła w 2017 roku o 14.

Wartość przyrostu naturalnego ludności, stanowiącego różnicę pomiędzy liczbą urodzeń i zgonów, ulegała niewielkim zmianom w czasie. Przez całość badanego okresu wskaźnik ten był dodani. Największy przyrost naturalny w gminie Halinów odnotowano w 2017 roku i wynosił 70, zaś najmniejszy w 2016 roku, który wynosił 29.

Tabela 20 Zmiany przyrostu naturalnego w gminie Halinów w latach 2008-2017 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
urodzenia żywe	166	160	162	162	177	172	172	165	162	208
zgony ogółem	124	121	124	129	112	103	112	126	133	138
przyrost naturalny	42	39	38	33	65	69	60	39	29	70

Migracje

Istotnym czynnikiem kształtującym strukturę demograficzną ludności w gminie Halinów są ruchy migracyjne. Biorąc pod uwagę przepływy ludności w ciągu badanego okresu należy stwierdzić, że czynnik migracji ma wpływ na stan populacji w gminie na zdecydowanie wyższym poziomie niż przyrost naturalny, a jego znaczenie w miarę upływu czasu będzie dalej rosnąć.

W latach 2008-2017 do gminy Halinów napłynęło łącznie 3098 osób, przy jednoczesnym odpływie ludności na poziomie 1049 osób. Największą liczbę zameldowań zanotowano w 2011 r., a największą liczbę wymeldowań w 2014 r. Wartość salda migracji podlega nieustannym wahaniom. Najmniejszą wartość miało w 2017 r. i wynosiło 117 osób, natomiast najwyższą w 2011 r. – było to 286 osób. Większą mobilność, zarówno w ruchu odpływowym, jak i napływowym, wykazywały kobiety.

Tabela 21 Migracje wewnętrzne wg płci w gminie Halinów w latach 2008-2017 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
zameldowania ogółem	305	379	384	402	335	355	383	x	298	257
mężczyźni	x	180	185	183	165	163	187	x	139	132

kobiety	x	199	199	219	170	192	196	x	159	125
wymeldowania ogółem	82	107	115	116	122	124	143	x	100	140
mężczyźni	x	38	42	47	52	62	47	x	47	60
kobiety	x	69	73	69	70	62	96	x	53	80
saldo migracji ogółem	223	272	269	286	213	231	240	x	198	117
mężczyźni	x	142	143	136	113	101	140	x	92	72
kobiety	x	130	126	150	100	130	100	x	106	45

x brak danych

Analiza migracji na pobyt stały w zależności od kierunku ruchu ludności wykazuje, że do gminy napływa większa liczba mieszkańców z miast niż ze wsi – zameldowania z miast stanowią prawie czterokrotną wartość liczby zameldowań ze wsi. Podobnie kształtują się dane dotyczące wymeldowań – wymeldowania do miasta stanowią ponad dwukrotność liczby wymeldowań na wieś.

W gminie Halinów w badanym okresie ruch zewnętrzny był o rząd wielkości mniejszy niż ruch wewnętrzny. Z zebranych danych wynika, że w przeciągu ostatnich 10 lat za granicę wymeldowało się 13 osób, zaś zameldowało się 7 osób przybywających z zagranicy.

Tabela 22 Migracje na pobyt stały w gminie Halinów w ruchu wewnętrznym i zagranicznym wg kierunku w latach 2008-2017 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych).

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
zameldowania z miast	242	281	305	297	260	284	313	202	263	199
zameldowania ze wsi	60	98	79	101	74	70	70	60	34	55
zameldowania z zagranicy	3	0	0	4	1	1	0	0	1	3
wymeldowania do miast	54	65	81	75	83	85	111	117	71	108
wymeldowania na wieś	24	40	34	41	39	38	32	34	29	32
wymeldowania za granicę	4	2	0	0	0	1	0	0	0	0

Do badania tendencji zmian demograficznych wykorzystuje się typologię przyrostu rzeczywistego według Webba. W metodzie badany jest wzajemny związek pomiędzy dwoma komponentami przyrostu, jakimi są przyrostu naturalny oraz saldo migracji. Na podstawie oceny relacji obu zmiennych określa się typ przyrostu rzeczywistego ludności poprzez klasyfikację jednostki osadniczej do jednego z ośmiu typów rozwoju ludności:

- Typ A – kiedy dodatni przyrost naturalny przewyższa ujemne saldo migracji,
- Typ B – kiedy dodatni przyrost naturalny jest wyższy od dodatniego salda migracji,
- Typ C – kiedy dodatni przyrost naturalny jest niższy od dodatniego salda migracji,
- Typ D – kiedy dodatnie saldo migracji z nadwyżką rekompensuje ujemny przyrost naturalny,
- Typ E – kiedy ujemny przyrost naturalny nie jest rekompensowany przez dodatnie saldo migracji,
- Typ F – kiedy ujemny przyrost naturalny z ujemnym, ale nie mniejszym (w wartości bezwzględnej) saldem migracji,
- Typ G – ujemny przyrost naturalny z ujemnym, ale nie większym (w wartości bezwzględnej) saldem migracji,
- Typ H – ujemne saldo migracji nie jest rekompensowane przez dodatni przyrost naturalny.

Według typologii przyrostu rzeczywistego według Webba, na podstawie danych dla lat 2008-2017 r., Gminę Halinów można zaliczyć do jednostki typu C. Jest to jednostka cechująca się

dodatnim przyrostem naturalnym oraz dodatnim saldem migracji, którego wartość jest większa od przyrostu naturalnego.

Struktura płci i wieku

Ważną charakterystyką społeczeństwa z punktu widzenia rozwoju społeczno-gospodarczego gminy jest podział ludności na ekonomiczne grupy wieku. Im większa liczba osób w wieku przedprodukcyjnym oraz produkcyjnym, tym większe możliwości wzrostu demograficznego posiada dane społeczeństwo. W gminie Halinów ludność w wieku produkcyjnym przewyższa łączną liczbę osób w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym. Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym przewyższa liczbę osób w wieku poprodukcyjnym. Mieszkańcy w wieku produkcyjnym stanowią ponad 62% wszystkich mieszkańców gminy.

W podziale na płeć, liczba kobiet w gminie Halinów przewyższa liczbę mężczyzn – wskaźnik feminizacji w 2017 r. był równy 103. Taką wartość wskaźnika spowodowała struktura ludności w wieku poprodukcyjnym, gdzie liczba kobiet jest ponad dwukrotnie wyższa niż liczba mężczyzn. W grupach wieku przedprodukcyjnego i produkcyjnego więcej jest mężczyzn niż kobiet.

Tabela 23 Ludność wg ekonomicznych grup wieku w gminie Halinów wg stanu na dzień 31.12.2017 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

	ludność w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	ludność w wieku produkcyjnym	ludność w wieku poprodukcyjnym	ludność łącznie
ogółem	3691	9784	2451	15926
mężczyźni	1929	5130	781	7840
kobiety	1762	4654	1670	8086

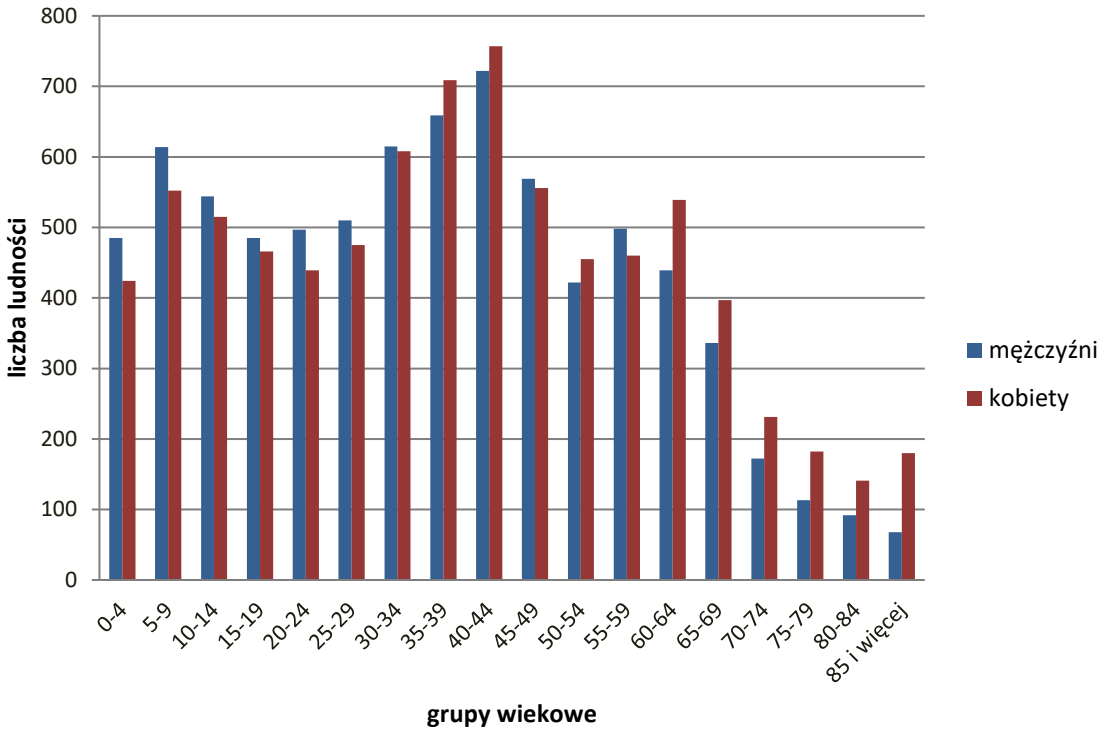
Z podziałem ludności wg ekonomicznych grup wieku związany jest wskaźnik obciążenia demograficznego. Informuje on jaki jest stosunek ludności w wieku nieprodukcyjnym do ludności w wieku produkcyjnym. Od 2008 roku wskaźnik ten stale rósł. W 2008 roku wynosił on 54,6, a w 2017 roku 62,8. Równocześnie stale wzrasta stosunek ludności w wieku poprodukcyjnym do ludności w wieku przedprodukcyjnym, co jest odzwierciedleniem ogólnych trendów panujących w Polsce, świadczących o postępującym starzeniu się społeczeństwa.

Tabela 24 Wskaźnik obciążenia demograficznego w gminie Halinów w latach 2008-2017 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
wskaźnik obciążenia demograficznego	54,6	53,9	56,6	57,2	58,0	59,5	59,9	60,2	61,3	62,8

Rozkład ludności wg płci w poszczególnych przedziałach wiekowych w gminie Halinów obrazuje jak kształtuje się sytuacja ludnościowa gminy i jakie procesy temu towarzyszą. Można stwierdzić, że liczba mężczyzn przewyższa liczbę kobiet w grupach wiekowych do 34 roku życia. Przewagę liczby kobiet nad mężczyznami zanotowano w większości grup wiekowych po 34 roku życia, z wyjątkiem grup wiekowych 45-49 i 55-59. Szczególnie widoczna jest ona od 60 roku życia, liczba kobiet w wieku powyżej 85 lat jest prawie 3 razy większa niż mężczyzn. Zjawisko wydłużania czasu trwania życia ma przełożenie na wzrastającą liczbę osób w wieku 60 lat i więcej.

Wykres 4 Ludność wg płci w gminie Halinów wg stanu na dzień 31.12.2017 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).



Prognoza demograficzna

Prognoza demograficzna liczby mieszkańców gminy Halinów do roku 2047 została opracowana na podstawie dostępnych danych statystycznych z lat 2008-2017.

Dokonując prognozy liczby ludności przeanalizowano zmiany liczby ludności gminy Halinów w latach 2008-2017. Ogólny trend zmiany liczby ludności gminy Halinów jest rosnący. Liczba ludności wzrosła z 13584 osób w roku 2008 do 15926 osób w roku 2017. Na potrzeby prognozy demograficznej założono, że tendencja wzrostowa utrzyma się w kolejnych latach. W celu oszacowania liczby ludności gminy Halinów w latach 2017-2047 wyliczono średnią zmianę liczby ludności w okresie analizowanym (2008-2017) oraz przyjęto, że ta średnia utrzyma się w kolejnych latach. Obliczono, że liczba ludności gminy Halinów rosła średniorocznie o 1,78%. Zgodnie z prognozą liczba ludności gminy Halinów w 2047 r. będzie wynosiła 27071 osób.

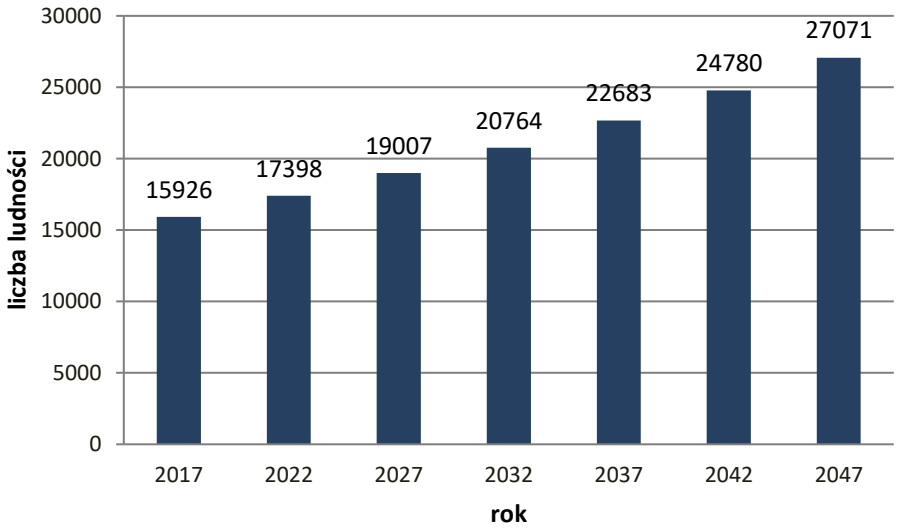
Wyliczenia opisane powyżej zostały przedstawione w poniższej tabeli oraz na poniższym wykresie.

Tabela 25 Prognoza liczby ludności w gminie Halinów do roku 2047 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

-	Rok	Liczba ludności gminy Halinów
Dane statystyczne	2008	13 584
	2009	13 798
	2010	14 165
	2011	14 484
	2012	14 769
	2013	15 070
	2014	15 341
	2015	15 527

	~~2016~~	~~15 748~~
	~~2017~~	~~15 926~~
Prognoza	~~2018~~	~~16 210~~
	~~2019~~	~~16 499~~
	~~2020~~	~~16 794~~
	~~2021~~	~~17 093~~
	~~2022~~	~~17 398~~
	~~2023~~	~~17 709~~
	~~2024~~	~~18 025~~
	~~2025~~	~~18 346~~
	~~2026~~	~~18 674~~
	~~2027~~	~~19 007~~
	~~2028~~	~~19 346~~
	~~2029~~	~~19 691~~
	~~2030~~	~~20 042~~
	~~2031~~	~~20 400~~
	~~2032~~	~~20 764~~
	~~2033~~	~~21 134~~
	~~2034~~	~~21 511~~
	~~2035~~	~~21 895~~
	~~2036~~	~~22 286~~
	~~2037~~	~~22 683~~
	~~2038~~	~~23 088~~
	~~2039~~	~~23 500~~
	~~2040~~	~~23 919~~
	~~2041~~	~~24 346~~
	~~2042~~	~~24 780~~
	~~2043~~	~~25 223~~
	~~2044~~	~~25 673~~
	~~2045~~	~~26 131~~
	~~2046~~	~~26 597~~
	~~2047~~	~~27 071~~

~~*Wykres 5 Prognozowana liczba ludności w gminie Halinów w latach 2017-2047 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).*~~



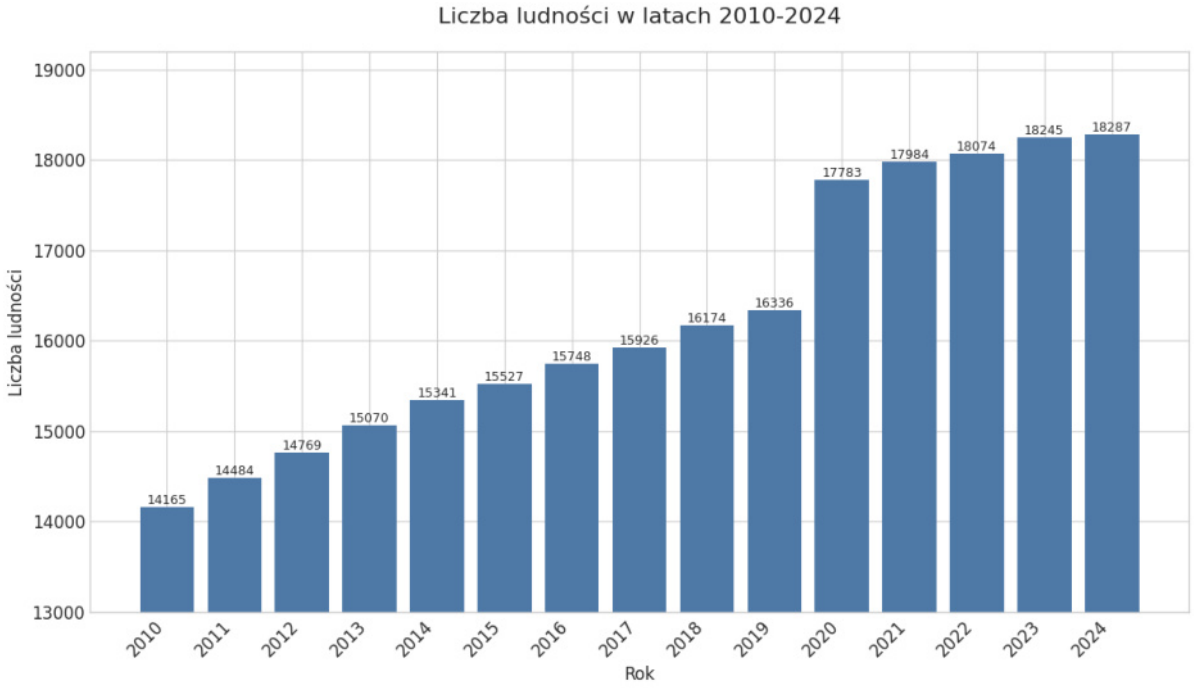
Prognozowanie demograficzne jest jednym z elementów planowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy, zwłaszcza w kontekście realizacji zadań publicznych dotyczących zaspokajana potrzeb lokalnej społeczności. Ocena aktualnej sytuacji demograficznej oraz prognoza przyszłego stanu i struktury ludności w granicach gminy Halinów daje podstawę do określenia potrzeb mieszkaniowych, a co za tym idzie potrzeb rozwoju nowej infrastruktury technicznej i społecznej w gminie.

Na potrzeby projektu Studium prognoza obejmuje zmiany liczby ludności w gminie na okres do 30 lat. Analizę sytuacji demograficznej oparto na wskaźnikach dotyczących gminy, zgodnie z danymi GUS na koniec 2024 r.

Stan i dynamika zmian ludności gminy

Liczba ludności gminy Halinów na koniec 2024 r. według faktycznego miejsca zamieszkania wynosiła 18287 osób. Od 2010 r. liczba ludności stale rośnie. Największy wzrost odnotowano w 2020 roku, kiedy liczba ludności wzrosła o 1447 osób.

Wykres 6 Liczba ludności w gminie Halinów według zameldowania na pobyt stały w latach 2010– 2024 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).



Szczegółowa analiza sytuacji demograficznej pozwala na określenie rocznego tempa zmian liczby ludności w gminie Halinów. Zgodnie z danymi GUS na koniec 2024 r. gmina charakteryzuje się dodatnim przyrostem bezwzględnym zarówno w stosunku do roku poprzedniego (2023), jak i do roku bazowego (2015). W badanym okresie zarejestrowano ogólny wzrost liczby ludności. Średnie roczne tempo zmiany liczby ludności (wzrostu) wynosi ok. 1,72%.

Tabela 26 Zmiany liczby ludności w gminie Halinów w latach 2015 - 2024 według faktycznego miejsca zamieszkania (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

rok	liczba ludności	przyrost bezwzględny	tempo zmian [%]	tempo zmian w stosunku do roku bazowego (2008) [%]	roczne tempo zmian [%]
2015	15527	186	1,20	100,00	101,21
2016	15748	221	1,40	101,42	101,42
2017	15926	178	1,12	102,57	101,13
2018	16174	248	1,53	104,17	101,56
2019	16336	162	0,99	105,21	101,00
2020	17783	1447	8,14	114,53	108,86
2021	17984	201	1,12	115,82	101,13
2022	18074	90	0,50	116,40	100,50
2023	18245	171	0,94	117,50	100,95
2024	18287	42	0,23	117,78	100,23

Ruch naturalny ludności

Ruch naturalny obejmuje szereg zjawisk, które powodują zmiany w stanie liczebnym

oraz strukturze ludności. Liczba urodzeń i zgonów wpływa bezpośrednio na zmiany liczby ludności. Stosunek tych dwóch wskaźników, wyrażany przez przyrost naturalny, daje ogólny pogląd na sytuację demograficzną w gminie.

W 2024 roku w gminie Halinów odnotowano 102 urodzenia żywe oraz 178 zgonów. W stosunku do roku poprzedniego (2023) oznacza to znaczący spadek liczby urodzeń (o 31) oraz wzrost liczby zgonów (o 28). W rezultacie tych zmian, ujemny przyrost naturalny pogłębił się i w 2024 roku wyniósł -76, co jest najniższą wartością w całej analizowanej dekadzie.

Analizując dane z lat 2015-2024, można zaobserwować kilka kluczowych trendów. Liczba urodzeń osiągnęła najwyższą wartość w 2017 roku (208 urodzeń), po czym w kolejnych latach widoczna jest tendencja spadkowa, z najniższym wynikiem w 2024 roku (102 urodzenia).

Liczba zgonów wahała się w tym okresie, osiągając najniższy poziom w 2019 roku (111 zgonów). Najwięcej zgonów odnotowano natomiast w 2024 roku (178), co wpisuje się w szerszy trend demograficzny.

Kluczową zmianą w ostatniej dekadzie jest przejście z dodatniego przyrostu naturalnego na ujemny. W latach 2015-2019 i ponownie w 2021 rodziło się więcej osób, niż umierało. Jednak od 2022 roku gmina Halinów notuje już stały, ujemny przyrost naturalny, co oznacza, że populacja gminy (bez uwzględnienia migracji) zaczęła się zmniejszać.

Tabela 27 Zmiany przyrostu naturalnego w gminie Halinów w latach 2015-2024 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
urodzenia żywe	165	162	208	176	152	150	184	143	133	102
zgony ogółem	126	133	138	114	111	161	174	145	150	178
przyrost naturalny	39	29	70	62	41	-11	10	-2	-17	-76

Migracje

Istotnym czynnikiem kształtującym strukturę demograficzną ludności w gminie Halinów są ruchy migracyjne. Biorąc pod uwagę przepływy ludności w ciągu badanego okresu należy stwierdzić, że czynnik migracji ma wpływ na stan populacji w gminie na zdecydowanie wyższym poziomie niż przyrost naturalny, a jego znaczenie w miarę upływu czasu będzie dalej rosnąć.

W latach 2015-2024 do gminy Halinów napłynęło łącznie 3045 osób, przy jednoczesnym odpływie ludności na poziomie 1547 osób. Największą liczbę zameldowań zanotowano w 2023 r., a największą liczbę wymeldowań w 2019 r. Wartość salda migracji podlega nieustannym wahaniom. Najmniejszą wartość miało w 2020 r. i wynosiło 102 osób, natomiast najwyższą w 2018 r. – było to 208 osób.

Tabela 28 Migracje na pobyt stały gminne w ruchu wewnętrznym i zewnętrznym w gminie Halinów w latach 2015-2024 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Zameldowania wewnętrzne	262	297	254	334	331	265	342	258	363	306
Zameldowania z zagranicy	x	1	3	8	4	2	2	3	5	5
Wymeldowania wewnętrzne	151	100	140	131	193	165	162	153	165	195

Wymeldowania za granicę	x	0	0	3	4	0	2	4	5	1
Saldo migracji wewnętrzne	111	197	114	203	138	100	180	105	198	111
Saldo migracji zagranicznych	x	1	3	5	0	2	0	-1	0	4
Saldo migracji ogółem	x	198	117	208	138	102	180	104	198	115

x-brak danych

Analiza migracji na pobyt stały w zależności od kierunku ruchu ludności wykazuje wyraźny trend napływu ludności z miast. Liczba zameldowań z miast jest znacznie wyższa niż liczba wymeldowań do miast w każdym roku. Natomiast migracje ze wsi i na wieś są bardziej zrównoważone, jednak liczba zameldowań ze wsi również przewyższa liczbę wymeldowań na wieś. To wszystko wskazuje na wyraźny wzrost populacji w gminie Halinów, głównie dzięki napływowi mieszkańców z terenów miejskich.

W gminie Halinów w badanym okresie ruch zewnętrzny był o dwa rzędy wielkości mniejszy niż ruch wewnętrzny. Z zebranych danych wynika, że w przeciągu ostatnich 10 lat za granicę wymeldowało się 19 osób, zaś zameldowało się 33 osoby przybywające z zagranicy.

Tabela 29 Migracje na pobyt stały gminne wg kierunku w gminie Halinów w latach 2015-2024 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych).

	2015	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
wymeldowania do miast	117	71	108	104	151	106	119	98	98	140
wymeldowania na wieś	34	29	32	27	42	59	43	55	67	55
wymeldowania ogółem	x	100	140	134	197	165	164	157	170	196
zameldowania z miast	202	263	199	264	272	215	253	212	294	244
zameldowania ze wsi	60	34	55	70	59	50	89	46	69	62
zameldowania ogółem	x	298	257	342	335	267	344	261	368	311

x-brak danych

Do badania tendencji zmian demograficznych wykorzystuje się typologię przyrostu rzeczywistego według Webba. W metodzie badany jest wzajemny związek pomiędzy dwoma komponentami przyrostu, jakimi są przyrostu naturalny oraz saldo migracji. Na podstawie oceny relacji obu zmiennych określa się typ przyrostu rzeczywistego ludności poprzez klasyfikację jednostki osadniczej do jednego z ośmiu typów rozwoju ludności:

- *Typ A – kiedy dodatni przyrost naturalny przewyższa ujemne saldo migracji,*
- *Typ B – kiedy dodatni przyrost naturalny jest wyższy od dodatniego salda migracji,*
- *Typ C – kiedy dodatni przyrost naturalny jest niższy od dodatniego salda migracji,*
- *Typ D – kiedy dodatnie saldo migracji z nadwyżką rekompensuje ujemny przyrost naturalny,*

- *Typ E – kiedy ujemny przyrost naturalny nie jest rekompensowany przez dodatnie saldo migracji,*
- *Typ F – kiedy ujemny przyrost naturalny z ujemnym, ale nie mniejszym (w wartości bezwzględnej) saldem migracji,*
- *Typ G – ujemny przyrost naturalny z ujemnym, ale nie większym (w wartości bezwzględnej) saldem migracji,*
- *Typ H – ujemne saldo migracji nie jest rekompensowane przez dodatni przyrost naturalny.*

Według typologii przyrostu rzeczywistego według Webba, na podstawie danych dla lat 2015-2024 r., od roku 2022 gminę Halinów można zaliczyć do jednostki typu D. Jest to jednostka cechująca się ujemnym przyrostem naturalnym oraz dodatnim saldem migracji, którego wartość jest większa od przyrostu naturalnego.

Struktura płci i wieku

Ważną charakterystyką społeczeństwa z punktu widzenia rozwoju społeczno-gospodarczego gminy jest podział ludności na ekonomiczne grupy wieku. Im większa liczba osób w wieku przedprodukcyjnym oraz produkcyjnym, tym większe możliwości wzrostu demograficznego posiada dane społeczeństwo. W gminie Halinów ludność w wieku produkcyjnym przewyższa łączną liczbę osób w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym. Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym przewyższa liczbę osób w wieku poprodukcyjnym. Mieszkańcy w wieku produkcyjnym stanowią blisko 60% wszystkich mieszkańców gminy.

W podziale na płeć, liczba kobiet w gminie Halinów przewyższa liczbę mężczyzn – wskaźnik feminizacji w 2024 r. był równy 103,6. Taką wartość wskaźnika spowodowała struktura ludności w wieku poprodukcyjnym, gdzie liczba kobiet jest blisko dwukrotnie wyższa niż liczba mężczyzn. W grupach wieku przedprodukcyjnego i produkcyjnego więcej jest mężczyzn niż kobiet.

Tabela 30 Ludność wg ekonomicznych grup wieku w gminie Halinów wg stanu na dzień 31.12.2024 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

	ludność w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	ludność w wieku produkcyjnym	ludność w wieku poprodukcyjnym	ludność łącznie
ogółem	4 143	10 960	3 184	18 287
mężczyźni	2 118	5 743	1 121	8 982
kobiety	2 025	5 217	2 063	9 305

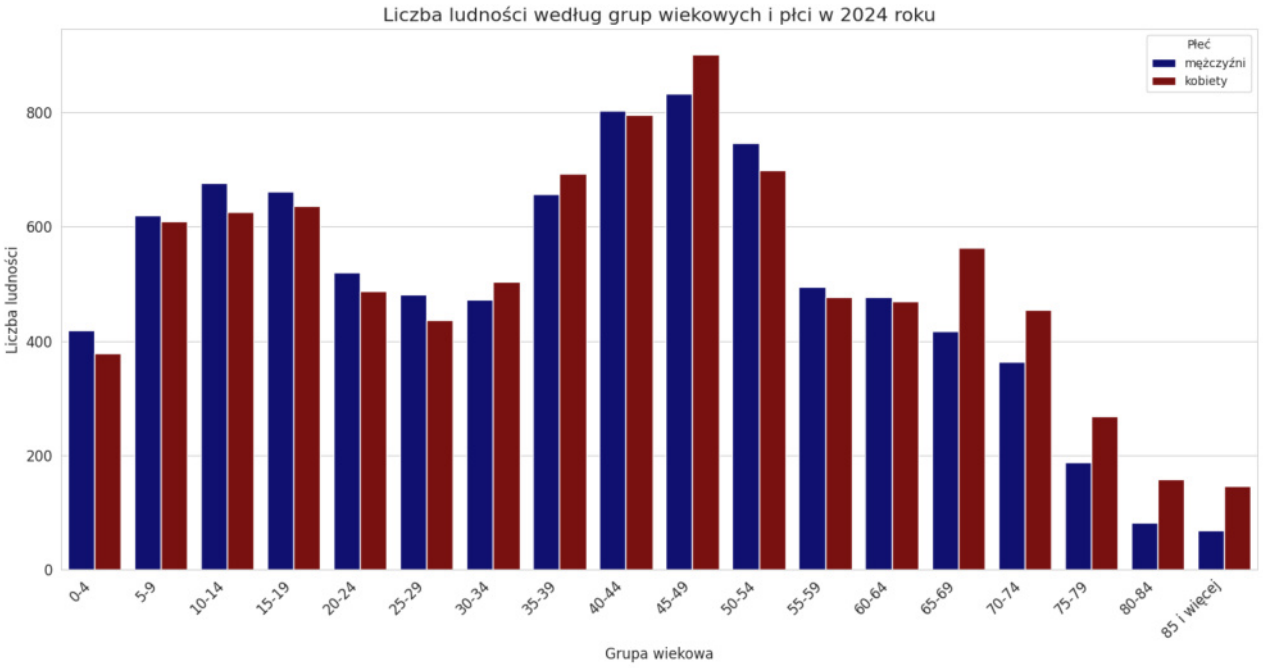
Z podziałem ludności wg ekonomicznych grup wieku związany jest wskaźnik obciążenia demograficznego. Informuje on jaki jest stosunek ludności w wieku nieprodukcyjnym do ludności w wieku produkcyjnym. Od 2008 do 2022 roku wskaźnik ten stale rósł. W 2022 roku 68,2 i była to wartość maksymalna w badanym okresie. W latach 2022-2024 zaobserwowano spadek wskaźnika obciążenia demograficznego. Równocześnie na przestrzeni badanych lat wzrasta stosunek ludności w wieku poprodukcyjnym do ludności w wieku przedprodukcyjnym, co jest odzwierciedleniem ogólnych trendów panujących w Polsce, świadczących o postępującym starzeniu się społeczeństwa.

Tabela 31 Wskaźnik obciążenia demograficznego w gminie Halinów w latach 2015-2024 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
wskaźnik obciążenia demograficznego	60,2	61,3	62,8	64,2	64,5	67,3	67,8	68,2	67,8	66,9

Rozkład ludności wg płci w poszczególnych przedziałach wiekowych w gminie Halinów obrazuje jak kształtuje się sytuacja ludnościowa gminy i jakie procesy temu towarzyszą. Można stwierdzić, że liczba mężczyzn przewyższa liczbę kobiet w młodszych grupach wiekowych, zaś trend się odwraca po 65 roku życia. Szczególnie widoczna jest ona wśród seniorów po 70 roku życia, zaś liczba kobiet w wieku powyżej 85 lat jest ponad dwa razy większa niż mężczyzn. Zjawisko wydłużania czasu trwania życia ma przełożenie na wzrastającą liczbę osób w wieku 60 lat i więcej.

Wykres 7 Ludność wg płci w gminie Halinów wg stanu na dzień 31.12.2024 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).



Prognoza demograficzna

Prognoza demograficzna liczby mieszkańców gminy Halinów do roku 2055 została opracowana na podstawie dostępnych danych statystycznych z lat 2015-2024.

*Dokonując prognozy liczby ludności przeanalizowano zmiany liczby ludności gminy Halinów w latach 2008-2017. Ogólny trend zmiany liczby ludności gminy Halinów jest rosnący. Liczba ludności wzrosła z 15527 osób w roku 2015 do 18287 osób w roku 2024. Na potrzeby prognozy demograficznej założono, że tendencja wzrostowa utrzyma się w kolejnych latach. W celu oszacowania liczby ludności gminy Halinów w latach 2025-2055 wyliczono średnią zmianę liczby ludności w okresie analizowanym (2015-2024) oraz przyjęto, że ta średnia utrzyma się w kolejnych latach. Obliczono, że liczba ludności gminy Halinów rosła średniorocznie o 1,72%. Zgodnie z prognozą liczba ludności gminy Halinów w 2055 r. będzie wynosiła **31027** osób.*

Wyliczenia opisane powyżej zostały przedstawione w poniższej tabeli oraz na

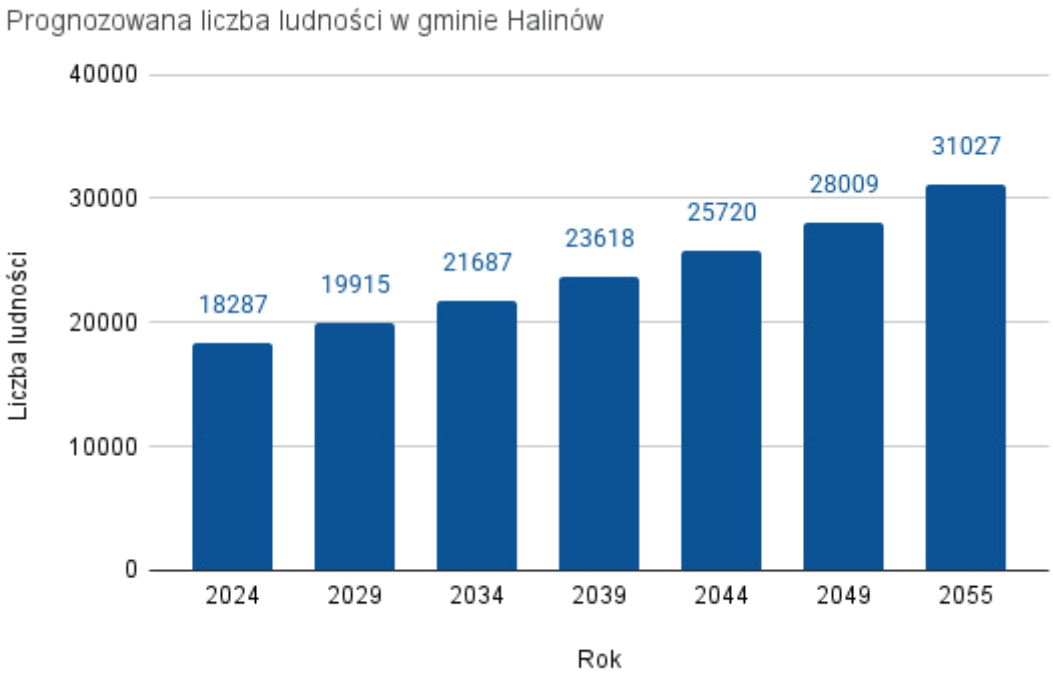
poniższym wykresie.

Tabela 32 Prognoza liczby ludności w gminie Halinów do roku 2055 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

	Rok	Liczba ludności gminy Halinów
Dane statystyczne	2015	15527
	2016	15748
	2017	15926
	2018	16174
	2019	16336
	2020	17783
	2021	17984
	2022	18074
	2023	18245
	2024	18287
Prognoza	2025	18602
	2026	18921
	2027	19247
	2028	19578
	2029	19915
	2030	20257
	2031	20606
	2032	20960
	2033	21321
	2034	21687
	2035	22060
	2036	22440
	2037	22826
	2038	23218
	2039	23618
	2040	24024
	2041	24437
	2042	24857
	2043	25285
	2044	25720
	2045	26162
	2046	26612
	2047	27070
	2048	27536
	2049	28009
	2050	28491
	2051	28981
	2052	29480
	2053	29987

	2054	30502
	2055	31027

Wykres 8 Prognozowana liczba ludności w gminie Halinów w latach 2025-2055 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).



7.7. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

7.7.1. Metodyka

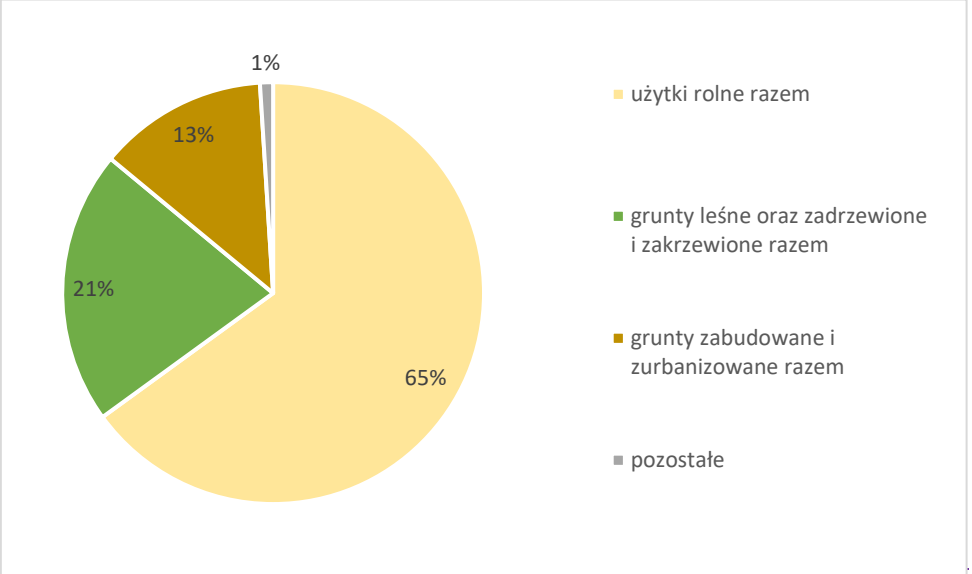
Metodyka sporządzanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę została opracowana na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293 ze zm). Ustawa nie określa jednoznacznie metod sporządzania bilansu ani niezbędnych materiałów wyjściowych, ograniczając się jedynie do sprecyzowania procedury sporządzania opracowania i sposobu interpretowania wyników analizy. Ze względu na zróżnicowany zasób materiałów, jakimi dysponują poszczególne gminy, sposób opracowywania bilansu powinien być dostosowany do dostępnych materiałów. Założeniem jest taki dobór materiałów, aby uzyskać jak najbardziej rzetelny obraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Sposób obliczania danych wskaźników przedstawiono w poszczególnych rozdziałach opracowania.

7.7.2. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

~~***Stan istniejący***~~

~~*Gmina Halinów jest gminą wiejską, której powierzchnię w ok. 65% zajmują użytki rolne. Wg danych na 2014 r. wskaźnik lesistości w gminie był równy ok. 21%. W znacznym stopniu wpływa to na krajobraz gminy, jak również sposób użytkowania i strukturę terenów zabudowanych. Obszar zurbanizowany nie przekracza 13% powierzchni gminy. W poszczególnych miejscowościach dominuje zabudowa jednorodzinna, a także zabudowa zagrodowa, która tworzy pierzeje wzdłuż głównych tras komunikacyjnych.*~~

Wykres 9 Struktura użytkowania gruntów w gminie Halinów wg stanu na dzień 31.12.2014 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)



Spośród innych miejscowości w gminie wyróżnia się miasto Halinów, będące siedzibą władz gminy i charakteryzuje się typowo miejskim charakterem zabudowy. Zabudowa miejscowości jest bardziej zwarta i znajdują się tu usługi publiczne i komercyjne, które są wykorzystywane również przez mieszkańców innych okolicznych wsi. Zdecydowanie większa część miejscowości Halinów zlokalizowana jest po północnej stronie torów kolejowych i stacji kolejowej. Przejazdy kolejowe w gminie zlokalizowane są w miejscowości Halinów, Józefin i Wielgolas Brzeziński.

W analizie zapotrzebowania na nową zabudowę wykorzystano dane GUS, mówiące o łącznej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych aktualnie istniejących na terenie gminy oraz o łącznej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych, nowych oraz rozbudowywanych, oddanych do użytkowania w latach 2008-2015 w podziale na funkcję budynku. Wg danych BDL powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych w gminie Halinów wyniosła w 2017 roku 511301 m2. Dane odnośnie nowo oddanej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych zostały zestawione w poniższej tabeli.

Zgodnie z zestawieniem w ostatnich latach, wśród budynków niemieszkalnych, do użytkowania oddano najwięcej powierzchni użytkowej budynków z następujących kategorii: zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, budynki handlowo-usługowe, budynki przemysłowe, budynki gospodarstw rolnych, budynki hoteli, budynki garaży, budynki kultury fizycznej.

W badanym okresie na terenie gminy nie powstał żaden budynek zbiorowego zamieszkania, zakwaterowania turystycznego, łączności, dworców i terminali, przeznaczony do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych (taki budynek jest wzoszony obecnie w miejscowości Wielgolas Brzeziński). Oznaczać to może z jednej strony brak zapotrzebowania na powierzchnie użytkowe danych funkcji, z drugiej zaś może skutkować niedostateczną liczbą istniejących obiektów.

Tabela 33 Powierzchnia nowych i rozbudowywanych budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2008-2015 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

Funkcja	Jedn.	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Suma	Średnia
budynki mieszkalne jednorodzinne nieprzystosowane do stałego zamieszkania	[m²]	0	41	0	0	0	0	0	0	41	5
budynki hoteli	[m²]	0	0	830	0	1 847	0	0	0	2 677	335
budynki biurowe	[m²]	0	0	0	0	1 292	562	0	0	1 854	232
budynki handlowo-usługowe	[m²]	0	819	2 754	1 283	550	569	278	0	6 253	782
budynki garaży	[m²]	144	299	369	110	182	864	414	0	2 382	298

budynki przemysłowe	[m²]	241	0	651	0	3 858	0	0	50	4 800	600
zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	[m²]	1 722	0	0	660	2 771	935	637	2 880	9 605	1 201
ogólnodostępne obiekty kulturalne	[m²]	0	0	0	0	0	0	0	48	48	6
budynki muzeów i bibliotek	[m²]	0	0	0	0	653	0	0	0	653	82
budynki szkół i instytucji badawczych	[m²]	0	0	0	0	488	0	0	0	488	61
budynki szpitali i zakładów opieki medycznej	[m²]	0	0	0	0	0	0	0	205	205	26
budynki kultury fizycznej	[m²]	2 021	0	0	0	0	0	0	0	2 021	253
budynki gospodarstw rolnych	[m²]	418	168	1 491	88	368	0	0	185	2 718	340
pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej niewymienione	[m²]	0	113	0	0	0	0	0	0	113	14

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę formułuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz szacuje się chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej czyli „wyodrębnionym przestrzennie obszarze zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkanym przez ludzi"[3]. Zarówno zapotrzebowanie, jak i chłonność wyraża się w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

W roku 2017 liczba mieszkańców gminy Halinów wynosiła 15 926 osób. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w tym samym roku wyniosła 32,1 m², co jest wartością wyższą od średniej krajowej (27,8 m²) oraz od średniej powiatowej (29,5 m²). Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie Halinów wg BDL w 2017 r. wyniosła 97,8 m², co jest wartością wyższą zarówno od średniej krajowej – 74,0 m², jak i średniej powiatowej – 80,4 m².

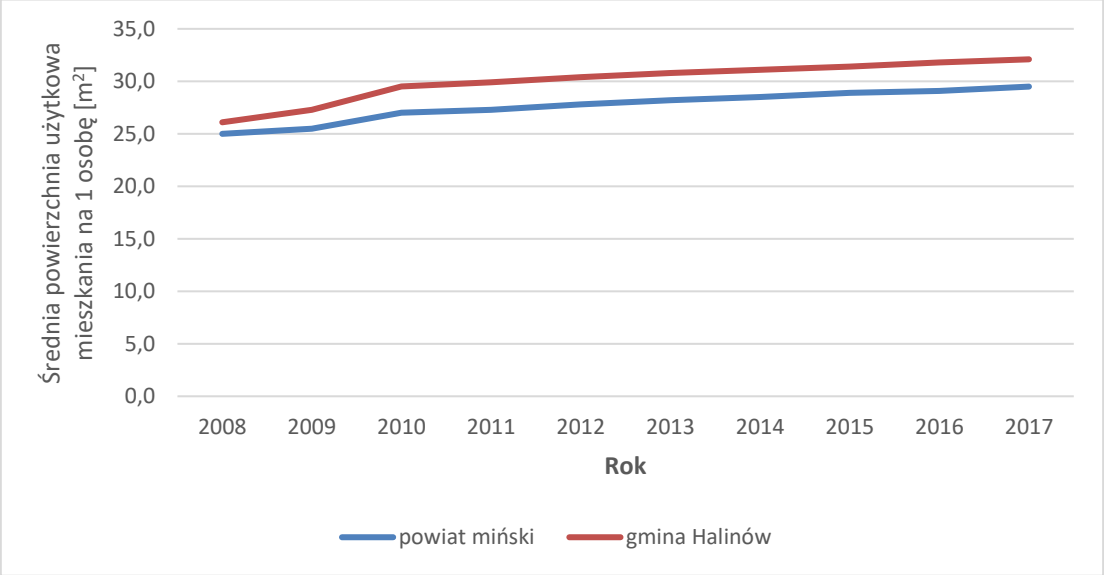
Powyższe dane świadczą o tym, że zasób mieszkaniowy gminy Halinów jest na dobrym poziomie pod względem ilościowym. Świadczy o tym większa od średniej krajowej i powiatowej średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę oraz średnia powierzchnia użytkowa mieszkania.

Pomimo tego, trzeba zauważyć, że warunki mieszkaniowe w Polsce na tle innych Europejskich krajów są bardzo słabe. Średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na mieszkańca w Polsce należy do najniższych w Europie. Według danych Eurostatu w Polsce aż 41,2 proc. osób mieszka w nieruchomości, którą według standardów europejskich należałoby uznać za przeludnioną. W oszacowanym przez Europejski Urząd Statystyczny rankingu przeciętnego wskaźnika przeludnienia dla 31 krajów Polska zajmuje 29. miejsce[4].

Statystyczna powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca ulega ciągłym zmianom, z zachowaniem wyraźnej tendencji wzrostowej. Jest to związane z bogaceniem się polskiego społeczeństwa oraz ze zmianą trybu życia, odchodzi się od wielopokoleniowych gospodarstw domowych. Także w gminie Halinów te tendencje znajdują swoje potwierdzenie. Analiza danych statystycznych za lata 2008-2017 wskazuje, że średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie Halinów nieustannie rośnie. W badanych latach średni roczny wzrost wynosił ok. 0,67 m². Na podstawie danych statystycznych, przyjmując założenie, że obecny trend nie ulegnie zmianie, można prognozować o ile zwiększy się średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę, co przedstawia poniższy wykres i tabela.

[3] Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U.2019.poz. 1443)
[4] Eurostat Statistics Explained – Dane statystyczne dotyczące mieszkalnictwa; http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/pl

~~**Wykres 5. Prognozowana przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m² na 1 osobę w gminie Halinów i powiecie mińskim.**~~



~~**Tabela 34 Historyczne i prognozowane wartości średniej powierzchni użytkowej mieszkania w m² na 1 osobę w gminie Halinów i powiecie mińskim.**~~

-	rok	gmina Halinów [m²]	powiat miński [m²]
dane	2008	26,1	25,0
	2009	27,3	25,5
	2010	29,5	27,0
	2011	29,9	27,3
	2012	30,4	27,8
	2013	30,8	28,2
	2014	31,1	28,5
	2015	31,4	28,9
	2016	31,8	29,1
	2017	32,1	29,5
prognoza	2018	32,8	30,0
	2019	33,4	30,5
	2020	34,1	31,0
	2021	34,8	31,5
	2022	35,5	32,0
	2023	36,1	32,5
	2024	36,8	33,0
	2025	37,5	33,5
	2026	38,1	34,0
	2027	38,8	34,5
	2028	39,5	35,0
	2029	40,1	35,5
	2030	40,8	36,0
	2031	41,5	36,5

	2032	42,2	37,0
	2033	42,8	37,5
	2034	43,5	38,0
	2035	44,2	38,5
	2036	44,8	39,0
	2037	45,5	39,5
	2038	46,2	40,0
	2039	46,8	40,5
	2040	47,5	41,0
	2041	48,2	41,5
	2042	48,9	42,0
	2043	49,5	42,5
	2044	50,2	43,0
	2045	50,9	43,5
	2046	51,5	44,0
	2047	52,2	44,5

Oszacowano, że przy zachowaniu obecnych trendów w roku 2047 w gminie Halinów średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę wyniesie 52,2 m^2, co będzie wartością wyższą niż średnia dla całego powiatu mińskiego – 44,5 m^2.

W tym samym czasie wzrośnie liczba mieszkańców – do roku 2047 przewiduje się wzrost liczby mieszkańców gminy Halinów do 27 071 osób (przy oparciu o dotychczas występujące czynniki ekonomiczno-społeczne). Przy uwzględnieniu prognozowanej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego przypadającej na jednego mieszkańca, w roku 2047 szacowane zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wyniesie 1 413 127 m^2. Biorąc pod uwagę, że istniejący zasób mieszkaniowy w gminie Halinów wynosi (dane za rok 2017) 511 301 m^2 to zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, czyli różnica pomiędzy istniejącą, a szacowaną powierzchnią użytkową wynosi 901 826 m^2. Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) i występujące w ostatnich latach pozytywne czynniki rozwoju, szacuje się, iż maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyniesie 1 172 374 m^2 powierzchni użytkowej.

Dane statystyczne odnoszące się do powierzchni i liczby mieszkań zawierają w sobie wszystkie rodzaje zabudowy mieszkaniowej. W związku z tym wyliczone zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową dotyczy wszystkich jej rodzajów. Biorąc pod uwagę uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne (istnienie jedynie pojedynczych budynków wielorodzinnych) oraz aktualnie panujące trendy inwestycyjne w gminie Halinów (ciągły wzrost liczby budynków mieszkalnych jednorodzinnych, odchodzenie od pracy na roli na rzecz pracy w mieście, spadek liczby aktywnych gospodarstw rolnych), a także analizując ruch budowlany w gminie, przyjęto, że 87% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową będzie w przyszłości realizowane jako zabudowa jednorodzinna, zaś 13% jako zabudowa zagrodowa.

Ponadto szacując zapotrzebowanie na zabudowę zagrodową wzięto pod uwagę, że poza budynkami mieszkalnymi wchodzą w jej skład również budynki gospodarcze. Zapotrzebowanie na budynki gospodarstw rolnych (z wyłączeniem mieszkalnych) wyliczono korzystając z danych statystycznych dotyczących powierzchni użytkowej nowych i rozbudowywanych budynków gospodarstw rolnych w latach 2008-2015. Łączna powierzchnia użytkowa budynków gospodarstw rolnych oddanych do użytkowania w latach 2008-2015 wyniosła: 2 718 m2, czyli średnio około 340 m^2 rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową budynków gospodarstw rolnych do roku 2047 będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowanych budynków gospodarstw rolnych w latach minionych. Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy budynków gospodarstw rolnych zgodnie z przyjętymi założeniami wyniesie 10 200 m^2. Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) szacuje się, iż maksymalne zapotrzebowanie na budynki

~~gospodarstw rolnych wyniesie 13 260 m^2 powierzchni użytkowej. Szacunkowe zapotrzebowanie na zabudowę mieszkalną z podziałem na jej rodzaj przedstawia poniższa tabela.~~

~~**Tabela 35 Szacunkowe zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową z uwzględnieniem jej typu.**~~

~~łączne zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową [m^2]~~	~~1172373,6~~	
~~rodzaj zabudowy~~	~~jednorodzinna~~	~~zagrodowa~~
~~procentowy udział~~	~~87%~~	~~13%~~
~~zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową [m^2]~~	~~1 019 965,0~~	~~152 408,6~~
~~zapotrzebowanie na budynki gospodarstw rolnych [m^2]~~	~~nie dotyczy~~	~~13260,0~~
~~łącznie [m^2]~~	~~1 019 965,0~~	~~165 668,6~~

~~Przy zastosowaniu opisanych powyżej założeń oszacowano, że w perspektywie do roku 2047 maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyniesie 1 019 965,0 m^2, a na zabudowę zagrodową 165 668,6 m^2 powierzchni użytkowej budynków.~~

~~**Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową komercyjną**~~

~~Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową (komercyjną). Wskaźniki urbanistyczne nie pozwalają określić maksymalnego zapotrzebowania. Ilość usług uzależniona jest od uwarunkowań lokalnych, w tym od potrzeb mieszkańców i polityki rozwoju gminy, a także od dostępności komunikacyjnej - duże obiekty usługowe koncentrują się zwykle w miejscach dobrze skomunikowanych (węzłach komunikacyjnych).~~

~~Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej (komercyjnej) zostało wyznaczone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej oddanych do użytkowania w latach 2008-2015, przy uwzględnieniu tendencji występujących w ostatnich latach oraz niepewności procesów rozwojowych zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.~~

~~Do obliczenia zapotrzebowania na zabudowę usługową (komercyjną) wykorzystano łączną powierzchnię użytkową nowych i rozbudowanych budynków usługowych w latach 2008-2015. Do grupy tej zaliczone zostały budynki hoteli, budynki biurowe, budynki handlowo-usługowe i budynki kultury fizycznej. Łączna powierzchnia użytkowa wymienionych budynków oddanych do użytkowania w latach 2008-2015 wyniosła 12 805 m^2, czyli średnio ok. 1 601 m^2 rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy usługowej (komercyjnej) do roku 2047 będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowanych budynków usługowych w latach minionych. Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usług komercyjnych zgodnie z przyjętymi założeniami wyniesie 48 019 m^2. Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) i występujące w ostatnich latach pozytywne czynniki rozwoju, szacuje się, iż maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową wyniesie 62 424 m^2 powierzchni użytkowej.~~

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową publiczną

Do zabudowy usługowej publicznej zaliczane są różnego rodzaju obiekty związane m.in. z oświatą, nauką, kulturą, opieką zdrowotną, kultem religijnym, administracją i inne. Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową tego typu. Wskaźniki urbanistyczne pozwalają jednak określić szacunkowe zapotrzebowanie na niektóre z rodzajów usług publicznych.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na usługi oświaty oraz usługi zdrowia określono na podstawie wskaźników urbanistycznych przedstawionych w poniższej tabeli.

Tabela 36 Wskaźniki urbanistyczne, oraz zapotrzebowanie na zabudowę usługową publiczną (oświata i zdrowie) (Źródło: opracowanie własne).

Rodzaj placówki	Wskaźniki urbanistyczne (wartości wg „Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych—wybrane zagadnienia" dr hab. inż. arch. Grażyna Dąbrowska—Milewska, Politechnika Białostocka)	Zapotrzebowania
szkoły podstawowe	4 miejsca na 2 500 m^2 całkowitej powierzchni mieszkań	2826 miejsc
przedszkola	1 miejsca na 2 500 m^2 całkowitej powierzchni mieszkań	706 miejsc
żłobki	60 miejsc na 20 000 mieszkańców	81 miejsc
podstawowa opieka zdrowotna	5 m^2 powierzchni użytkowej dla pomieszczeń POZ, powyżej 2500 m^2 całkowitej powierzchni mieszkań, na każde kolejne 2500 m^2	3540 m^2 powierzchni użytkowej na pomieszczenia POZ

We wcześniejszych rozdziałach oszacowano, że w roku 2047 powierzchnia użytkowa mieszkań powinna wynosić 1 413 127 m^2, czyli zakładając stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej wynoszący 0,8, należy stwierdzić, że wartość ta odpowiada powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych równej około 1 766 409 m^2.

Przy wykorzystaniu wskaźników zawartych w powyższej tabeli, zgodnie z prognozowaną liczbą ludności oraz powierzchnią mieszkań w roku 2047, minimalna liczba miejsc w szkołach podstawowych powinna wynosić łącznie 2826 miejsc, natomiast w przedszkolach – 706 miejsc.

W roku szkolnym 2017/2018 r. wg danych Urzędu Miejskiego w Halinowie działało 5 szkół podstawowych i 3 gimnazja5 (1737 uczniów) oraz 3 punkty przedszkolne (w tym 2 niepubliczne) i 7 przedszkoli (w tym 3 niepubliczne) (779 dzieci). W gminie Halinów funkcjonuje 1 żłobek – Gminny Żłobek Kraina Smyka, który został otwarty w marcu 2019 r. i zapewnia około 100 miejsc.

Z porównania docelowego zapotrzebowania na miejsca w szkołach podstawowych (2826) z liczbą miejsc istniejących (1737) wynika, że w perspektywie do roku 2047 wystąpi zapotrzebowanie na 1089 miejsc w szkołach podstawowych. Zgodnie z „Podręcznikiem projektowania architektoniczno-budowlanego" P. Neuferta przyjęto 25 m^2 powierzchni działki budowlanej na 1 ucznia. W związku z powyższym oraz założeniem wykorzystania w 50% wskaźnika intensywności zabudowy równego 1,5 zapotrzebowanie na usługi oświaty wynosić będzie 20 419 m^2 powierzchni całkowitej, tj. 16 335 m^2 powierzchni użytkowej.

[5] Obecnie (stan na rok 2020) w gminie Halinów nie ma już gimnazjów, ponieważ w skutek reformy szkolnej od 1 września 2019 r. gimnazja zostały zniesione i przestały funkcjonować w ustroju szkolnym. W ramach reformy poszczególne gimnazja zostały zlikwidowane lub przekształcone w szkoły podstawowe.

~~*W przypadku miejsc w przedszkolach – przy docelowym zapotrzebowaniu na miejsca w przedszkolach równym 706 miejsc, obecnie przedszkola zapewniają opiekę 779 dzieciom. Oznacza to, że w gminie Halinów w perspektywie do roku 2047 nie wystąpi zapotrzebowanie na nowe miejsca w przedszkolach.*~~

~~*Brak jest również zapotrzebowania na nowe budynki usług publicznych w przypadku żłobków. Otwarty w 2019 roku żłobek zapewni wystarczającą liczbę miejsc w perspektywie do 2047 roku.*~~

~~*W zakresie usług zdrowia, minimalna powierzchnia użytkowa przeznaczona dla pomieszczeń POZ, zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi, w 2047 r. powinna wynosić minimum 3540 m^2. Powierzchnia obecnie istniejących budynków i lokali świadczących usługi medyczne wynosi 1817 m^2. W związku z powyższym występuje zapotrzebowanie na nowe budynki opieki zdrowotnej w perspektywie do 2047 roku wynoszące 1723 m^2.*~~

~~*W przypadku pozostałych usług publicznych wskaźniki urbanistyczne nie pozwalają na określenie przyszłych potrzeb mieszkańców. Na podstawie przeprowadzonych analiz nie przewiduje się zwiększania zapotrzebowania na powierzchnię użytkową usług publicznych z zakresu administracji oraz kultu religijnego. Powstawanie nowych obiektów nie miałoby ekonomicznego uzasadnienia, gdyż istniejące placówki są w stanie obsłużyć aktualną liczbę mieszkańców, a w przyszłości prognozuje się spadek populacji gminy.*~~

~~***Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną***~~

~~*Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną. Ilość terenów przeznaczonych pod tę zabudowę nie wiąże się bezpośrednio z liczbą mieszkańców. Wpływ na rozwój funkcji produkcyjnej ma m.in. polityka gminy, dostępność komunikacyjna, atrakcyjność gminy, co może zachęcić inwestorów do lokowania w danym miejscu swoich przedsiębiorstw.*~~

~~*Do obliczenia zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną wykorzystano łączną powierzchnię użytkową nowych i rozbudowanych budynków o tej funkcji w latach 2008-2015. Do grupy tej zaliczone zostały budynki przemysłowe oraz zbiorniki, silosy i budynki magazynowe. Łączna powierzchnia użytkowa wymienionych budynków oddanych do użytkowania w latach 2008-2015 wyniosła 14 405 m^2, czyli średnio około 1 801 m2 rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy produkcyjnej do roku 2047 będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowanych budynków produkcyjnych w latach minionych.*~~

~~*Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji produkcyjnej zgodnie z przyjętymi założeniami wyniosłoby 54 019 m^2.*~~

~~*Jednakże powyższa wartość została oszacowana na podstawie analizy trendów obowiązujących w poprzednich latach. Nie wzięto pod uwagę czynników, które dopiero wystąpią oraz polityki prowadzonej w tym zakresie przez władze gminy.*~~

~~*Głównym bodźcem kształtującym przyszłe zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną w gminie Halinów będzie rozwój systemu drogowego na terenie gminy oraz w jej sąsiedztwie. Najważniejszą inwestycją jest trwająca budowa autostrady A2 na odcinku od węzła „Lubelska" do początku autostradowej obwodnicy Mińska Mazowieckiego. Autostrada będzie przecinać gminę Halinów z zachodu na wschód, a ponadto na terenie gminy w miejscowości Stary Konik będzie zlokalizowany węzeł, w którym autostrada będzie przecinać się z obecną drogą krajową nr 2.*~~

~~*Co więcej w bliskim sąsiedztwie gminy trwają inne ważne inwestycje drogowe tj. budowa południowej obwodnicy warszawy, budowa drogi ekspresowej S17 oraz budowa węzła Lubelska, który będzie skupiał ruch z wszystkich wymienionych tras.*~~

~~*Przewiduje się, że powyższe inwestycje pociągną za sobą gwałtowny rozwój przedsiębiorstw z zakresu logistyki, transportu, spedycji, produkcji i magazynowania. Oprócz rozwoju już istniejących w gminie przedsiębiorstw przewiduje się, że ukończenie inwestycji drogowej przyciągnie wiele firm zewnętrznych, które będą chciały zlokalizować swoje obiekty w pobliżu węzła drogowego w gminie Halinów oraz wzdłuż autostrady A2. Sytuacja taka wystąpiła już wcześniej w innych gminach, w których powstały ważne węzły drogowe np. w gminach Kołbaskowo, Komorniki, Tarnowo Podgórne. Dodatkowym czynnikiem jest fakt, iż przyjęta przez gminę Halinów polityka przestrzenna i rozwojowa opiera się na zachęcaniu do inwestowania na terenie gminy*~~

~~także poprzez lokalizowanie nowych inwestycji z zakresu produkcji.~~

~~W związku powyższym należy stwierdzić, że realne zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną w gminie Halinów w perspektywie roku 2047 będzie zdecydowanie większe niż oszacowane na podstawie analizy trendów panujących w latach poprzednich. Mając na uwadze przewidywane inwestycje oraz rozwój branż z zakresu produkcji i magazynowania, skorygowano wartość zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną i ustalono jego wartość na 1 300 000 m^2 powierzchni użytkowej.~~

~~Zapotrzebowanie na nową zabudowę rekreacji indywidualnej~~

~~Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę rekreacji indywidualnej. Ilość terenów przeznaczonych pod tę zabudowę nie wiąże się bezpośrednio z liczbą mieszkańców. Wpływ na rozwój funkcji rekreacji indywidualnej ma występowanie w gminie obszarów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych oraz położenie w bliskim sąsiedztwie dużych ośrodków miejskich, których mieszkańcy szukają miejsc odpoczynku poza miastem.~~

~~Gmina Halinów charakteryzuje się dobrymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi. Na terenie gminy zlokalizowany jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, a w pobliżu gminy znajduje się Mazowiecki Park Krajobrazowy, rezerwat przyrody Mosty Kaliskie oraz obszar Natura 2000 Poligon Rembertów. Zlokalizowane na terenie gminy oraz w niedalekiej odległości od jej granic tereny leśne i formy ochrony przyrody sprzyjają rekreacji i wypoczynkowi.~~

~~W ostatnich latach inwestycje o charakterze rekreacji indywidualnej nie były zbyt liczne. Jednakże w związku z dobrą dostępnością komunikacyjną oraz położeniem w pobliżu dużego ośrodka miejskiego, którym jest Warszawa prognozuje się, że w perspektywie kolejnych 30 lat nastąpi zapotrzebowanie na nową zabudowę rekreacji indywidualnej.~~

~~W związku z powyższym przewiduje się, że w perspektywie do roku 2047 maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę rekreacji indywidualnej wyniesie 25 000 m^2 powierzchni użytkowej.~~

~~Podsumowanie~~

~~Tabela 37 Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (źródło: opracowanie własne).~~

Funkcja zabudowy	Zapotrzebowanie na nową zabudowę [powierzchnia użytkowa w m^2]
mieszkaniowa jednorodzinna	1 019 965,0
zagrodowa	165 668,6
usługowa (komercyjna)	62 424,0
usługowa publiczna (oświata)	16 335,0
usługowa publiczna (usługi zdrowia)	1 723,0
usługowa publiczna (usługi administracji)	brak
usługowa publiczna (usługi sakralne)	brak
produkcyjna	1 300 000,0
rekreacji indywidualnej	25 000,0

~~Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy w perspektywie następnych~~

~~*30 lat jest jedynie wartością szacunkową, opartą na analizach ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, opisanych w poprzednich rozdziałach. W przypadku istotnych zmian społeczno-gospodarczych wartości te wymagałaby aktualizacji.*~~

Stan istniejący

Gmina Halinów jest gminą miejsko-wiejską, której większość powierzchni zajmują grunty rolne. Wg danych na 2024 r. wskaźnik lesistości w gminie był równy ok. 17%. W znacznym stopniu wpływa to na krajobraz gminy, jak również sposób użytkowania i strukturę terenów zabudowanych. Obszary zurbanizowane w strukturze użytkowania gruntów stanowią jedynie uzupełnienie gruntów rolnych i leśnych, które dominują w krajobrazie Halinowa. W poszczególnych miejscowościach dominuje zabudowa jednorodzinna, a także zabudowa zagrodowa, która tworzy pierzeje wzdłuż głównych tras komunikacyjnych.

Spośród innych miejscowości w gminie wyróżnia się miasto Halinów, będące siedzibą władz gminy i charakteryzuje się typowo miejskim charakterem zabudowy. Zabudowa miejscowości jest bardziej zwarta i znajdują się tu usługi publiczne i komercyjne, które są wykorzystywane również przez mieszkańców innych okolicznych wsi. Zdecydowanie większa część miejscowości Halinów zlokalizowana jest po północnej stronie torów kolejowych i stacji kolejowej. Przejazdy kolejowe w gminie zlokalizowane są w miejscowości Halinów, Cisie, Józefin i Wielgolas Brzeziński.

W analizie zapotrzebowania na nową zabudowę wykorzystano dane GUS, mówiące o łącznej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych aktualnie istniejących na terenie gminy oraz o łącznej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych, nowych oraz rozbudowywanych, oddanych do użytkowania w latach 2017-2024 w podziale na funkcję budynku. Wg danych BDL powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych w gminie Halinów wyniosła w 2024 roku 704 000 m^2. Dane odnośnie nowo oddanej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych zostały zestawione w poniższej tabeli.

Zgodnie z zestawieniem w ostatnich latach, wśród budynków niemieszkalnych, do użytkowania oddano najwięcej powierzchni użytkowej budynków z następujących kategorii: zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, budynki handlowo-usługowe, budynki przemysłowe, budynki gospodarstw rolnych, budynki garaży.

W badanym okresie na terenie gminy nie powstał żaden budynek zbiorowego zamieszkania, budynek hoteli, budynek ogólnodostępnego obiektu kulturalnego, budynek muzeum lub biblioteki, oraz budynek kultury fizycznej. Oznaczać to może z jednej strony brak zapotrzebowania na powierzchnie użytkowe danych funkcji, z drugiej zaś może skutkować niedostateczną liczbą istniejących obiektów.

Tabela 38 Powierzchnia nowych i rozbudowywanych budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2017-2024 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL).

Funkcja	Jedn.	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Suma	Średnia
budynki mieszkalne jednorodzinne nieprzystosowane do stałego zamieszkania	[m^2]	0	172	0	0	0	0	0	0	172	21,5
budynki zbiorowego zamieszkania	[m^2]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budynki hoteli	[m^2]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budynki zakwaterowania	[m^2]	0	0	0	0	0	0	0	376	376	47

turystycznego pozostałe											
budynki biurowe	*[m²]*	*0*	*0*	*0*	*0*	*708*	*61*	*0*	*518*	*1287*	*160,9*
budynki handlowo-usługowe	*[m²]*	*0*	*1999*	*1912*	*257*	*1864*	*182*	*2957*	*5594*	*14765*	*1845,6*
budynki garaży	*[m²]*	*285*	*562*	*604*	*611*	*1634*	*320*	*637*	*66*	*4719*	*589,9*
budynki przemysłowe	*[m²]*	*241*	*0*	*651*	*0*	*3 858*	*0*	*0*	*50*	*4 800*	*600*
zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	*[m²]*	*13477*	*1711*	*0*	*14070*	*2983*	*1485*	*1065*	*3852*	*38643*	*4830,4*
ogólnodostępne obiekty kulturalne	*[m²]*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
budynki muzeów i bibliotek	*[m²]*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
budynki szkół i instytucji badawczych	*[m²]*	*0*	*894*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*1407*	*2301*	*287,6*
budynki szpitali i zakładów opieki medycznej	*[m²]*	*0*	*0*	*1015*	*0*	*0*	*0*	*0*	*1699*	*2714*	*339,3*
budynki kultury fizycznej	*[m²]*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
budynki gospodarstw rolnych	*[m²]*	*650*	*1177*	*126*	*379*	*834*	*438*	*0*	*0*	*3604*	*450,5*
budynki przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych	*[m²]*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*230*	*230*	*28,8*
pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej niewymienione	*[m²]*	*0*	*0*	*36*	*35*	*147*	*287*	*230*	*385*	*1120*	*140*

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę formułuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz szacuje się chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej czyli „wyodrębnionym przestrzennie obszarze zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkanym przez ludzi”[6]. Zarówno zapotrzebowanie, jak i chłonność wyraża się w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

W roku 2024 liczba mieszkańców gminy Halinów wynosiła 18 287 osób. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w tym samym roku wyniosła 38,5 m², co jest wartością wyższą od średniej krajowej (32,2 m²) oraz od średniej powiatowej (34,5 m²). Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie Halinów wg BDL w 2024 r. wyniosła 111,7 m², co jest wartością wyższą zarówno od średniej krajowej – 75,6 m², jak i średniej powiatowej – 86,2 m².

Powyższe dane świadczą o tym, że zasób mieszkaniowy gminy Halinów jest na dobrym poziomie pod względem ilościowym. Świadczy o tym większa od średniej krajowej i powiatowej średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę oraz średnia powierzchnia użytkowa mieszkania.

Pomimo tego, trzeba zauważyć, że warunki mieszkaniowe w Polsce na tle innych Europejskich krajów są bardzo słabe. Średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na mieszkańca w Polsce należy do najniższych w Europie. Według danych Eurostatu w Polsce aż 33,9 proc. osób mieszka w nieruchomości, którą według standardów europejskich należałoby uznać za przeludnioną. W oszacowanym przez Europejski Urząd Statystyczny rankingu

[6] Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. z 2019 r., poz. 1443)

przeciętnego wskaźnika przeludnienia dla 28 krajów Polska zajmuje 25. miejsce[7].

Statystyczna powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca ulega ciągłym zmianom, z zachowaniem wyraźnej tendencji wzrostowej. Jest to związane z bogaceniem się polskiego społeczeństwa oraz ze zmianą trybu życia, odchodzi się od wielopokoleniowych gospodarstw domowych. Także w gminie Halinów te tendencje znajdują swoje potwierdzenie. Analiza danych statystycznych za lata 2015-2025 wskazuje, że średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie Halinów nieustannie rośnie. W badanych latach średni roczny wzrost wynosił ok. 0,79 m². Na podstawie danych statystycznych, przyjmując założenie, że obecny trend nie ulegnie zmianie, można prognozować o ile zwiększy się średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę, co przedstawia poniższy wykres i tabela.

Wykres 5. Prognozowana przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m² na 1 osobę w gminie Halinów i powiecie mińskim.



Tabela 39 Historyczne i prognozowane wartości średniej powierzchni użytkowej mieszkania w m² na 1 osobę w gminie Halinów i powiecie mińskim.

	rok	gmina Halinów [m²]	powiat miński [m²]
dane	2015	31,4	28,9
	2016	31,8	29,1

[7] Eurostat Statistics Explained – Dane statystyczne dotyczące mieszkalnictwa; https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024#how-we-live

	2017	32,1	29,5
	2018	32,4	29,9
	2019	32,8	30,3
	2020	37,0	32,2
	2021	36,8	32,7
	2022	37,2	33,2
	2023	37,6	33,9
	2024	38,5	34,5
	2025	39,3	35,1
	2026	40,1	35,7
	2027	40,9	36,4
	2028	41,7	37,0
	2029	42,4	37,6
	2030	43,2	38,2
	2031	44,0	38,9
	2032	44,8	39,5
	2033	45,6	40,1
	2034	46,4	40,7
	2035	47,2	41,3
	2036	48,0	42,0
	2037	48,8	42,6
	2038	49,5	43,2
	2039	50,3	43,8
prognoza	2040	51,1	44,5
	2041	51,9	45,1
	2042	52,7	45,7
	2043	53,5	46,3
	2044	54,3	46,9
	2045	55,1	47,6
	2046	55,9	48,2
	2047	56,6	48,8
	2048	57,4	49,4
	2049	58,2	50,1
	2050	59,0	50,7
	2051	59,8	51,3
	2052	60,6	51,9
	2053	61,4	52,5
	2054	62,2	53,2
	2055	63,0	53,8

Oszacowano, że przy zachowaniu obecnych trendów w roku 2055 w gminie Halinów średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę wyniesie 63,0 m^2, co będzie wartością wyższą niż średnia dla całego powiatu mińskiego – 53,8 m^2. W tym samym czasie wzrośnie liczba mieszkańców – do roku 2055 przewiduje się wzrost liczby mieszkańców gminy Halinów do 31 027 osób (przy oparciu o dotychczas występujące czynniki ekonomiczno-

społeczne). Przy uwzględnieniu prognozowanej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego przypadającej na jednego mieszkańca, w roku 2055 szacowane zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wyniesie 1 954 701 m^2. Biorąc pod uwagę, że istniejący zasób mieszkaniowy w gminie Halinów wynosi (dane za rok 2024) 704 000 m^2 to zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, czyli różnica pomiędzy istniejącą, a szacowaną powierzchnią użytkową wynosi 1 250 701 m^2. Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) i występujące w ostatnich latach pozytywne czynniki rozwoju, szacuje się, iż maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyniesie 1 625 911 m^2 powierzchni użytkowej.

Dane statystyczne odnoszące się do powierzchni i liczby mieszkań zawierają w sobie wszystkie rodzaje zabudowy mieszkaniowej. W związku z tym wyliczone zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową dotyczy wszystkich jej rodzajów. Biorąc pod uwagę uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne (istnienie jedynie pojedynczych budynków wielorodzinnych) oraz aktualnie panujące trendy inwestycyjne w gminie Halinów (ciągły wzrost liczby budynków mieszkalnych jednorodzinnych, odchodzenie od pracy na roli na rzecz pracy w mieście, spadek liczby aktywnych gospodarstw rolnych), a także analizując ruch budowlany w gminie, przyjęto, że 87% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową będzie w przyszłości realizowane jako zabudowa jednorodzinna, zaś 13% jako zabudowa zagrodowa.

Ponadto szacując zapotrzebowanie na zabudowę zagrodową wzięto pod uwagę, że poza budynkami mieszkalnymi wchodzą w jej skład również budynki gospodarcze. Zapotrzebowanie na budynki gospodarstw rolnych (z wyłączeniem mieszkalnych) wyliczono korzystając z danych statystycznych dotyczących powierzchni użytkowej nowych i rozbudowywanych budynków gospodarstw rolnych w latach 2017-2024. Łączna powierzchnia użytkowa budynków gospodarstw rolnych oddanych do użytkowania w latach 2017-2024 wyniosła: 3604 m^2, czyli średnio około 450,5 m^2 rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową budynków gospodarstw rolnych do roku 2055 będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowanych budynków gospodarstw rolnych w latach minionych. Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy budynków gospodarstw rolnych zgodnie z przyjętymi założeniami wyniesie 13 512 m^2. Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) szacuje się, iż maksymalne zapotrzebowanie na budynki gospodarstw rolnych wyniesie 17 566 m^2 powierzchni użytkowej. Szacunkowe zapotrzebowanie na zabudowę mieszkalną z podziałem na jej rodzaj przedstawia poniższa tabela.

Tabela 40 Szacunkowe zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową z uwzględnieniem jej typu.

łączne zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową [m^2]	*1 625 911*	
rodzaj zabudowy	*jednorodzinna*	*zagrodowa*
procentowy udział	*87%*	*13%*
zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową [m^2]	*1414542,57*	*211368,43*

zapotrzebowanie na budynki gospodarstw rolnych [m²]	*nie dotyczy*	*17566*
łącznie [m²]	*1414542,57*	*228934,43*

Przy zastosowaniu opisanych powyżej założeń oszacowano, że w perspektywie do roku 2055 maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyniesie 1 414 542,57 m², a na zabudowę zagrodową 228 934,43 m² powierzchni użytkowej budynków.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową komercyjną

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową (komercyjną). Wskaźniki urbanistyczne nie pozwalają określić maksymalnego zapotrzebowania. Ilość usług uzależniona jest od uwarunkowań lokalnych, w tym od potrzeb mieszkańców i polityki rozwoju gminy, a także od dostępności komunikacyjnej - duże obiekty usługowe koncentrują się zwykle w miejscach dobrze skomunikowanych (węzłach komunikacyjnych).

Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej (komercyjnej) zostało wyznaczone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej oddanych do użytkowania w latach 2017-2024, przy uwzględnieniu tendencji występujących w ostatnich latach oraz niepewności procesów rozwojowych zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do obliczenia zapotrzebowania na zabudowę usługową (komercyjną) wykorzystano łączną powierzchnię użytkową nowych i rozbudowanych budynków usługowych w latach 2017-2024. Do grupy tej zaliczone zostały budynki zakwaterowania turystycznego, budynki biurowe, budynki, handlowo-usługowe. Łączna powierzchnia użytkowa wymienionych budynków oddanych do użytkowania w latach 2017-2024 wyniosła 16 428 m², czyli średnio ok. 2053,5 m² rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy usługowej (komercyjnej) do roku 2055 będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowanych budynków usługowych w latach minionych. Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usług komercyjnych zgodnie z przyjętymi założeniami wyniesie 61 605 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) i występujące w ostatnich latach pozytywne czynniki rozwoju, szacuje się, iż maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową wyniesie 80 087 m² powierzchni użytkowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową publiczną

Do zabudowy usługowej publicznej zaliczane są różnego rodzaju obiekty związane m.in. z oświatą, nauką, kulturą, opieką zdrowotną, kultem religijnym, administracją i inne. Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową tego typu. Wskaźniki urbanistyczne pozwalają jednak określić szacunkowe zapotrzebowanie na niektóre z rodzajów usług publicznych.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na usługi oświaty oraz usługi zdrowia określono na podstawie wskaźników urbanistycznych przedstawionych w poniższej tabeli.

Tabela 41 Wskaźniki urbanistyczne oraz zapotrzebowanie na zabudowę usługową publiczną (oświata i zdrowie) (Źródło: opracowanie własne).

Rodzaj placówki	*Wskaźniki urbanistyczne (wartości wg „Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia" dr hab. inż. arch. Grażyna Dąbrowska – Milewska, Politechnika Białostocka)*	*Zapotrzebowanie*
szkoły podstawowe	*4 miejsca na 2 500 m^2 całkowitej powierzchni mieszkań*	*3910 miejsc*
przedszkola	*1 miejsca na 2 500 m^2 całkowitej powierzchni mieszkań*	*978 miejsc*
żłobki	*60 miejsc na 20 000 mieszkańców*	*94 miejsca*
podstawowa opieka zdrowotna	*5 m^2 powierzchni użytkowej dla pomieszczeń POZ, powyżej 2500 m^2 całkowitej powierzchni mieszkań, na każde kolejne 2500 m^2*	*4887 m^2 powierzchni użytkowej na pomieszczenia POZ*

We wcześniejszych rozdziałach oszacowano, że w roku 2055 powierzchnia użytkowa mieszkań powinna wynosić 1 954 701 m^2, czyli zakładając stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej wynoszący 0,8, należy stwierdzić, że wartość ta odpowiada powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych równej około 2 443 376 m^2.

Przy wykorzystaniu wskaźników zawartych w powyższej tabeli, zgodnie z prognozowaną liczbą ludności oraz powierzchnią mieszkań w roku 2055, minimalna liczba miejsc w szkołach podstawowych powinna wynosić łącznie 3910 miejsc, natomiast w przedszkolach – 978 miejsc.

W roku szkolnym 2024/2025 r. wg danych Urzędu Miejskiego w Halinowie działało 5 szkół podstawowych (1806 dzieci) oraz 9 przedszkoli (6 publicznych i 3 niepubliczne) i 2 punkty przedszkolne (łącznie minimum 958 dostępnych miejsc). W gminie Halinów funkcjonują 2 żłobki zapewniające łącznie miejsca dla 200 dzieci.

Z porównania docelowego zapotrzebowania na miejsca w szkołach podstawowych (3910) z liczbą miejsc istniejących (1806) wynika, że w perspektywie do roku 2055 wystąpi zapotrzebowanie na 2104 miejsc w szkołach podstawowych. Zgodnie z „Podręcznikiem projektowania architektoniczno-budowlanego" P. Neuferta przyjęto 25 m^2 powierzchni działki budowlanej na 1 ucznia. W związku z powyższym oraz założeniem wykorzystania w 50% wskaźnika intensywności zabudowy równego 1,5 zapotrzebowanie na usługi oświaty wynosić będzie 39 450 m^2 powierzchni całkowitej, tj. 31 560 m^2 powierzchni użytkowej.

W przypadku miejsc w przedszkolach – przy docelowym zapotrzebowaniu na miejsca w przedszkolach równym 978 miejsc, obecnie przedszkola zapewniają opiekę 958 dzieciom. Zakłada się, że brakujące 20 miejsc może zostać zorganizowane w ramach już istniejących placówek np. poprzez zwiększenie liczby grup przedszkolnych. Oznacza to, że w gminie Halinów w perspektywie do roku 2055 nie wystąpi zapotrzebowanie na nowe miejsca w przedszkolach.

Brak jest również zapotrzebowania na nowe budynki usług publicznych w przypadku żłobków. Działające żłobki zapewniają wystarczającą liczbę miejsc w perspektywie do 2055 roku.

W zakresie usług zdrowia, minimalna powierzchnia użytkowa przeznaczona dla pomieszczeń POZ, zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi, w 2055 r. powinna wynosić minimum 4887 m^2. Powierzchnia obecnie istniejących budynków i lokali świadczących usługi medyczne wynosi 4531 m^2. W związku z powyższym występuje zapotrzebowanie na nowe budynki opieki zdrowotnej w perspektywie do 2055 roku wynoszące 356 m^2.

W przypadku pozostałych usług publicznych wskaźniki urbanistyczne nie pozwalają na określenie przyszłych potrzeb mieszkańców. Na podstawie przeprowadzonych analiz nie przewiduje się zwiększania zapotrzebowania na powierzchnię użytkową usług publicznych z zakresu administracji oraz kultu religijnego. Powstawanie nowych obiektów nie miałoby ekonomicznego uzasadnienia, gdyż istniejące placówki są w stanie obsłużyć aktualną i przyszłą liczbę mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną. Ilość terenów przeznaczonych pod tę zabudowę nie wiąże się bezpośrednio z liczbą mieszkańców. Wpływ na rozwój funkcji produkcyjnej ma m.in. polityka gminy, dostępność komunikacyjna, atrakcyjność gminy, co może zachęcić inwestorów do lokowania w danym miejscu swoich przedsiębiorstw.

Do obliczenia zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną wykorzystano łączną powierzchnię użytkową nowych i rozbudowanych budynków o tej funkcji w latach 2017-2024. Do grupy tej zaliczone zostały budynki przemysłowe oraz zbiorniki, silosy i budynki magazynowe. Łączna powierzchnia użytkowa wymienionych budynków oddanych do użytkowania w latach 2017-2024 wyniosła 58 073 m^2, czyli średnio około 7259 m^2 rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy produkcyjnej do roku 2055 będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowanych budynków produkcyjnych w latach minionych.

Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji produkcyjnej zgodnie z przyjętymi założeniami wyniosłoby 217 774 m^2.

Jednakże powyższa wartość została oszacowana na podstawie analizy trendów obowiązujących w poprzednich latach. Nie wzięto pod uwagę czynników, które dopiero wystąpią oraz polityki prowadzonej w tym zakresie przez władze gminy.

Głównym bodźcem kształtującym przyszłe zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną w gminie Halinów jest i będzie rozwój systemu transportowego na terenie gminy oraz w jej sąsiedztwie. Najważniejszą inwestycją, która zdefiniuje przyszły rozwój gminy Halinów jest realizacja autostrady A2 na odcinku od węzła „Lubelska" do początku autostradowej obwodnicy Mińska Mazowieckiego. Autostrada przecina gminę Halinów z zachodu na wschód, a ponadto na terenie gminy w miejscowości Stary Konik został zlokalizowany węzeł drogowy, w którym zlokalizowany został węzeł, w którym autostrada przecina się z drogą krajową 92.

Ponadto sąsiedztwo gminy także jest miejscem realizacji innych znaczących inwestycji w sieć dróg szybkiego ruchu: południowej obwodnicy Warszawy, drogi ekspresowej S17 i węzła Lubelska, który skupia ruch z obwodnicy Warszawy oraz tras S17 i A2.

Przewiduje się, że powyższe inwestycje pociągną za sobą gwałtowny rozwój przedsiębiorstw
z zakresu logistyki, transportu, spedycji, produkcji i magazynowania. Oprócz rozwoju już istniejących w gminie przedsiębiorstw przewiduje się, że ukończone inwestycje drogowe przyciągną wiele firm zewnętrznych, które będą chciały zlokalizować swoje obiekty w pobliżu węzła drogowego w gminie Halinów oraz wzdłuż autostrady A2. Sytuacja taka wystąpiła już

wcześniej w innych gminach, w których powstały ważne węzły drogowe np. w gminach Kołbaskowo, Komorniki, Tarnowo Podgórne. Dodatkowym czynnikiem jest fakt, iż przyjęta przez gminę Halinów polityka przestrzenna i rozwojowa opiera się na zachęcaniu do inwestowania na terenie gminy także poprzez lokalizowanie nowych inwestycji z zakresu produkcji.

Zlokalizowanie węzła drogi szybkiego ruchu na terenie gminy jest wydarzeniem definiującym przyszły rozwój funkcji przemysłowych. Sytuacja taka wystąpiła już wcześniej w innych gminach w kraju, w których powstały ważne węzły drogowe. W celu wyliczenia konkretnego zapotrzebowania na tereny przemysłowe w gminie Halinów przeprowadzono szczegółową analizę jak wybudowanie nowej drogi szybkiego ruchu wraz z węzłem wpływa na rozwój funkcji przemysłowej. Ze względu na fakt, że oddziaływanie takiej inwestycji jest rozłożone na wiele lat od realizacji, do analizy zostało wybranych 5 lokalizacji z różnych części Polski, w których tego typu inwestycja została zrealizowana wystarczająco dawno temu, aby na jej podstawie móc określić jej długotrwały wpływ.

Do analizy wybrano następujące lokalizacje (dla ułatwienia nazywane nazwami węzłów drogowych):

- *Komorniki,*
- *Krzesiny,*
- *Swadzim,*
- *Stryków,*
- *Rusocin.*

W ramach analizy dla każdej z tych lokalizacji zbadano sposób zagospodarowania terenów przed powstaniem drogi oraz w obecnym stanie. Zasięgi terenów przemysłowych oraz powierzchnie budynków przemysłowych wyznaczono w ramach inwentaryzacji urbanistycznej na podstawie archiwalnych ortofotomap z 2001 i 2004 roku, natomiast stan obecny na podstawie ortofotomap z 2021 roku. Przygotowano wyliczenia, które przedstawiają sumę powierzchni terenów przemysłowych i budynków przemysłowych przed powstaniem drogi oraz stan obecny. Obliczono różnicę tych powierzchni, przedstawiono średni roczny przyrost tych terenów w analizowanych latach, również w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym dane tereny zostały zlokalizowane.

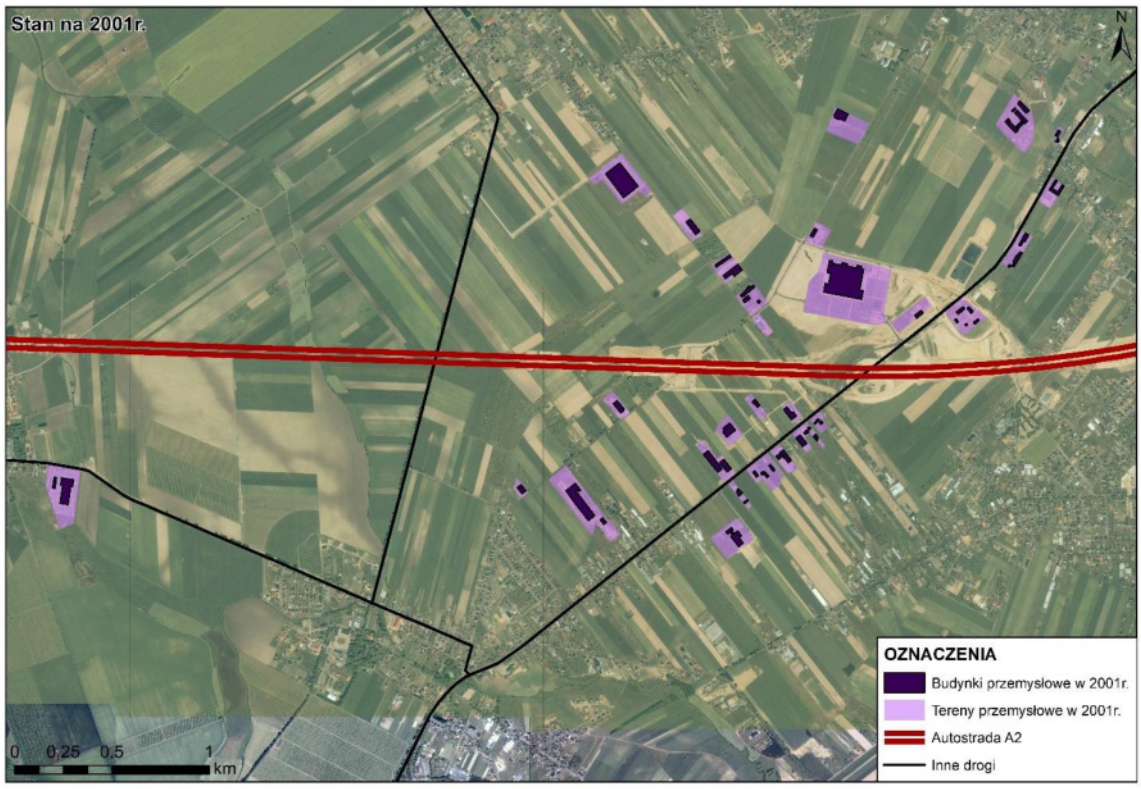
Poprzez sformułowanie „tereny przemysłowe" rozumie się grunty zajęte pod budynki i urządzenia służące produkcji przemysłowej i logistyce (bazy transportowe oraz magazyny i składy) wraz z całą niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (parkingi, zbiorniki na wodę, stacje transformatorowe itp.).

Poprzez sformułowanie „budynki przemysłowe" rozumie się budynki służące produkcji (np. hale fabryk) i magazyny oraz budynki administracyjne i socjalne im towarzyszące.

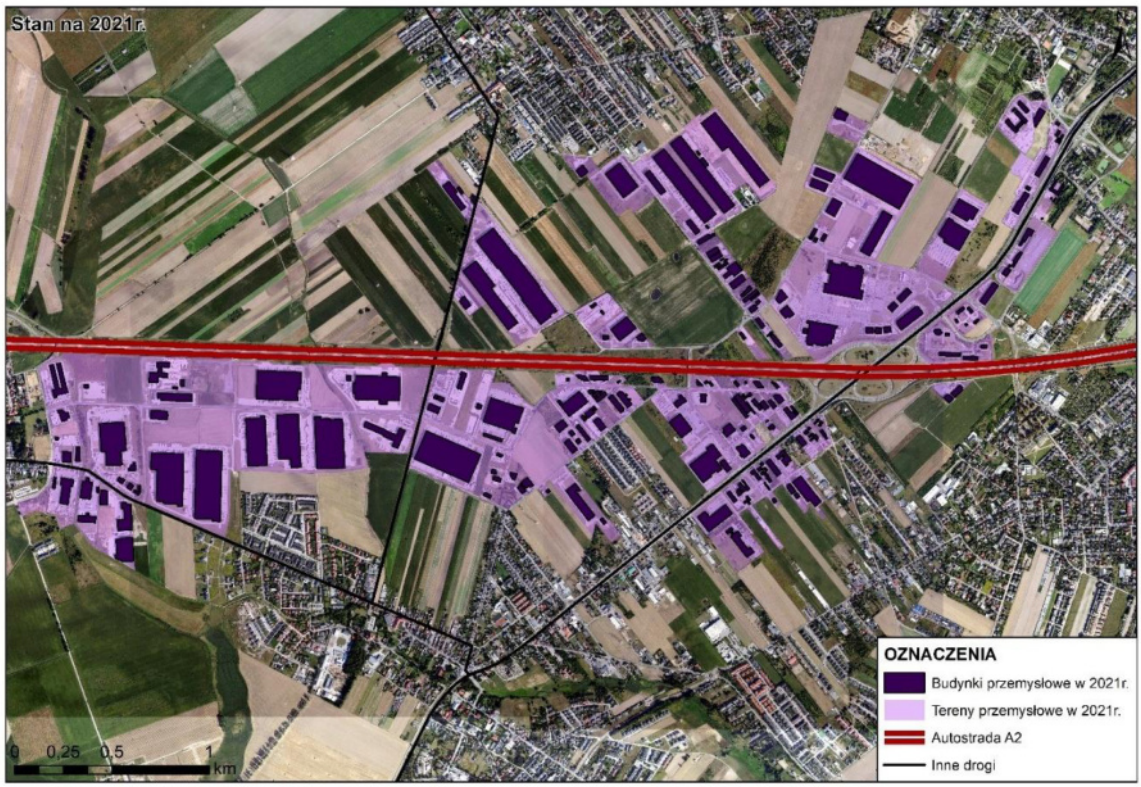
Węzeł Komorniki

Węzeł Komorniki położony jest na trasie autostrady A2 relacji Berlin – Warszawa. Znajduje się w odległości ok. 9 km od centrum miasta Poznań.

Rysunek 1 Węzeł Komorniki stan na 2001 r. (Źródło: opracowanie własne).



Rysunek 2 Węzeł Komorniki stan na 2021 r. (Źródło: opracowanie własne).



Rysunek 3 Węzeł Komorniki porównanie stanu 2001 i 2021 r. (Źródło: opracowanie własne).

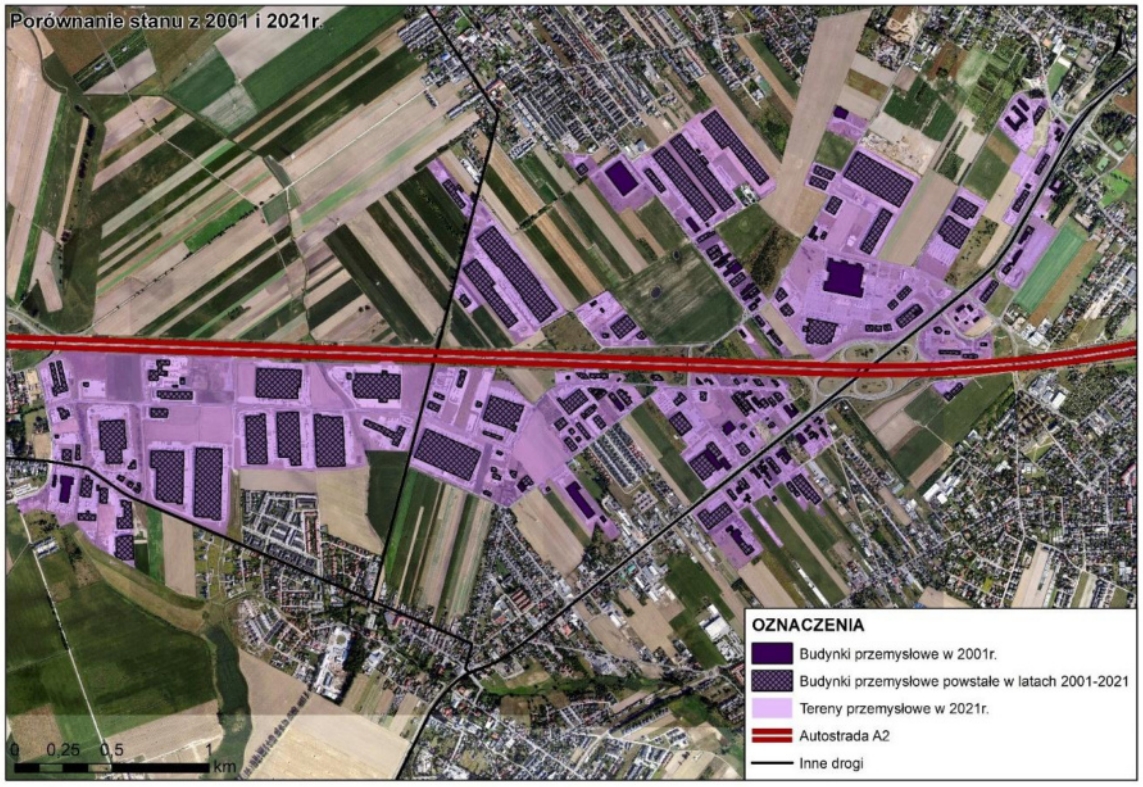


Tabela 42 Węzeł Komorniki bilans terenów przemysłowych (Źródło: opracowanie własne)

Węzeł Komorniki – Bilans terenów przemysłowych		
Powierzchnia terenu przemysłowego [m²]	*2001*	*2021*
	544 194,28	*4 056 564,02*
Różnica powierzchni terenów przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m²]	*3 512 369,74*	
Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m²]	*175 618,49*	
Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2001 – 2021 [m²]	*31 930,63*	

Powierzchnia terenu przemysłowego przed powstaniem trasy, czyli w roku 2001 wynosiła 544 194,28 m², a w 2021 roku 4 056 564,02 m². Na podstawie tych danych obliczono różnicę między tymi terenami w latach 2001 – 2021, wynoszącą 3 512 369,74 m² oraz wyznaczono średnioroczny przyrost tych powierzchni w latach 2001 – 2021 równy 175 618,49 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny liczba ta w latach 2001 – 2021 wynosi 31 930,63 m².

Tabela 43 Węzeł Komorniki bilans budynków przemysłowych (Źródło: opracowanie własne)

Węzeł Komorniki – Bilans budynków przemysłowych		
Powierzchnia budynków przemysłowych [m²]	***2001***	***2021***
	106 052,60	***996 027,54***
Różnica powierzchni budynków przemysłowych	***889 974,94***	

w latach 2001 – 2021 [m²]	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m²]	***44 498,75***
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2001 – 2021 [m²]	***8 090,68***

Powierzchnia budynków przemysłowych w 2001 roku wynosiła 106 052,60 m², a w 2021 roku 996 027,54 m². Obliczono różnicę między powierzchniami zabudowy przemysłowej w latach 2001 – 2021 wynoszącą 889 974,94 m², co przekłada się na różnicę średnioroczną w latach 2001 – 2021 równą 44 498,75 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym się dane tereny liczba ta w latach 2001 – 2021 wynosi 8 090,68 m².

Węzeł Krzesiny

Węzeł Krzesiny położony jest na przecięciu trasy autostrady A2 relacji Berlin - Warszawa oraz trasy szybkiego ruchu S11 relacji Kołobrzeg – Pyrzowice/Piekary Śląskie. Znajduje się w odległości ok. 8,5 km od centrum miasta Poznań.

Rysunek 4 Węzeł Krzesiny stan na 2004 r. (Źródło: opracowanie własne)



Rysunek 5 Węzeł Krzesiny stan na 2021 r. (Źródło: opracowanie własne)



Rysunek 6 Węzeł Krzesiny porównanie stanu 2004 i 2021 r. (Źródło: opracowanie własne).

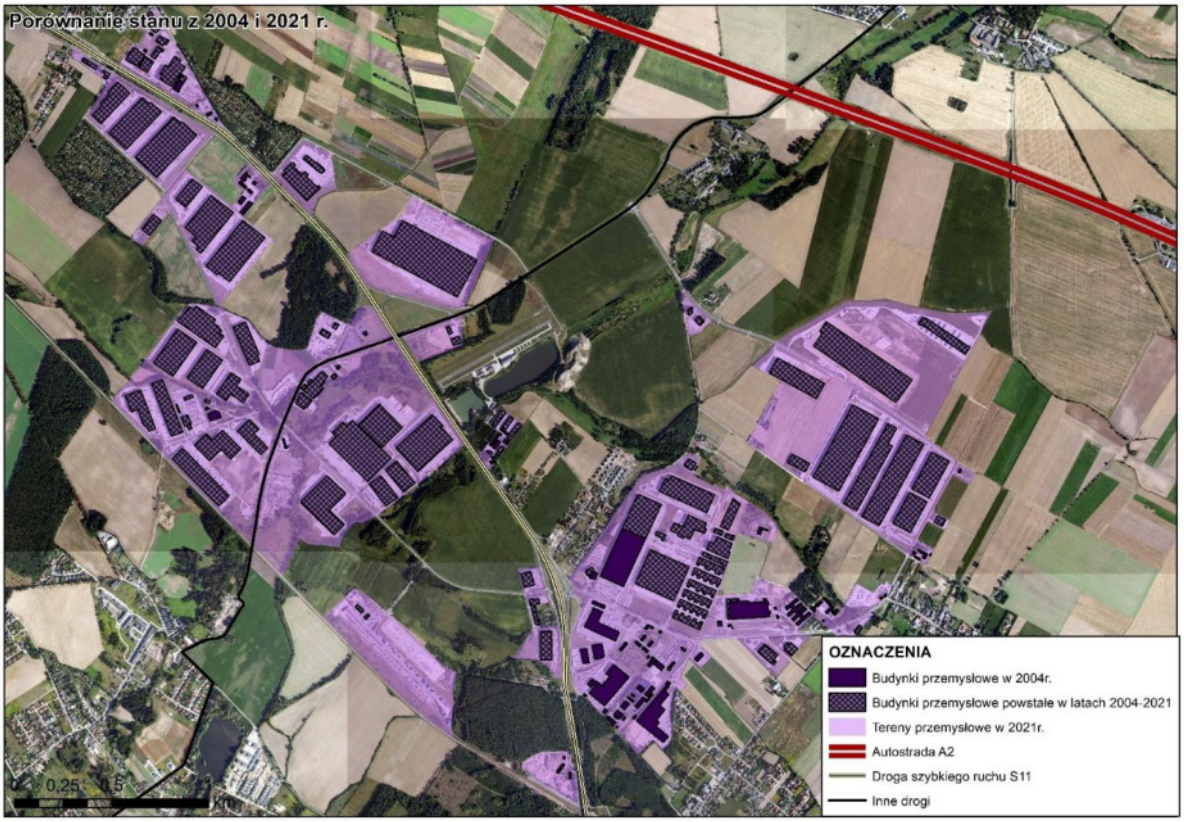


Tabela 44 Węzeł Krzesiny bilans terenów przemysłowych (Źródło: opracowanie własne)

Węzeł Krzesiny – Bilans terenów przemysłowych		
Powierzchnia terenu przemysłowego [m²]	***2004***	***2021***
	759 277,34	***4 897 675,08***
Różnica powierzchni terenów przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m²]	***4 138 397,74***	
Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m²]	***243 435,16***	
Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2004 – 2021 [m²]	***43 470,56***	

Powierzchnia terenu przemysłowego przed powstaniem trasy, czyli w roku 2004 wynosiła 759 277,34 m², a w 2021 roku 4 897 675,08 m². Na podstawie tych danych obliczono różnicę między tymi terenami w latach 2004 – 2021, wynoszącą 4 138 397,74 m² oraz wyznaczono średnioroczny przyrost tych powierzchni w latach 2004 – 2021 równy 243 435,16 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2004 – 2021 liczba ta wynosi 43 470,56 m².

Tabela 45 Węzeł Krzesiny bilans budynków przemysłowych (Źródło: opracowanie własne)

Węzeł Krzesiny – Bilans budynków przemysłowych

Powierzchnia budynków przemysłowych [m²]	***2004***	***2021***
	148 654,44	***1 368 354,22***
Różnica powierzchni budynków przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m²]	***1 219 699,78***	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m²]	***71 747,05***	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2004 – 2021 [m²]	***12 811,97***	

Powierzchnia budynków przemysłowych w 2004 roku wynosiła 148 654,44 m², a w 2021 roku 1 368 354,22 m². Obliczono różnicę między powierzchniami zabudowy przemysłowej w latach 2004 – 2021 wynoszącą 1 219 699,78 m², co przekłada się na różnicę średnioroczną w latach 2004 – 2021 równą 71 747,05 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2004 – 2021 liczba ta wynosi 12 811,97 m².

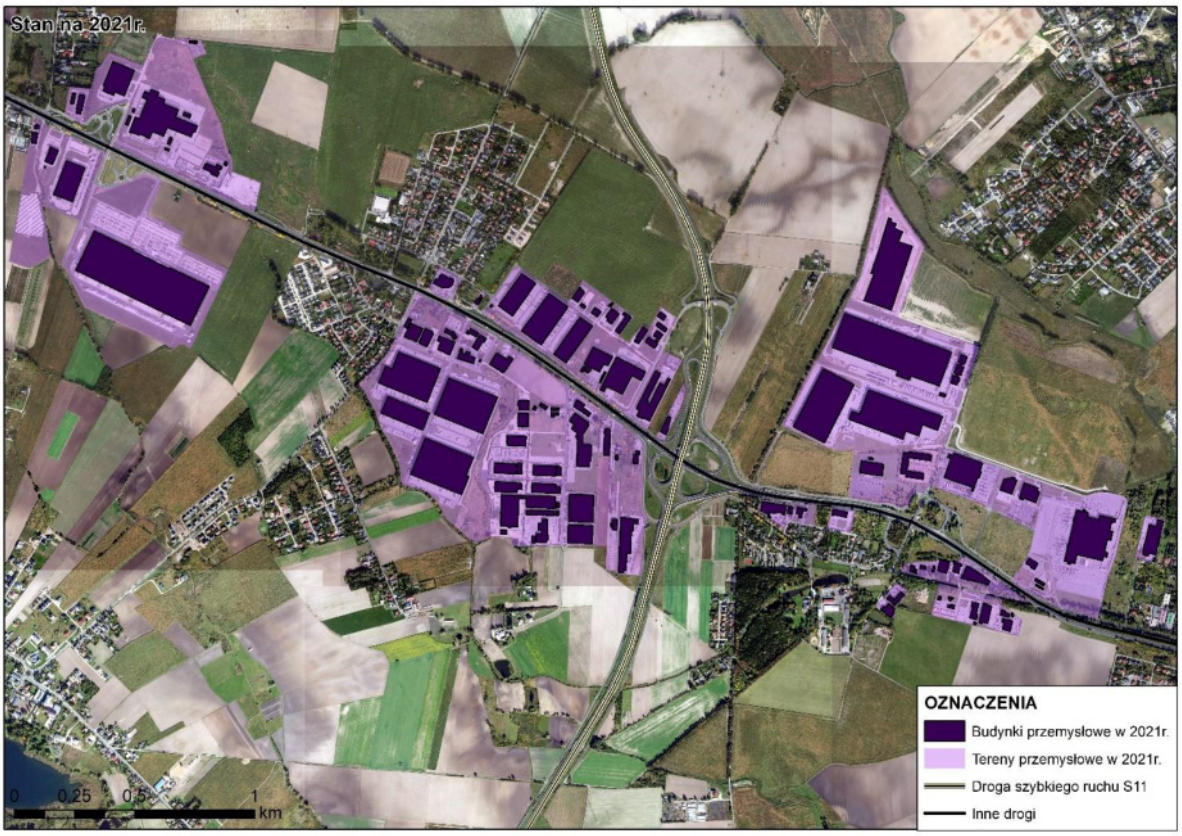
Węzeł Swadzim

Węzeł Swadzim położony jest na przecięciu trasy autostrady A2 relacji Berlin - Warszawa oraz trasy szybkiego ruchu S11 Kołobrzeg – Pyrzowice/Piekary Śląskie. Znajduje się w odległości ok. 13 km od centrum miasta Poznań.

Rysunek 7 Węzeł Swadzim stan na 2001 r. (Źródło: opracowanie własne)



Rysunek 8 Węzeł Swadzim stan na 2021 r. (Źródło: opracowanie własne)



Rysunek 9 Węzeł Swadzim porównanie stanu 2001 i 2021 r. (Źródło: opracowanie własne).

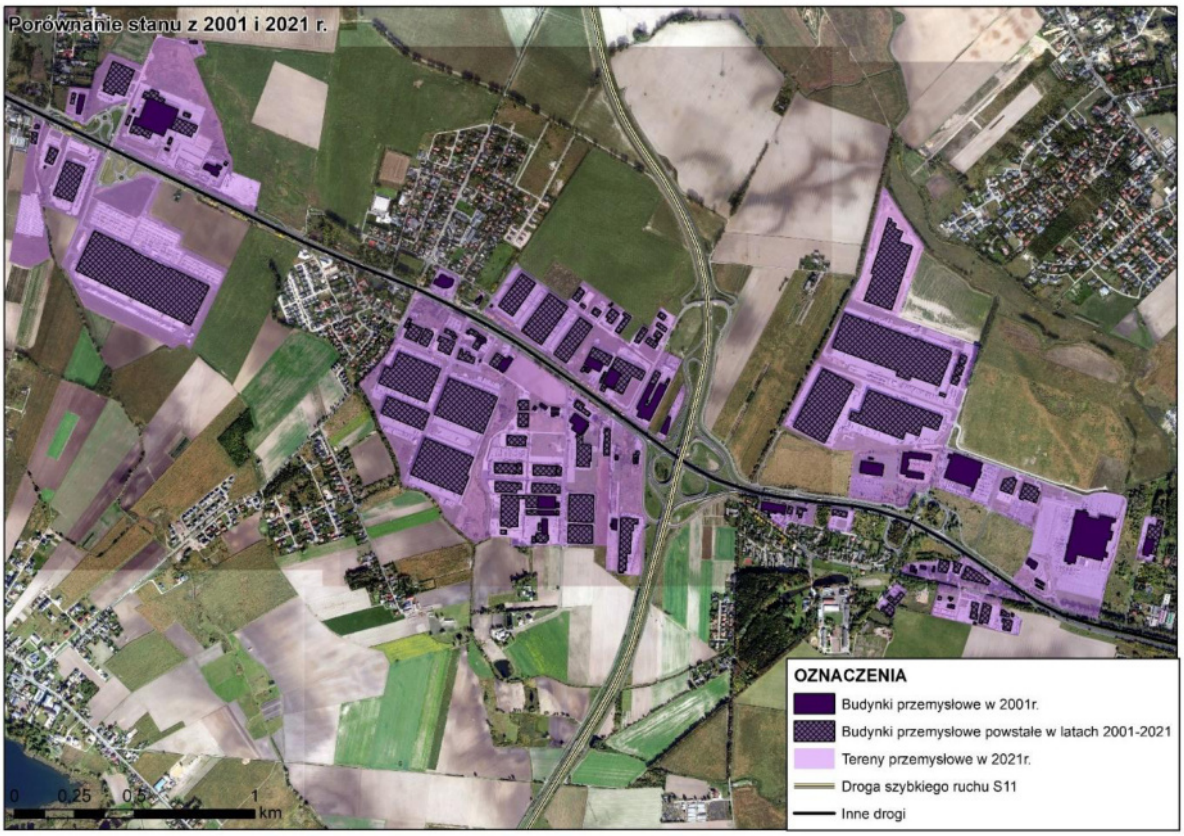


Tabela 46 Węzeł Swadzim bilans terenów przemysłowych (Źródło: opracowanie własne)

Węzeł Swadzim – Bilans terenów przemysłowych		
Powierzchnia terenu przemysłowego [m²]	***2001***	***2021***
	600 605,91	***2 659 510,19***
Różnica powierzchni terenów przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m²]	***2 058 904,28***	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m²]	***102 945,21***	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2001 – 2021 [m²]	***54 181,69***	

Powierzchnia terenu przemysłowego przed powstaniem trasy, czyli w roku 2001 wynosiła 600 605,91 m², a w 2021 roku 2 659 510,19 m². Na podstawie tych danych obliczono różnicę między tymi terenami w latach 2001 – 2021, wynoszącą 2 058 904,28 m² oraz wyznaczono średnioroczny przyrost tych powierzchni w latach 2001 – 2021 równy 102 945,21 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2001 – 2021 liczba ta wynosi 54 181,69 m².

Tabela 47 Węzeł Swadzim bilans budynków przemysłowych (Źródło: opracowanie własne)

Węzeł Swadzim – Bilans budynków przemysłowych		
Powierzchnia budynków przemysłowych [m²]	2001	2021
	122 038,63	771 485,31
Różnica powierzchni budynków przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m²]	649 446,68	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m²]	32 472,33	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2001 – 2021 [m²]	17 090,70	

Powierzchnia budynków przemysłowych w 2001 roku wynosiła 122 038,63 m², a w 2021 roku 771 485,31 m². Obliczono różnicę między powierzchniami zabudowy przemysłowej w latach 2001 – 2021 wynoszącą 649 446,68 m², co przekłada się na różnicę średnioroczną w latach 2001 – 2021 równą 32 472,33 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2001 – 2021 liczba ta wynosi 17 090,70 m².

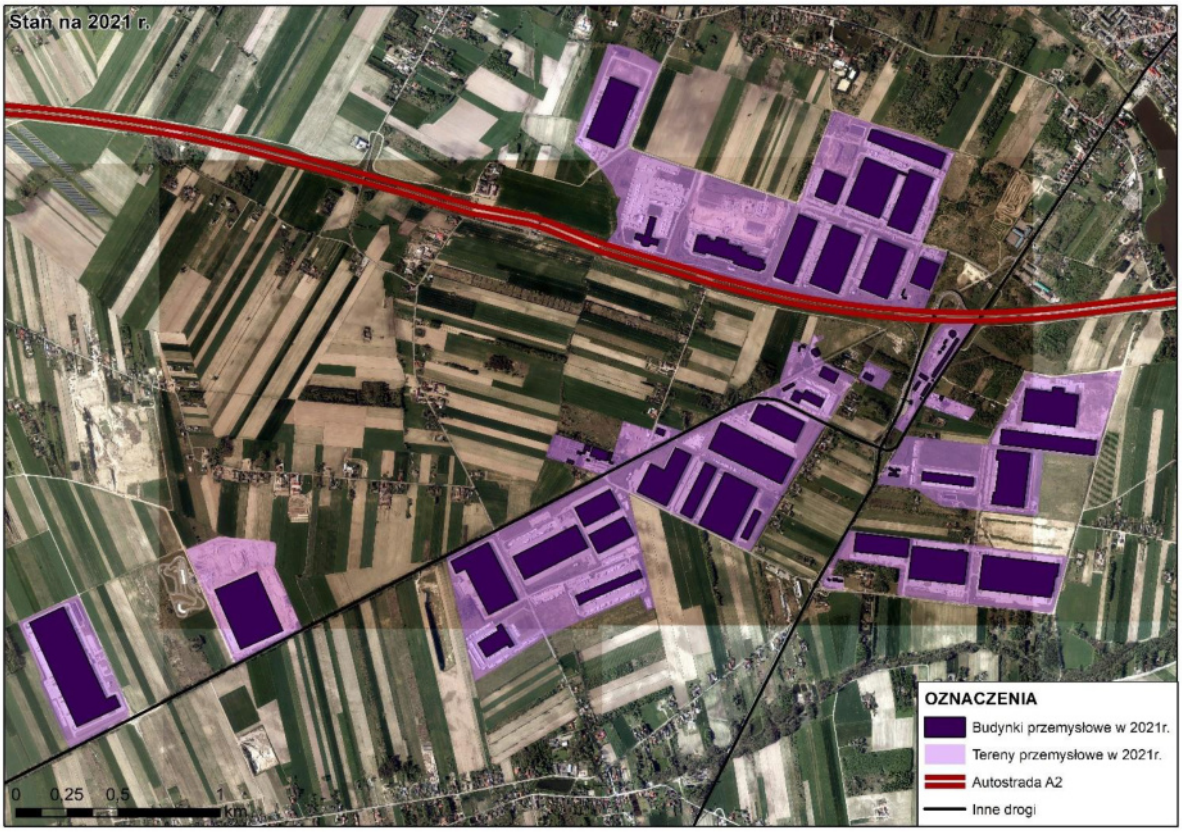
Węzeł Stryków

Węzeł Stryków położony jest na trasie autostrady A2 relacji Berlin – Warszawa. Znajduje się w odległości ok. 17 km od centrum miasta Łódź.

Rysunek 10 Węzeł Stryków stan na 2004 r. (Źródło: opracowanie własne)



Rysunek 11 Węzeł Stryków stan na 2021 r. (Źródło: opracowanie własne)



Rysunek 12 Węzeł Stryków porównanie stanu 2004 i 2021 r. (Źródło: opracowanie własne).

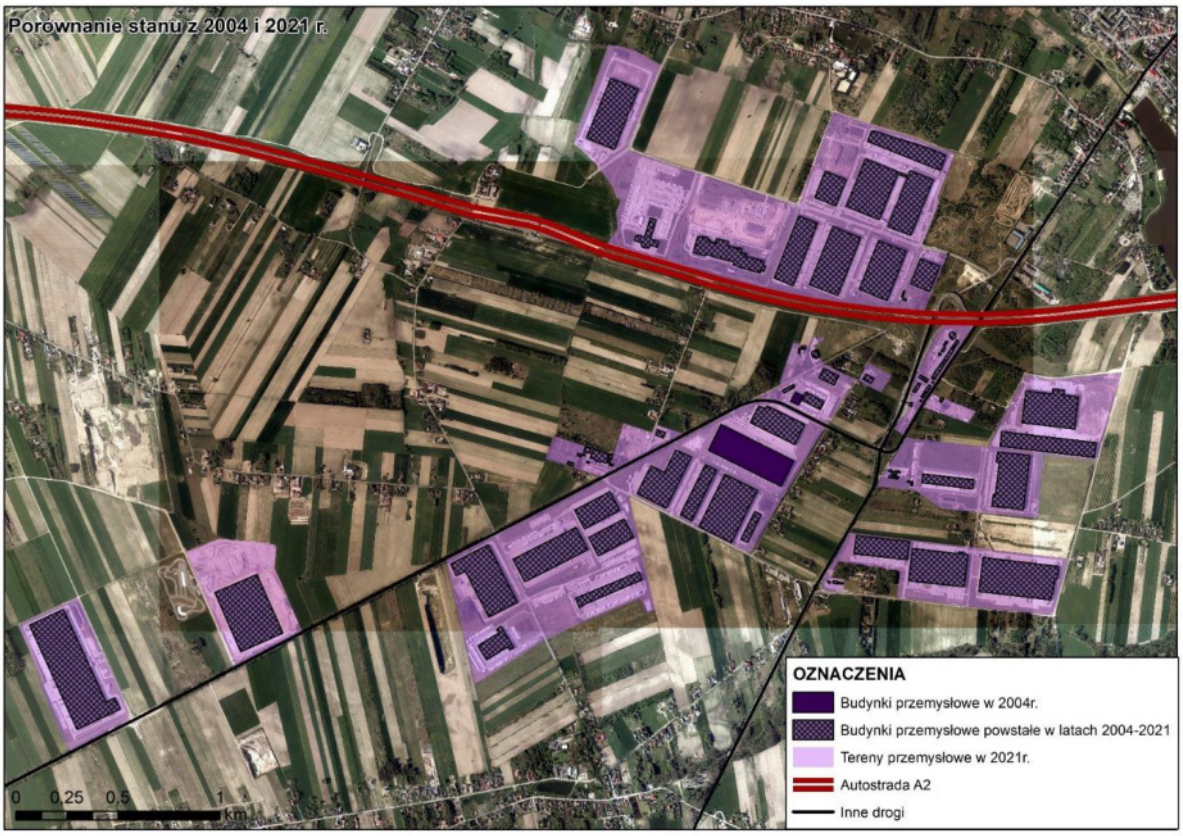


Tabela 48 Węzeł Stryków bilans terenów przemysłowych (Źródło: opracowanie własne)

Węzeł Stryków – Bilans terenów przemysłowych		
Powierzchnia terenu przemysłowego [m²]	*2004*	*2021*
	264 929,54	*3 538 664,97*
Różnica powierzchni terenów przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m²]	*3 273 735,43*	
Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m²]	*192 572,67*	
Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2001 – 2021 [m²]	*33 784,68*	

Powierzchnia terenu przemysłowego przed powstaniem trasy, czyli w roku 2001 wynosiła 264 929,54 m², a w 2021 roku 3 538 664,97 m². Na podstawie tych danych obliczono różnicę między tymi terenami w latach 2004 – 2021, wynoszącą 3 273 735,43 m² oraz wyznaczono średnioroczny przyrost tych powierzchni w latach 2004 – 2021 równy 192 572,67 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2004 – 2021 liczba ta wynosi 33 784,68 m².

Tabela 49 Węzeł Stryków bilans budynków przemysłowych (Źródło: opracowanie własne)

Węzeł Stryków – Bilans budynków przemysłowych		
Powierzchnia budynków przemysłowych [m²]	*2004*	*2021*

	58 919,71	***1 147 241,20***
Różnica powierzchni budynków przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m²]	***1 088 321,49***	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m²]	***64 018,91***	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2004 – 2021 [m²]	***11 231,39***	

Powierzchnia budynków przemysłowych w 2001 roku wynosiła 58 919,71 m², a w 2021 roku 1 147 241,20 m². Obliczono różnicę między powierzchniami zabudowy przemysłowej w latach 2004 – 2021 wynoszącą 1 088 321,49 m², co przekłada się na różnicę średnioroczną w latach 2004 – 2021 równą 64 018,91 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2004 – 2021 liczba ta wynosi 11 231,39 m².

Węzeł Rusocin

Węzeł Rusocin znajduje się w miejscu, gdzie autostrada A1 relacji Rusocin - Gorzyczki przekształca się w trasę szybkiego ruchu S6 relacji Rusocin – Szczecin. Znajduje się w odległości ok. 13,5 km od centrum miasta Gdańsk.

Rysunek 13 Węzeł Rusocin stan na 2004 r. (Źródło: opracowanie własne)



Rysunek 14 Węzeł Rusocin stan na 2021 r. (Źródło: opracowanie własne)



Rysunek 15 Węzeł Rusocin porównanie stanu 2004 i 2021 r. (Źródło: opracowanie własne).

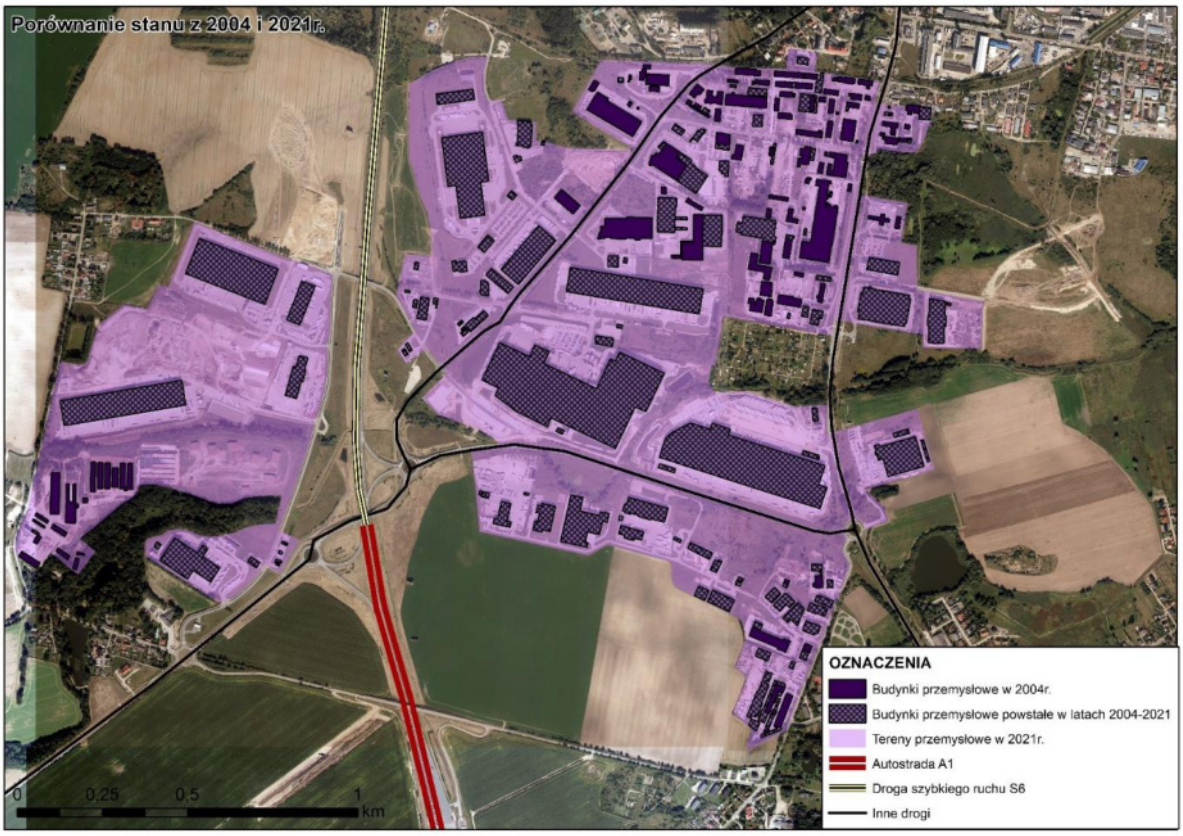


Tabela 50 Węzeł Rusocin bilans terenów przemysłowych (Źródło: opracowanie własne)

Węzeł Rusocin – Bilans terenów przemysłowych		
Powierzchnia terenu przemysłowego [m²]	*2004*	*2021*
	646 936,83	*2 553 413,33*
Różnica powierzchni terenów przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m²]	*1 906 476,50*	
Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m²]	*112 145,68*	
Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2004 – 2021 [m²]	*53 402,70*	

Powierzchnia terenu przemysłowego przed powstaniem trasy, czyli w roku 2004 wynosiła 646 936,83 m², a w 2021 roku 2 553 413,33 m². Na podstawie tych danych obliczono różnicę między tymi terenami w latach 2004 – 2021, wynoszącą 1 906 476,50 m² oraz wyznaczono średnioroczny przyrost tych powierzchni w latach 2004 – 2021 równy 112 145,68 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2004 – 2021 liczba ta wynosi 53 402,70 m².

Tabela 51 Węzeł Rusocin bilans budynków przemysłowych (Źródło: opracowanie własne)

Węzeł Rusocin – Bilans budynków przemysłowych

Powierzchnia budynków przemysłowych [m²]	*2004*	*2021*
	124 353,47	*549 426,11*
Różnica powierzchni budynków przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m²]	*425 072,64*	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m²]	*25 004,27*	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2004 – 2021 [m²]	*11 906,80*	

Powierzchnia budynków przemysłowych w 2004 roku wynosiła 124 353,47 m², a w 2021 roku 549 426,11 m². Obliczono różnicę między powierzchniami zabudowy przemysłowej w latach 2004 – 2021 wynoszącą 425 072,64 m², co przekłada się na różnicę średnioroczną w latach 2004 – 2021 równą 25 004,27 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2004 – 2021 liczba ta wynosi 11 906,80 m².

Podsumowując analiza wykazała, że realizacja inwestycji z zakresu drogi szybkiego ruchu wraz z węzłem powoduje w dłuższym okresie wygenerowanie dużego zapotrzebowania na tereny i budynki przemysłowe. To zapotrzebowanie jest zlokalizowane w dużej mierze w bezpośrednim sąsiedztwie drogi szybkiego ruchu, jej węzłów i dróg serwisowych trasy. Budowa trasy szybkiego ruchu znacząco zwiększa atrakcyjność inwestycyjną terenów poprzez polepszenie skomunikowania z głównymi ośrodkami populacyjnymi kraju. Jednoznacznie można stwierdzić, że powstanie drogi szybkiego ruchu inicjuje powstawanie nowych terenów poprzemysłowych i magazynowych.

W ramach dalszej analizy określono średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych oraz średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu biorąc pod uwagę wszystkie lokalizacje.

Tabela 52 Średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w okolicy wybranych węzłów (Źródło: opracowanie własne)

Średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych		
Lokalizacja	*Powierzchnia [m²]*	*Średnia wszystkich lokalizacji [m²]*
Komorniki	*175 618,49*	*165 343,44*
Krzesiny	*243 435,16*	
Swadzim	*102 945,21*	
Węzeł Stryków	*192 572,67*	
Węzeł Rusocin	*112 145,68*	

Tabela 53 Średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w okolicy wybranych węzłów w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy (Źródło: opracowanie własne)

Średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu		
Lokalizacja	*Powierzchnia [m²]*	*Średnia wszystkich lokalizacji [m²]*
Komorniki	*31 930,63*	*43 354,05*

Krzesiny	*43 470,56*	
Swadzim	*54 181,69*	
Stryków	*33 784,68*	
Rusocin	*53 402,70*	

Średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w uśrednieniu dla wszystkich badanych lokalizacji wyniósł 165 343,44 m^2, zaś średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu w uśrednieniu dla wszystkich badanych lokalizacji wyniósł 43 354,05 m^2.

Wyliczono także średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych oraz średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu biorąc pod uwagę wszystkie lokalizacje.

Tabela 54 Średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w okolicy wybranych węzłów (Źródło: opracowanie własne)

Średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych		
Lokalizacja	*Powierzchnia [m²]*	*Średnia [m²]*
Komorniki	*44 498,75*	*47 548,26*
Krzesiny	*71 747,05*	
Swadzim	*32 472,33*	
Stryków	*64 018,91*	
Rusocin	*25 004,27*	

Tabela 55 Średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w okolicy wybranych węzłów w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy (Źródło: opracowanie własne)

Średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu		
Węzeł	*Powierzchnia [m²]*	*Średnia [m²]*
Komorniki	*8 090,68*	*12 226,31*
Krzesiny	*12 811,97*	
Swadzim	*17 090,70*	
Stryków	*11 231,39*	
Rusocin	*11 906,80*	

Średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w uśrednieniu dla wszystkich badanych lokalizacji wyniósł 47 548,26 m^2, zaś średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu w uśrednieniu dla wszystkich badanych lokalizacji wyniósł 12 226,31 m^2.

Na potrzeby wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną w gminie Halinów założono, że wybudowanie na jej terenie autostrady A2 oraz węzła z drogą krajową spowoduje skutki analogiczne do tych, które wystąpiły w badanych lokalizacjach tj. wygenerowania zapotrzebowania na nową zabudowę przemysłową.

Na podstawie tego założenia, biorąc pod uwagę fakt, iż przez teren gminy Halinów przebiega około 5,50 km długości trasy A2 i korzystając z uśrednionej dla wszystkich badanych lokalizacji wartości Średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu wynoszącego 12 226,31 m^2/rok, wyliczono iż zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną w perspektywie do roku 2055 wyniesie 2 017 341,15 m^2 powierzchni całkowitej, co przekłada się (przyjmując współczynnik 0,8) na 1 613 872,92 m^2 powierzchni użytkowej.

Podsumowanie

Tabela 56 Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (źródło: opracowanie własne).

Funkcja zabudowy	*Zapotrzebowanie na nową zabudowę [powierzchnia użytkowa w m^2]*
mieszkaniowa jednorodzinna	*1414542,57*
zagrodowa	*228934,43*
usługowa (komercyjna)	*80 087*
usługowa publiczna (oświata)	*31 560*
usługowa publiczna (usługi zdrowia)	*356*
usługowa publiczna (usługi administracji)	*brak*
usługowa publiczna (usługi sakralne)	*brak*
produkcyjna	*1 613 872,92*

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy w perspektywie następnych 30 lat jest jedynie wartością szacunkową, opartą na analizach ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, opisanych w poprzednich rozdziałach. W przypadku istotnych zmian społeczno-gospodarczych wartości te wymagałaby aktualizacji.

7.7.3. Wyznaczenie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

~~*Metodyka wyznaczania obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej*~~

~~*Gmina Halinów cechuje się bardzo dużym zróżnicowaniem struktury funkcjonalno-przestrzennej. Poszczególne jednostki osadnicze gminy mają całkowicie różny charakter. Wyraźnie wyróżnia się obszar miejski Halinowa, który cechuje się wysokim stopniem urbanizacji i przekształceń. Całkowicie inną postać mają np. Michałów i Desno, które są wsiami typu ulicowego. W układzie przestrzennym gminy da się także wyróżnić miejscowości stanowiące niejako przedmieścia Halinowa tj. dawne wsie, na które oddziałuje presja urbanizująca i inwestycyjna miasta. Można do nich zaliczyć np. Długą Kościelną, Józefin, Hipolitów. Specyficznym elementem w strukturze gminy jest miejscowość Okuniew, która jest położona w pewnym oddaleniu od reszty*~~

~~*gminy. Historycznie Okuniew pełnił wyższe role (miasta oraz siedziby gminy) niż obecnie, w związku z czym jego rozwój był w mniejszym stopniu związany z miastem Halinów. Z tego względu obecnie także funkcjonuje w dużym stopniu samodzielnie – na jego obszarze jest zlokalizowana duża szkoła oraz charakteryzuje się dużym nasyceniem usługami, jest też zurbanizowany w o wiele większym stopniu niż inne wsie.*~~

~~*Ze względu na tak duże zróżnicowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej wyznaczenie, na potrzeby bilansu, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jest zadaniem nietrywialnym. W celu wyznaczenia wspomnianych obszarów zdecydowano się przyjąć podejście wielokryterialne, które pozwoli na wzięcie pod uwagę różnych wyznaczników, które decydują o faktycznym stopniu wykształcenia struktury funkcjonalno-przestrzennej.*~~

~~*Biorąc pod uwagę stan zagospodarowania gminy wybrano 8 kryteriów, które uznano za najbardziej znaczące pod względem określenia stopnia urbanizacji:*~~

- ~~*sąsiedztwo istniejącej zabudowy,*~~
- ~~*dostęp do drogi,*~~
- ~~*dostępność mediów (sieci infrastruktury),*~~
- ~~*dostępność do usług publicznych i komercyjnych,*~~
- ~~*dostępność komunikacji publicznej,*~~
- ~~*przydatność budowlaną gruntów,*~~
- ~~*objęcie prawną ochroną przyrody,*~~
- ~~*występowania utrudnień procesu inwestycyjnego.*~~

~~*Obszar całej gminy został zbadany i oceniony pod kątem każdego z wyżej wymienionych kryteriów. Na potrzeby analizy każdemu kryterium przypisano daną liczbę punktów, które wybrany teren mógł zdobyć za spełnienie poszczególnego kryterium. Liczba punktów przypisana do poszczególnych kryteriów jest tym większa im większe znaczenie w określeniu stopnia wykształcenia struktury funkcjonalno-przestrzennej. Łącznie każdy obszar gminy mógł zostać oceniony na maksymalnie 100 punktów. Punktacja kryteriów została przedstawiona w poniższej tabeli.*~~

Tabela 57. Punktacja kryteriów (źródło: opracowanie własne).

Maks. liczba punktów	100 pkt							
Kryterium	Sąsiedztwo zabudowy	Dostęp do drogi	Dostępność mediów	Dostępność usług publicznych i komercyjnych	Dostępność komunikacji publicznej	Przydatność budowlana gruntów	Objęcie prawną ochroną przyrody	Utrudnienia procesu inwestycyjnego
Maks. liczba punktów za dane kryterium	30 pkt	20 pkt	15 pkt	10 pkt	10 pkt	5 pkt	5 pkt	5 pkt

Powyższe kryteria mogły być spełnione przez różne tereny w różnym zakresie. Z tego powodu zdecydowano, że dla każdego kryterium zostały rozpisane zakresy oddające w jakim stopniu dany teren spełnia wybrane kryterium.

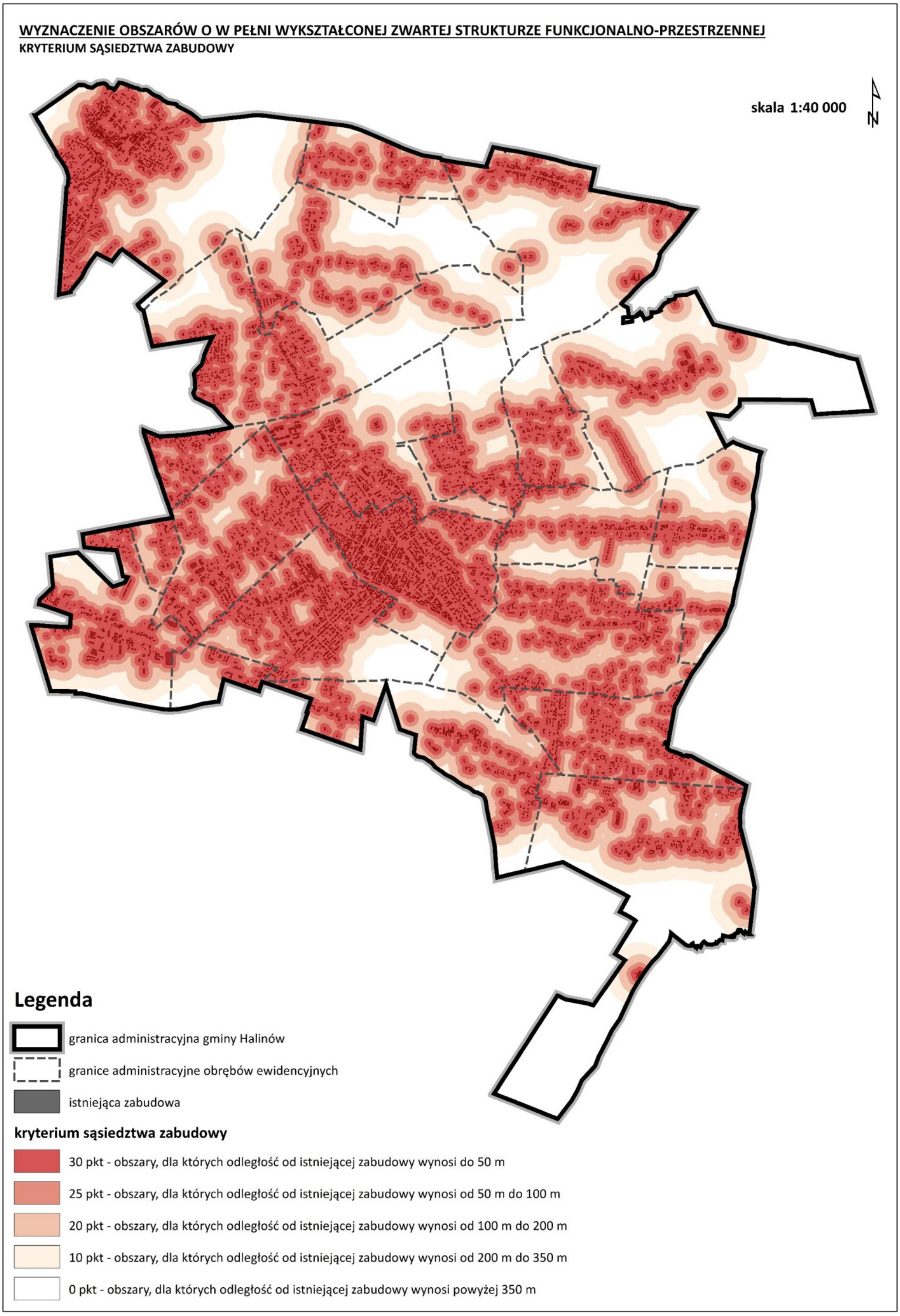
Sąsiedztwo zabudowy

Za najważniejszy aspekt świadczący o możliwości określenia danego terenu jako obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej uznano fakt sąsiadowania zabudowy. Obszar zwartej zabudowy z samej swojej nazwy wymaga istnienia położonych w niedalekiej odległości od siebie zabudowań. W związku z tym na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków stworzono bazę wszystkich budynków oraz budowli i obiektów budowlanych (np. silosy, wiaty itp.) świadczących o zagospodarowaniu poszczególnych terenów. Pod uwagę wzięto także budynki, które są w trakcie wznoszenia. W celu określenia stopnia sąsiedztwa zabudowy przyjęto zakresy odległości od zabudowań wyrażone w metrach. Każdemu zakresowi przypisano następnie punktację oddającą bliskość zabudowań. Zakresy oraz punktacja zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela 58 Kryterium sąsiedztwa zabudowy – punktacja (źródło: opracowanie własne).

Sąsiedztwo zabudowy					
Odległość od istniejącej zabudowy	do 50 m	od 50 m do 100 m	od 100 m do 200 m	od 200 m do 350 m	powyżej 350 m
Punktacja	30 pkt	25 pkt	20 pkt	10 pkt	0 pkt

Rysunek 16. Kryterium sąsiedztwa zabudowy.



Dostęp do drogi

Jednym z podstawowych czynników, warunkujących możliwości inwestycyjne danego obszaru, jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej. Każda nieruchomość przeznaczona pod zabudowę powinna mieć dostęp do drogi publicznej, bezpośredni lub poprzez drogi wewnętrzne. Ulice są również zasadniczym elementem kompozycji przestrzennej obszarów zurbanizowanych. Stanowią szkielet struktury przestrzennej, wzdłuż których wydzielane są kolejne kwartały bądź pasma zabudowy. Obok kryterium sąsiedztwa zabudowy, dostęp do drogi został uznany za drugie pod względem istotności kryterium.

Sieć drogowa w zasadniczy sposób wpływa na zwartość struktur zurbanizowanych w obrębie gminy. Gęsta siatka ulic przekłada się na większą możliwość obsługi terenów budowlanych, bez konieczności inwestowania w niewydajne ciągi komunikacyjne, pełniące rolę dojazdu do pojedynczych nieruchomości.

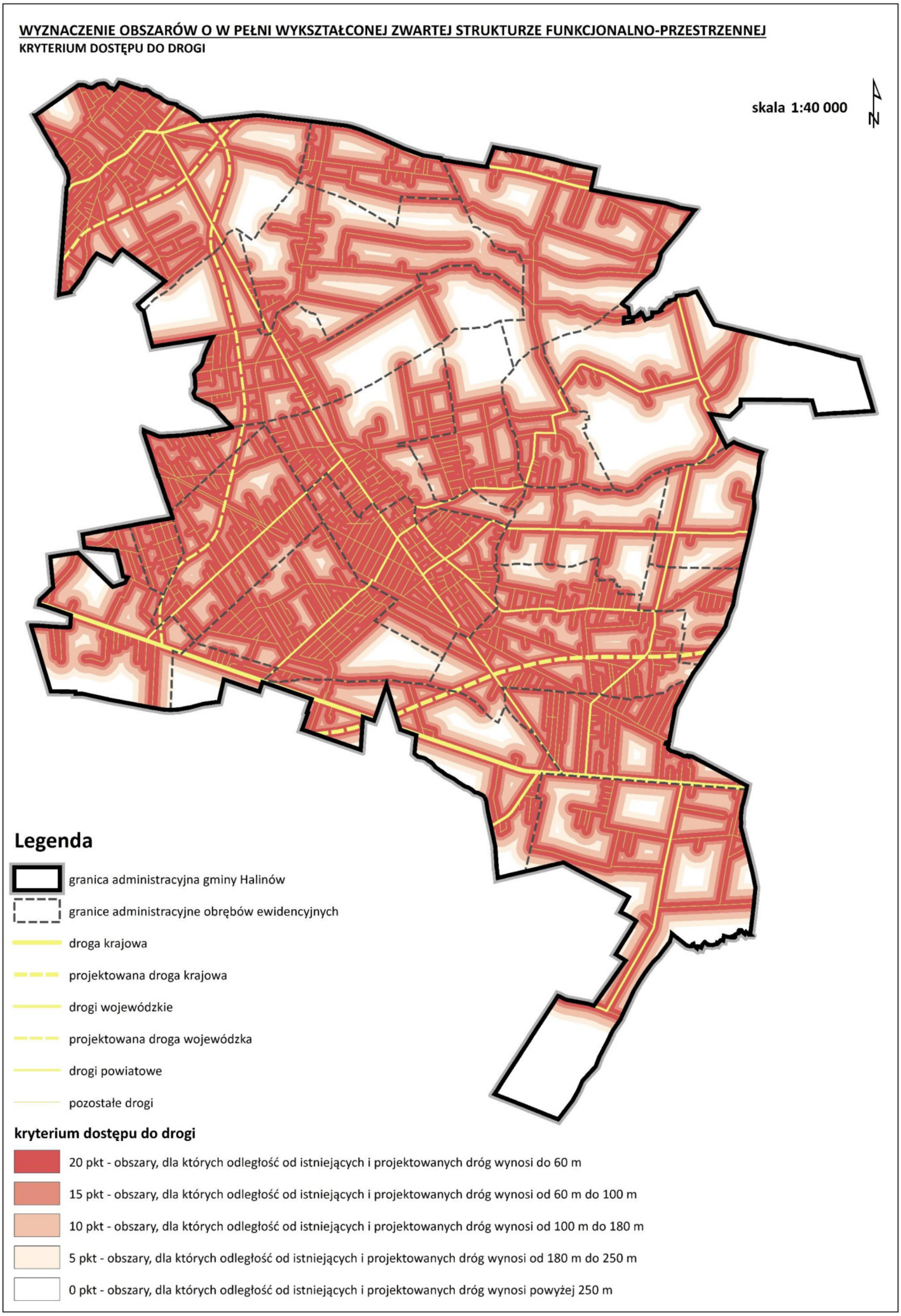
Przedmiotowe kryterium rozpatrywano w odniesieniu do odległości od najbliższej drogi. Uwzględniono zarówno istniejące drogi publiczne, jak również drogi wewnętrzne, wzdłuż których już powstała zabudowa i które wykorzystywane są do obsługi terenów budowlanych. Sieć dróg uzupełniono o przyszłe planowane inwestycje transportowe w gminie. Naniesiono przebieg projektowanej autostrady A2, która obecnie jest w fazie realizacji. Uwzględniono również projektowane drogi wojewódzkie DW 635 i DW 637 (obwodnica Okuniewa), które zostały uwzględnione w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Wyróżniono pięć kategorii, określających kolejne strefy odległości od dróg. Najwięcej punktów przyznawano obszarom, które znajdują się w odległości nie większej niż 60 m od istniejących tras komunikacyjnych, z kolei dla obszarów oddalonych od dróg o więcej niż 250 m nie przyznano żadnych punktów. Poszczególne strefy odległości wyznaczono w oparciu o szacunkowe wymiary standardowej działki budowlanej.

Tabela 59 Kryterium dostępu do drogi – punktacja (źródło: opracowanie własne).

Dostęp do drogi					
Odległość od najbliższej drogi	*do 60 m*	*od 60 m do 100 m*	*od 100 m do 180 m*	*od 180 m do 250 m*	*powyżej 250 m*
Punktacja	*20 pkt*	*15 pkt*	*10 pkt*	*5 pkt*	*0 pkt*

Obszarami o największej gęstości dróg jest miasto Halinów oraz sołectwa Okuniew, Hipolitów, Józefin, Grabina, Królewskie Brzeziny oraz Wielgolas Brzeziński. Najmniejszą dostępnością do dróg charakteryzują się sołectwa Chobot, Brzeziny, Budziska, Desno, Michałów oraz Wielgolas Duchnowski.

~~Rysunek 17. Kryterium dostępu do drogi.~~



Dostępność mediów

W analizie uwzględniono również dostęp do mediów. Uzbrojenie terenu jest ważnym czynnikiem określającym przygotowanie inwestycyjne danej nieruchomości. Obszary w pełni wyposażone w infrastrukturę techniczną powinny zostać wyróżnione na tle obszarów, które nie posiadają dostępu do mediów, bądź jest on znacznie utrudniony.

Uwzględniono dostęp do podstawowych sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, jak również do sieci gazowej. Zasadniczo dostęp do sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej może zostać zastąpiony przez ujęcia własne i bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe, jednakże taki sposób obsługi terenów budowlanych nie przyczynia się do powstawania zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych.

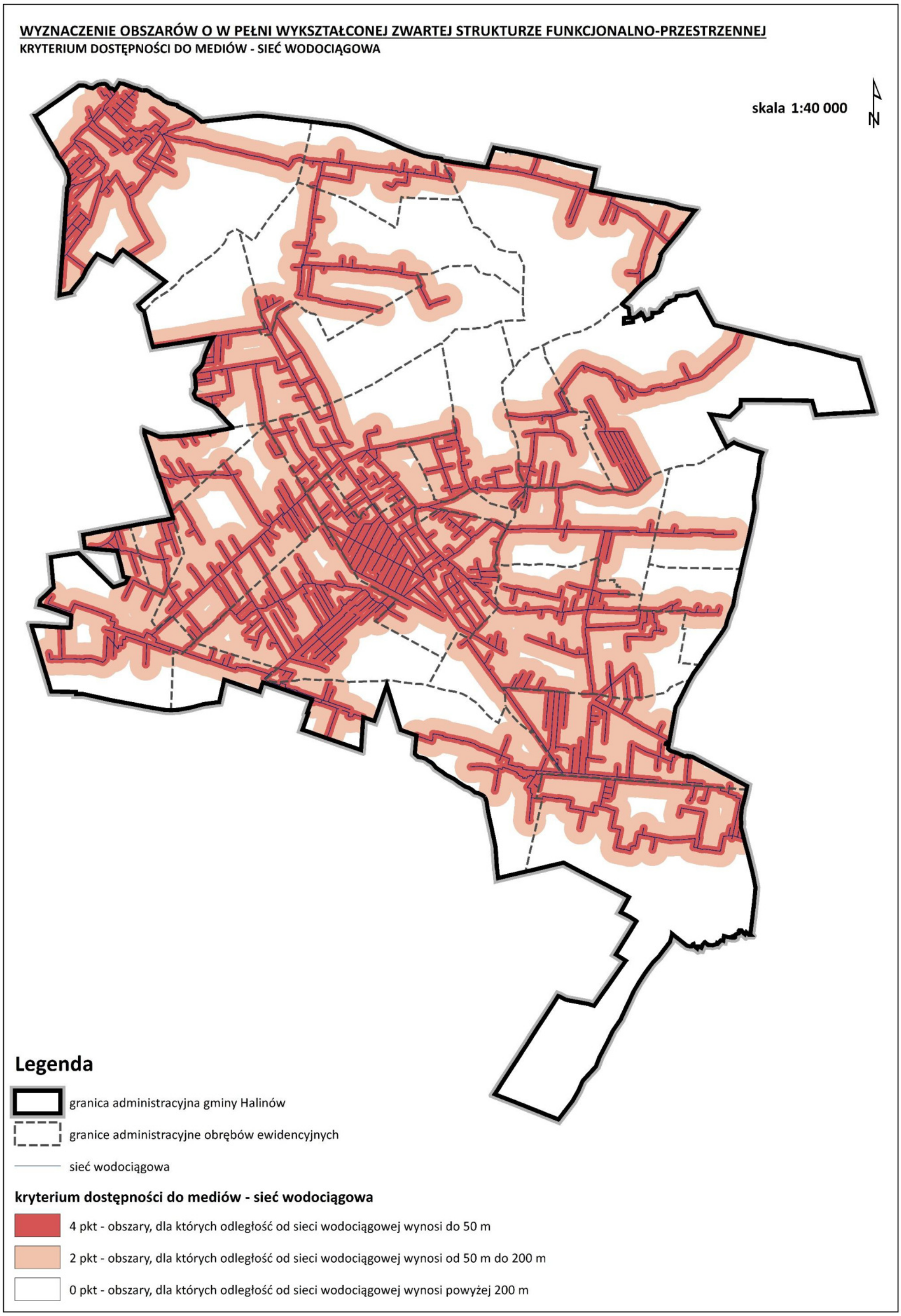
Podobnie jak w przypadku dostępu do dróg, także tutaj zastosowano kryterium odległościowe. Wyróżniono trzy kategorie odległości, bazując na średniej długości indywidualnych przyłączy do głównych sieci infrastruktury. Dla potrzeb analizy Istniejące sieci infrastruktury zostały uzupełnione o projektowaną i planowaną rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Obszary odległe od sieci do 50 m otrzymywały największą liczbę punktów. Z uwagi na charakter sieci gazowej, punktacja została odpowiednio zróżnicowana. Obszary położone w odległości większej niż 200 m od głównych sieci nie otrzymywały punktów.

Tabela 60 Kryterium dostępności do mediów – punktacja (źródło: opracowanie własne).

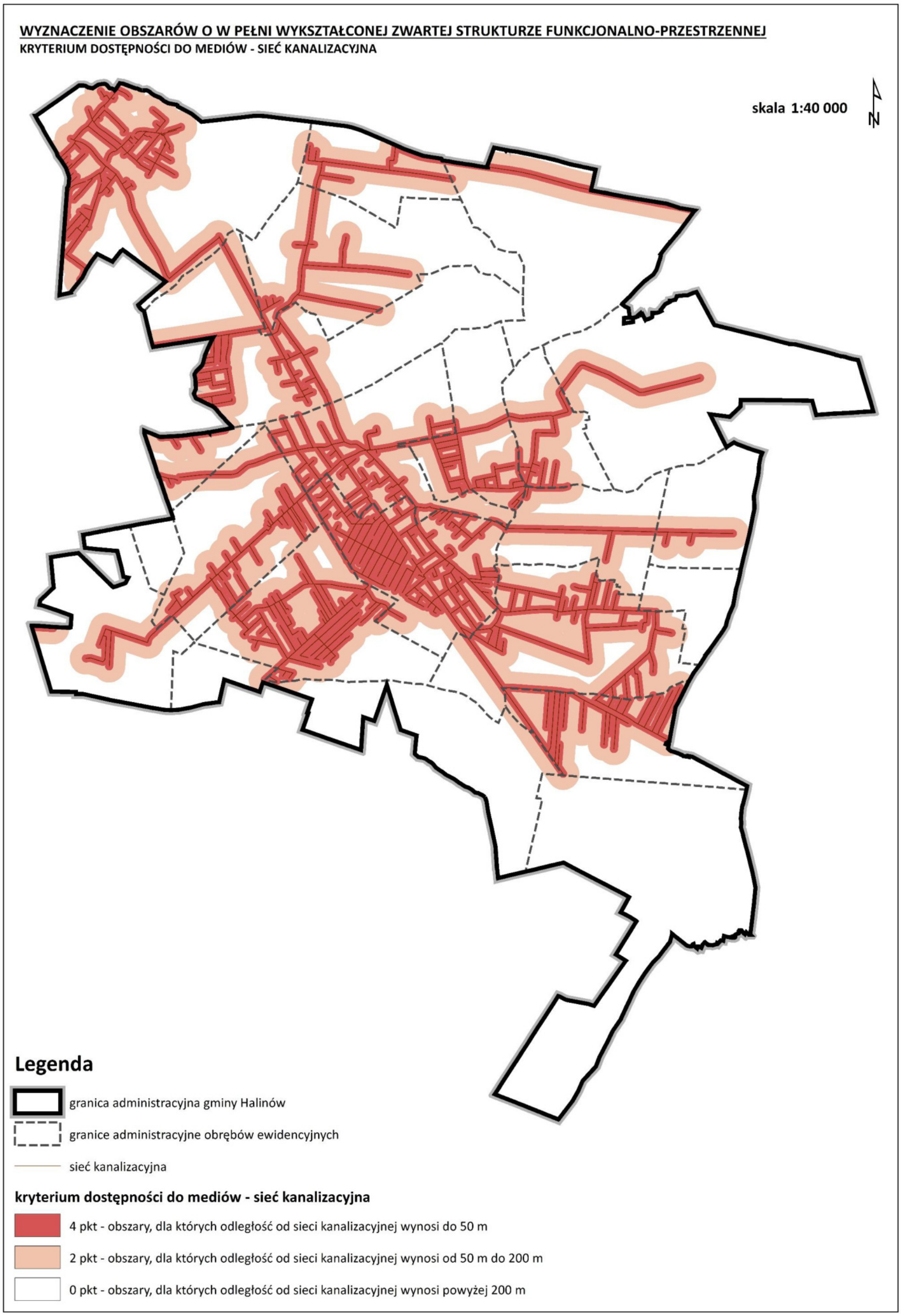
Dostęp do mediów			
Odległość do sieci wodociągowej	*do 50 m*	*od 50 m do 200 m*	*powyżej 200 m*
Punktacja	*4 pkt*	*2 pkt*	*0 pkt*
Odległość do sieci elektroenergetycznej	*do 50 m*	*od 50 m do 200 m*	*powyżej 200 m*
Punktacja	*4 pkt*	*2 pkt*	*0 pkt*
Odległość do sieci kanalizacyjnej	*do 50 m*	*od 50 m do 200 m*	*powyżej 200 m*
Punktacja	*4 pkt*	*2 pkt*	*0 pkt*
Odległość do sieci gazowej	*do 50 m*	*od 50 m do 200 m*	*powyżej 200 m*
Punktacja	*3 pkt*	*2 pkt*	*0 pkt*

Wyniki analizy dostępności do mediów należy zestawić z przebiegiem dróg w gminie, ponieważ główne sieci infrastruktury technicznej realizowane są najczęściej w pasach technicznych dróg. Rozłożenie sieci w przestrzeni gminy nie jest równomierne. Szczególnie północno-wschodnia część wyróżnia się najmniej rozwiniętym zapleczem infrastrukturalnym, na co wpływa obecne zagospodarowanie tych obszarów. Najlepszym dostępem do mediów charakteryzują się miasto Halinów oraz sołectwa Okuniew, Długa Kościelna, Józefin, Hipolitów oraz Wielgolas Brzeziński.

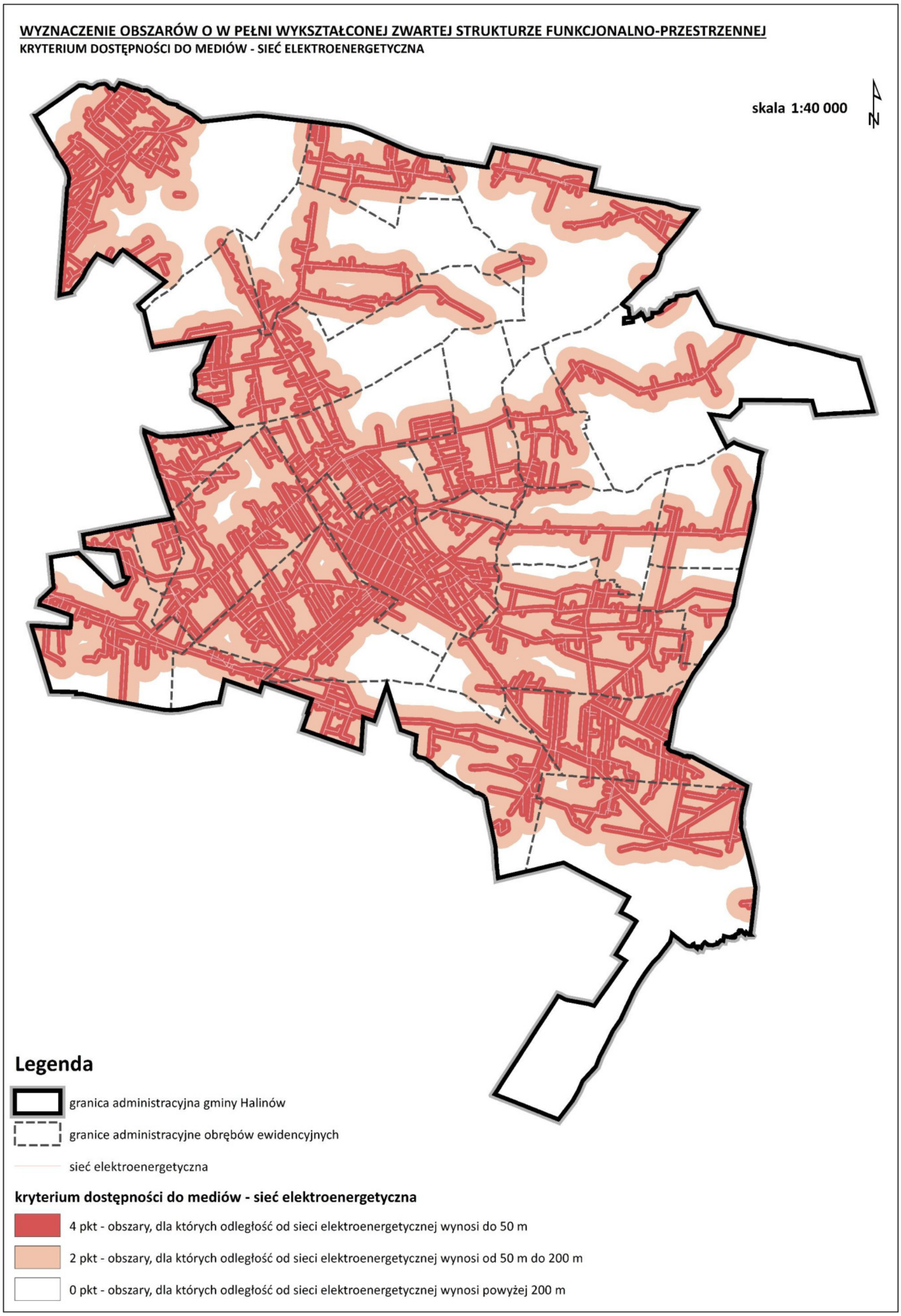
Rysunek 18. Kryterium dostępności do mediów – sieć wodociągowa.



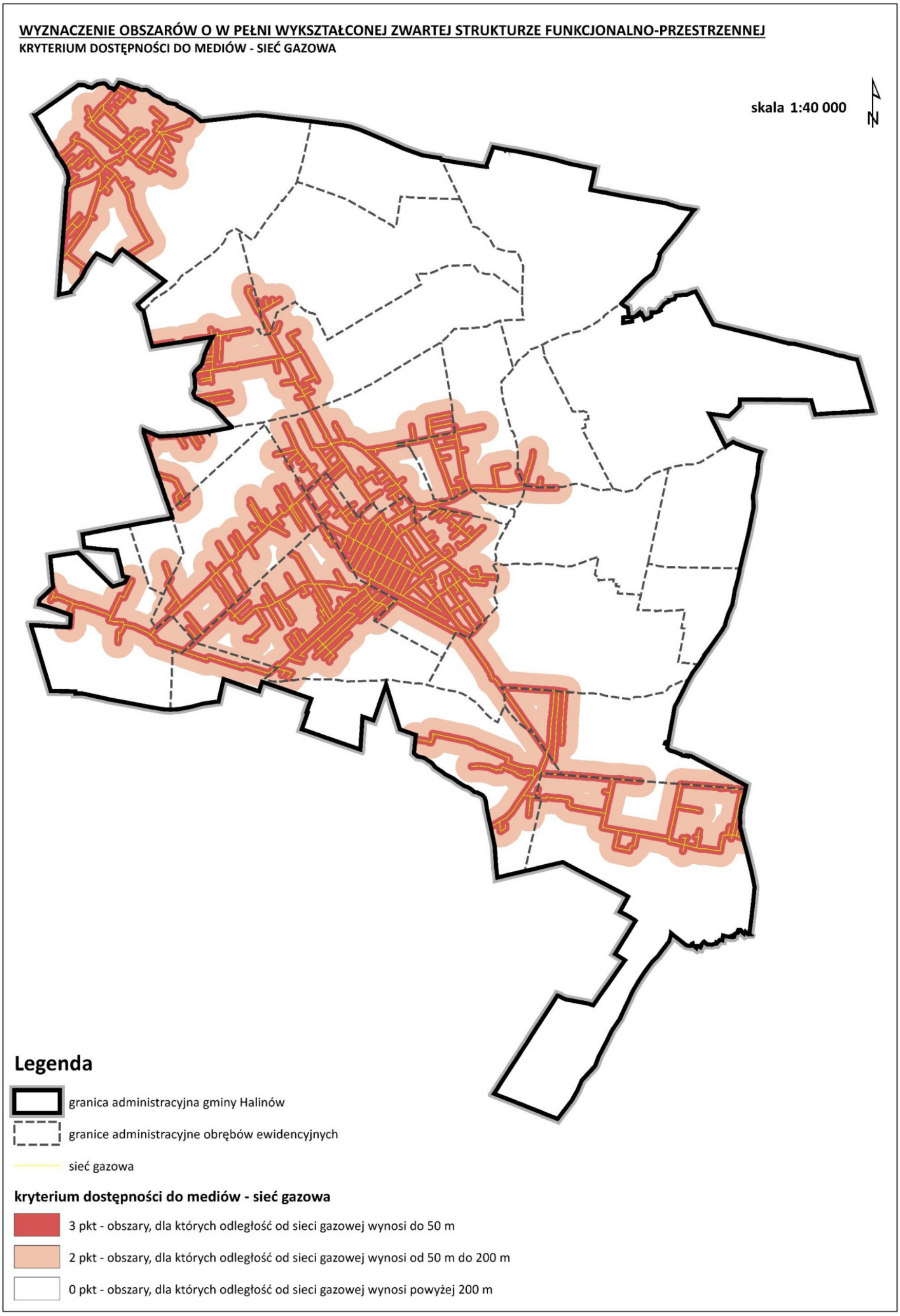
~~Rysunek 19. Kryterium dostępności do mediów – sieć kanalizacyjna.~~



Rysunek 20. Kryterium dostępności do mediów – sieć elektroenergetyczna.



Rysunek 21. Kryterium dostępności do mediów – sieć gazowa.



Dostępność usług publicznych i komercyjnych

Jednym z elementów współtworzących wykształcone struktury funkcjonalno-przestrzenne są punkty usługowe, obsługujące tereny mieszkaniowe w obrębie gminy. Lokalizacja usług w obszarze gminy przeciwdziała powstawaniu monofunkcyjnych struktur o charakterze sypialnianym. Bezpośrednie sąsiedztwo podstawowych usług znacząco podnosi jakość życia mieszkańców, wpisuje się również w ideę tworzenia zwartych struktur urbanistycznych, ograniczając konieczność dojazdów do oddalonych punktów usługowych.

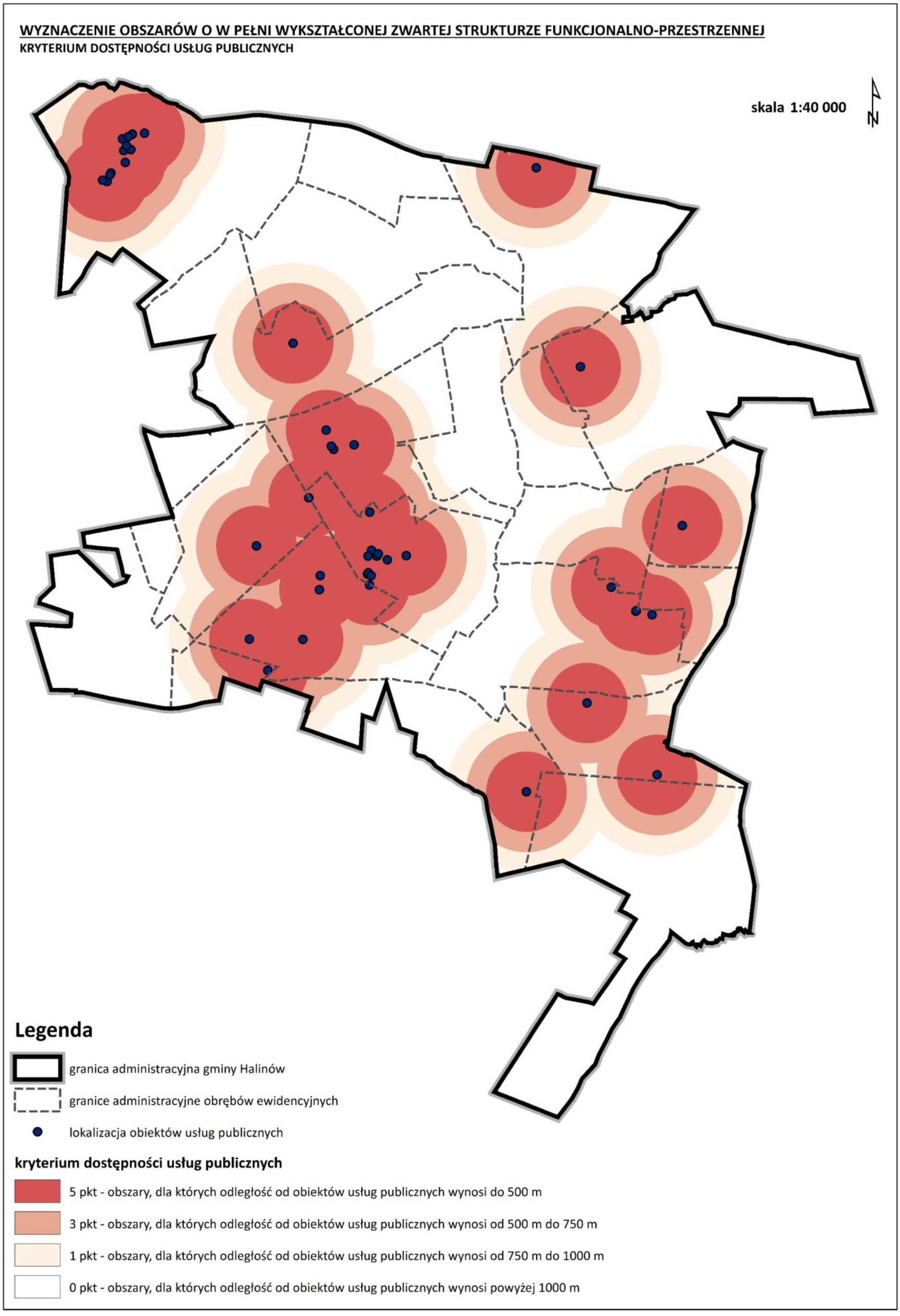
W analizie uwzględniono zarówno punkty usługowe o charakterze publicznym, jak również obiekty komercyjne. W kategorii usług publicznych wyróżniono takie obiekty, jak urzędy, szkoły, placówki pocztowe bądź siedziby służb porządkowych. Do usług komercyjnych zaliczono sklepy spożywcze, obiekty sportu i rekreacji, stacje paliw oraz inne usługi podstawowe.

W przypadku usług publicznych za optymalny promień dojścia uznano odległość 500 m, za którą przyznano największą liczbę punktów. Dla usług komercyjnych odległość ta wynosi odpowiednio 100 m z uwagi na ich podstawowy, bardziej powszechny charakter.

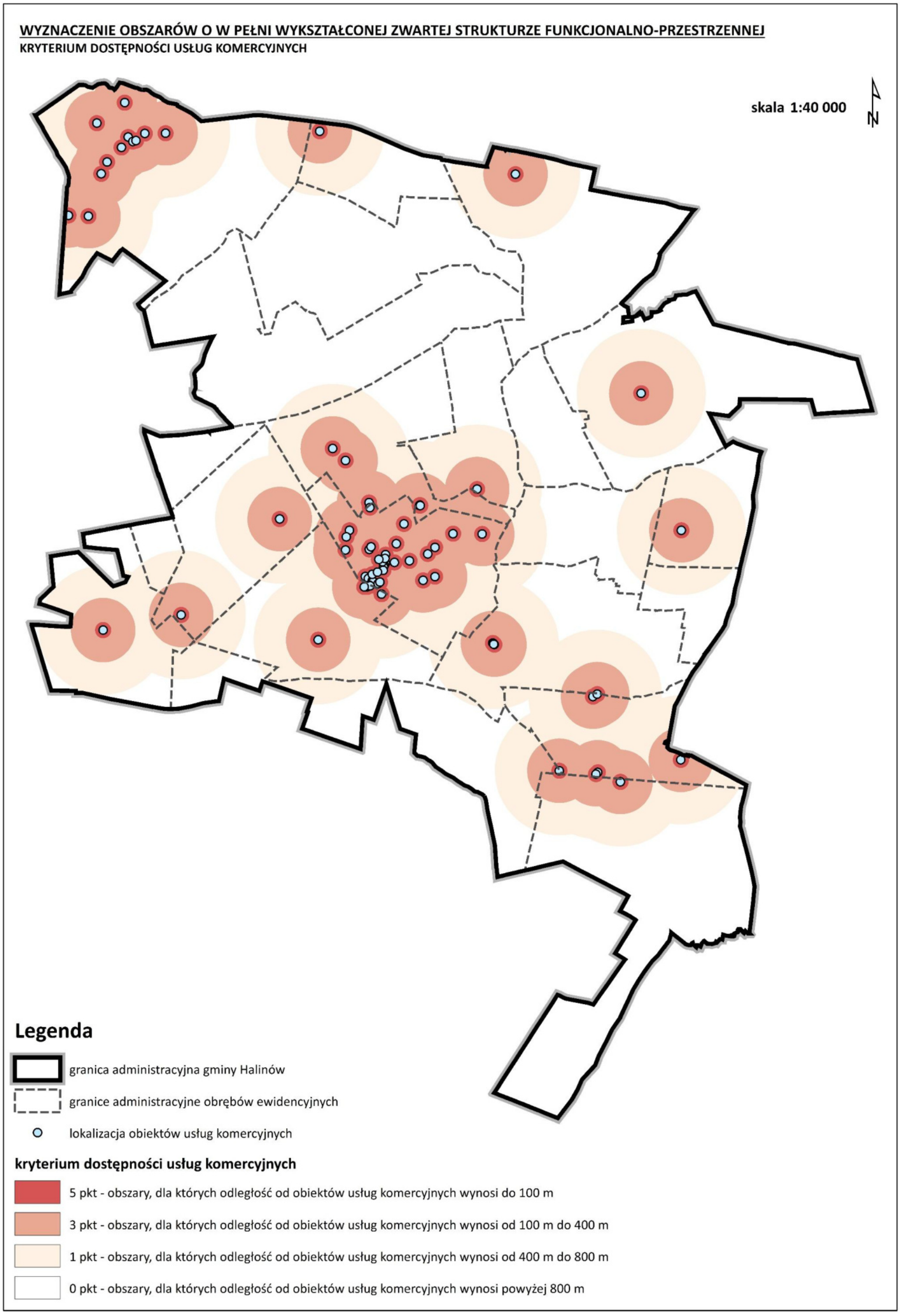
Tabela 61 Kryterium dostępności usług publicznych i komercyjnych – punktacja (źródło: opracowanie własne).

Dostępność usług publicznych i komercyjnych				
Odległość do obiektu usług publicznych	*do 500 m*	*od 500 m do 750 m*	*od 750 m do 1000 m*	*powyżej 1000 m*
Punktacja	*5 pkt*	*3 pkt*	*1 pkt*	*0 pkt*
Odległość do obiektu usług komercyjnych	*do 100 m*	*od 100 m do 400 m*	*od 400 do 800*	*powyżej 800 m*
Punktacja	*5 pkt*	*3 pkt*	*1 pkt*	*0 pkt*

Rysunek 22. Kryterium dostępności do usług publicznych.



Rysunek 23. Kryterium dostępności do usług komercyjnych.



Dostępność komunikacji publicznej

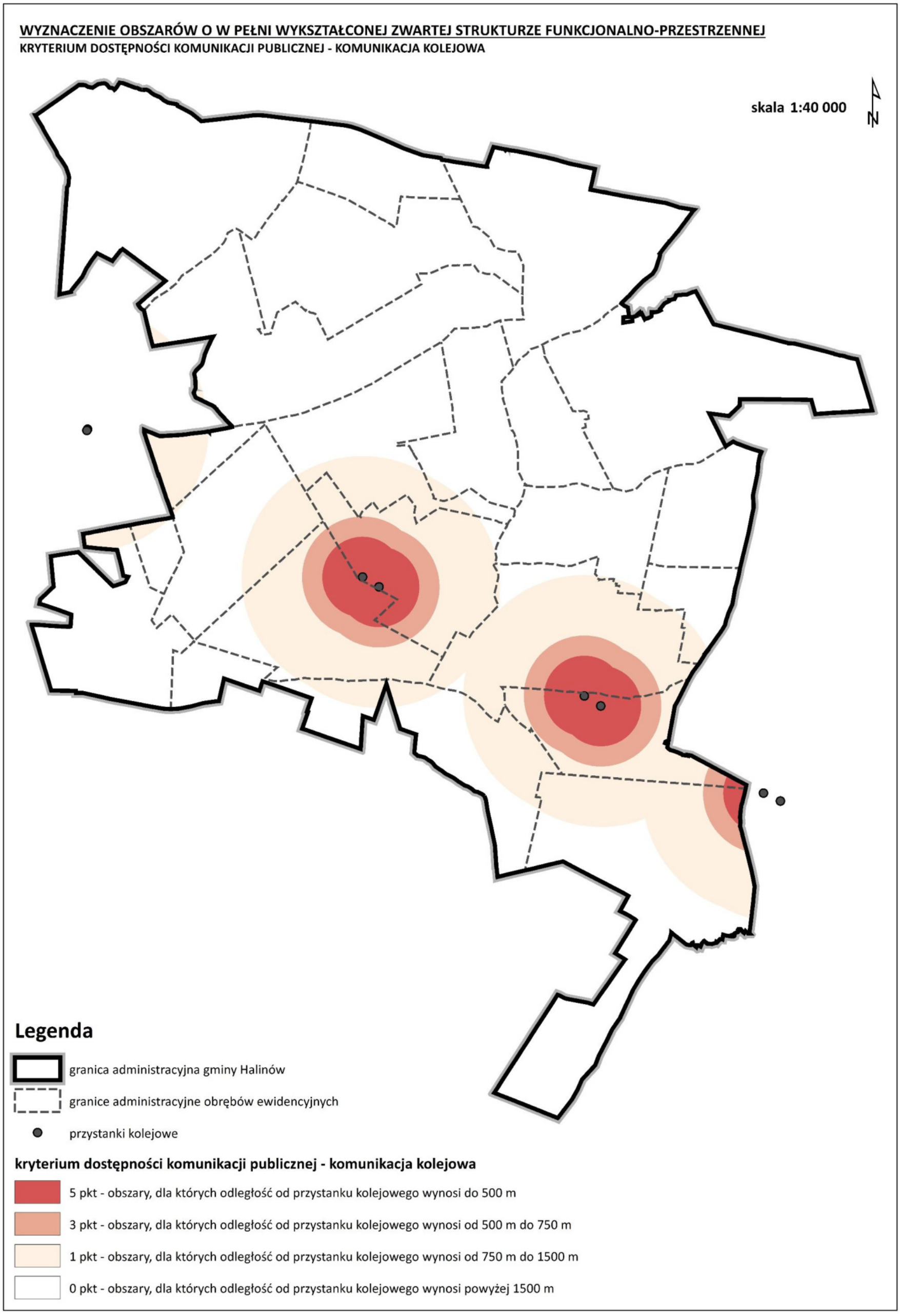
Zgodnie z założeniami idei tworzenia zwartych struktur urbanistycznych, oprócz zapewnienia właściwej dostępności komunikacyjnej obszarów, konieczne jest również wytworzenie alternatywnych form komunikacji w postaci transportu publicznego. Przez gminę Halinów przebiega linii kolejowa nr 2 Warszawa Zachodnia – Terespol. W obrębie gminy funkcjonują dwa przystanki kolejowe: Halinów oraz Cisie. Na potrzeby analizy uwzględniono również najbliższe przystanki kolejowe położone poza granicami gminy: Sulejówek Miłosna (gmina Sulejówek) oraz Dębe Wielkie (gmina Dębe Wielkie). Na terenie gminy funkcjonuje również miejska komunikacja autobusowa o stosunkowo rozbudowanej sieci przystanków.

Dostępność do przystanków komunikacji publicznej rozpatrywano w charakterze odległości obszaru od rzeczywistej lokalizacji przystanków. Od przystanków kolejowych wyznaczono promień 500 m, określający zasięg obszaru któremu przyznano 5 punktów, z kolei obszary odległe od przystanków kolejowych o więcej niż 1500 m nie otrzymały punktów. Dla komunikacji autobusowej podstawowy promień dojścia określono na 300 m, nie punktowano terenów odległych od przystanków autobusowych o więcej niż 900 m.

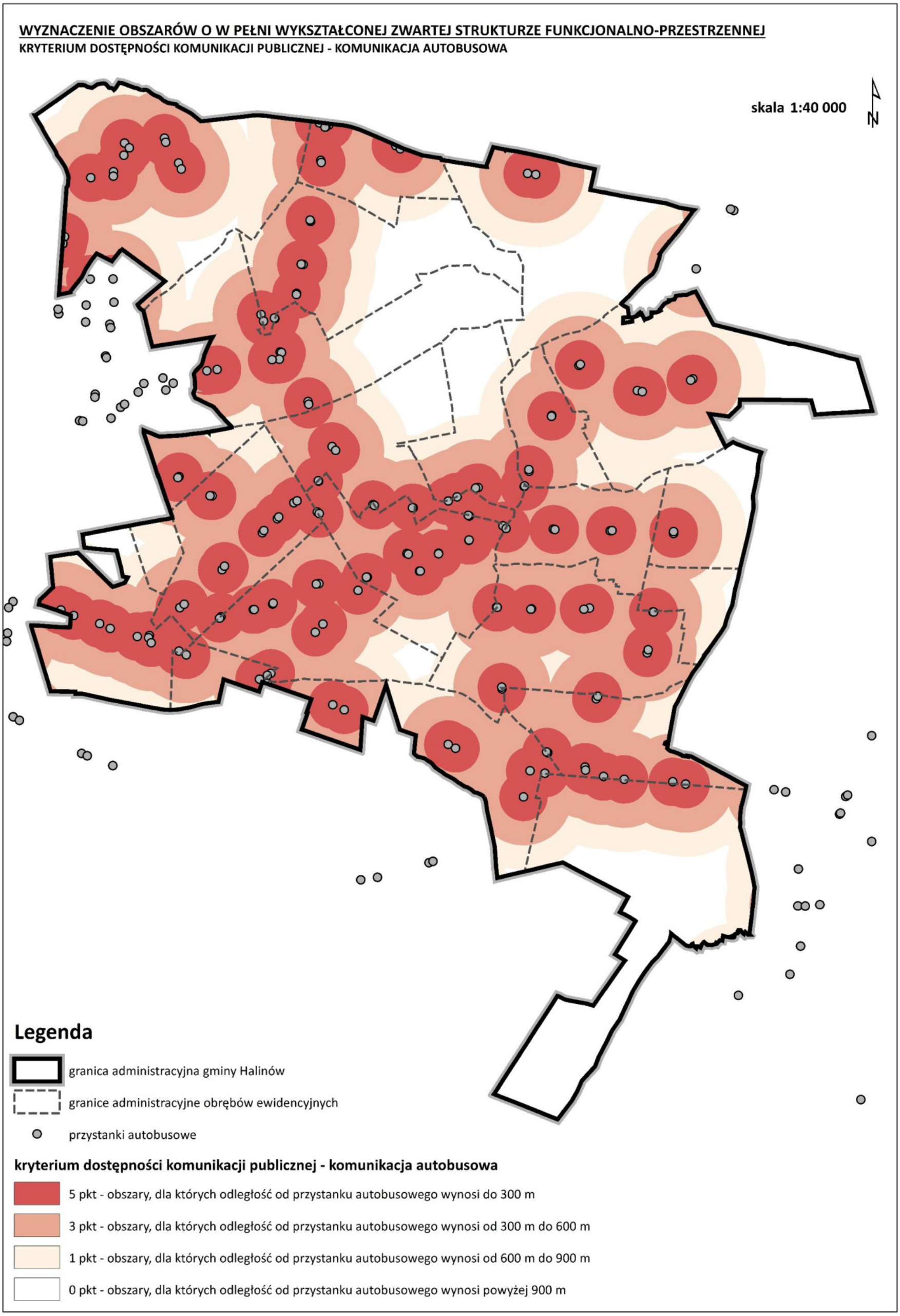
Tabela 62 Kryterium dostępności komunikacji publicznej – punktacja (źródło: opracowanie własne).

Dostępność komunikacji publicznej				
Odległość od stacji lub przystanku kolejowego	*do 500 m*	*od 500 m do 750 m*	*od 750 m do 1500 m*	*powyżej 1500 m*
Punktacja	*5 pkt*	*3 pkt*	*1 pkt*	*0 pkt*
Odległość od przystanku autobusowego	*do 300 m*	*od 300 m do 600 m*	*od 600 do 900*	*powyżej 900 m*
Punktacja	*5 pkt*	*3 pkt*	*1 pkt*	*0 pkt*

Rysunek 24. Kryterium dostępności komunikacji publicznej – komunikacja kolejowa.



~~*Rysunek 25. Kryterium dostępności komunikacji publicznej – komunikacja autobusowa.*~~



Przydatność budowlana gruntów

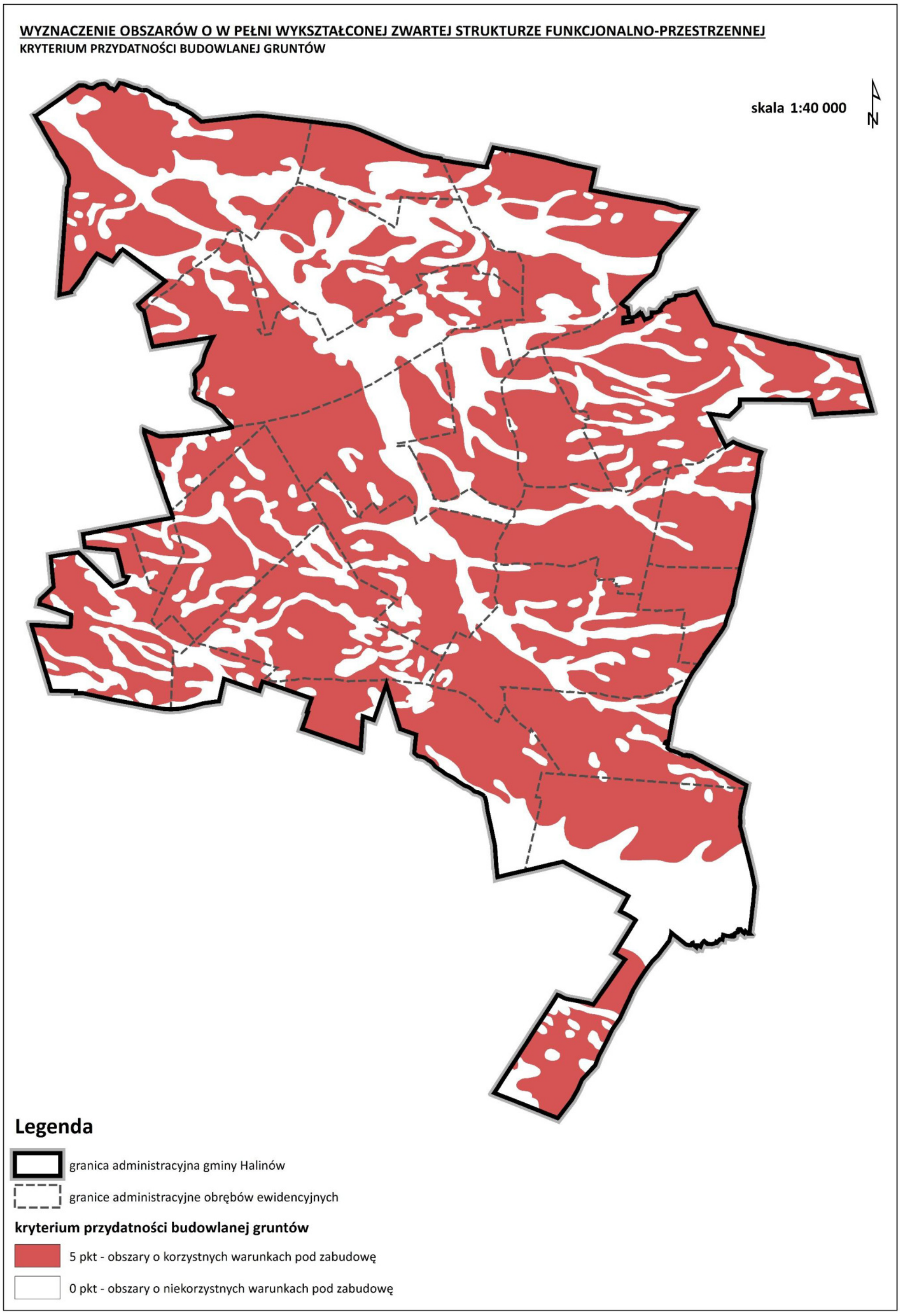
Jednym z istotnych warunków umożliwiających sytuowanie nowych budynków jest występowanie gruntów przydatnych dla budownictwa. Grunty, które z powodu swojej budowy geologicznej nie nadają się do lokalizowania na nich nowych budynków są bardzo znaczącym ograniczeniem procesu inwestycyjnego. Jedną z cech obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jest możliwość dalszego zwiększania intensywności zabudowy np. poprzez lokalizowanie nowych budynków, bądź przez zastępowanie starych budynków nowymi o większych gabarytach. W takim przypadku budowa geologiczna gruntów może okazać się czynnikiem warunkującym możliwość inwestowania.

W związku z powyższym w ramach wyznaczania obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wzięto pod uwagę także przydatność budowlaną gruntów. Przydatność budowlaną gruntów określono na podstawie „Szczegółowej mapy geologicznej Polski", która bezpośrednio uwzględnia budowę geologiczną oraz pośrednio wysokość wód gruntowych. Tereny gminy Halinów zostały przypisane do dwóch grup: przydatnych dla budownictwa oraz nieprzydatnych dla budownictwa. Terenom przydatnym dla budownictwa w ramach analizy przyznano 5 punktów, zaś tereny określone, jako nieprzydatne nie otrzymały żadnych punktów.

Tabela 63 Kryterium przydatności budowlanej gruntów – punktacja (źródło: opracowanie własne).

Przydatność gruntów dla budownictwa		
Przydatność	grunt przydatny	grunt nieprzydatny
Punktacja	5 pkt	0 pkt

Rysunek 26. Kryterium przydatności budowlanej gruntów.



Objęcie prawną ochroną przyrody

Innym aspektem, który został uwzględniony w analizie, jest położenie obszarów w granicach prawnych form ochrony przyrody. Ustawa o ochronie przyrody wyróżnia kilka form ochrony przyrody dla zachowania cennych przyrodniczo obszarów, które różni reżim ochronny, a tym samym zakres ograniczeń w użytkowaniu. Na terenie gminy Halinów jedyną powierzchniową formą ochrony przyrody jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, który swoim zasięgiem obejmuje północną część gminy oraz południową część sołectw Nowy Konik, Stary Konik, Brzeziny i Wielgolas Duchnowski.

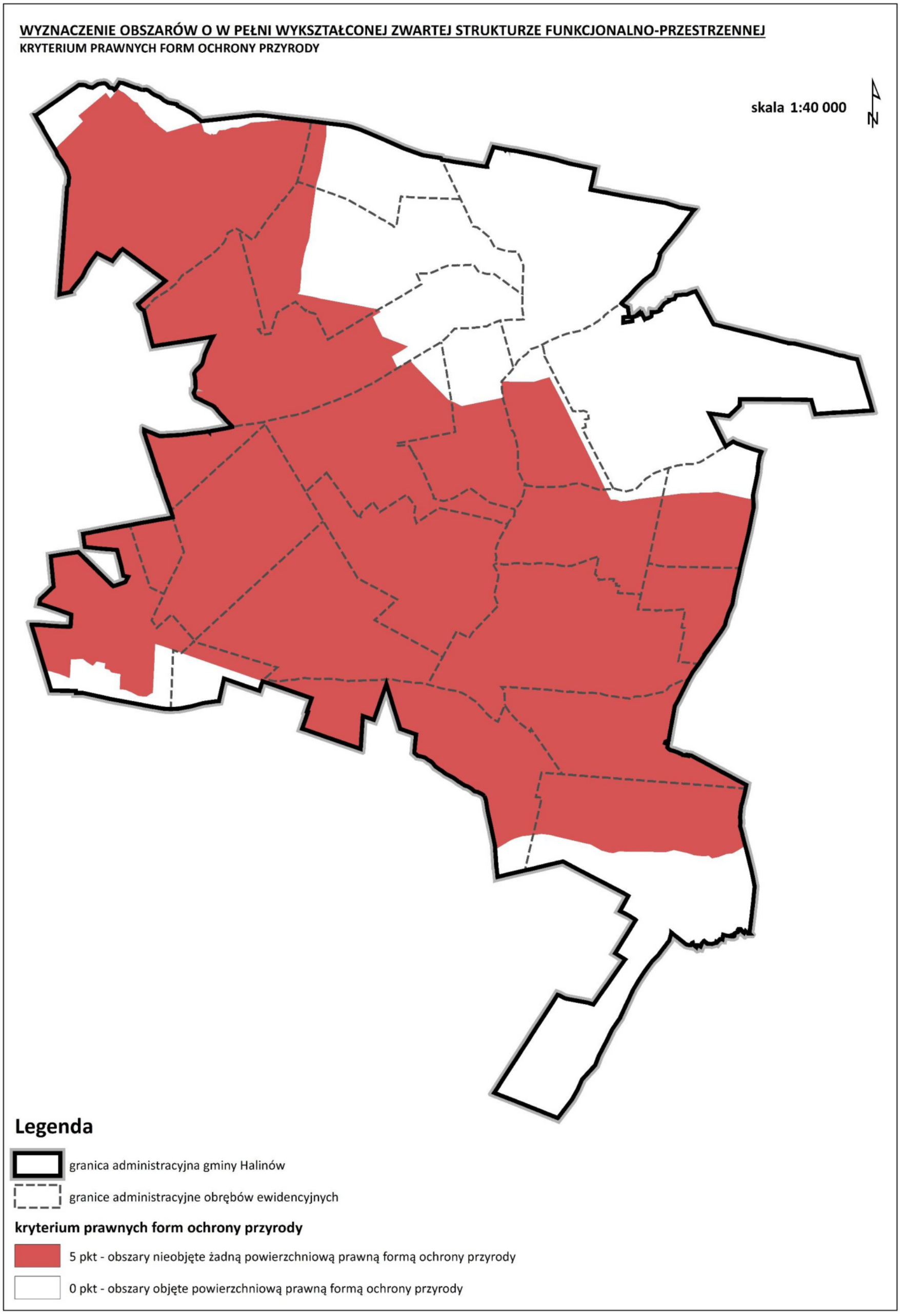
W obrębie WOChK wyróżniono strefy: szczególnej ochrony ekologicznej, ochrony urbanistycznej oraz strefę „zwykłą". Obszary objęte ochroną krajobrazu w gminie Halinów zaliczone zostały do strefy „zwyklej", dla której obowiązują zakazy zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Kryterium objęcia obszarów prawną formą ochrony przyrody rozpatrywano w dwóch kategoriach – jako obszary objęte ochroną oraz te, które znajdują się poza granicami WOChK. Obszarom wolnym od ograniczeń w sposobie zagospodarowania, wynikających z rozporządzenia, przyznano 5 punktów, z kolei obszarom położonym w granicach obszaru chronionego krajobrazu nie przyznano punktów z uwagi na możliwe utrudnienia w użytkowaniu.

Tabela 64 Kryterium prawnych form ochrony przyrody – punktacja (źródło: opracowanie własne).

Objęcie prawną formą ochrona przyrody		
Ochrona	*teren nieobjęty ochroną*	*teren objęty ochroną*
Punktacja	*5 pkt*	*0 pkt*

Rysunek 27. Kryterium prawnych form ochrony przyrody.



Utrudnienia procesu inwestycyjnego

Dodatkowym kryterium rozpatrywanym w niniejszej analizie było uwzględnienie możliwych utrudnień procesu inwestycyjnego, wynikających z czynników innych niż te przeanalizowane powyżej. Kryterium posłużyło do określenia obszarów, na których nie ma formalnego zakazu zabudowy, jednak mogą wystąpić znaczne trudności w procesie inwestycyjnym.

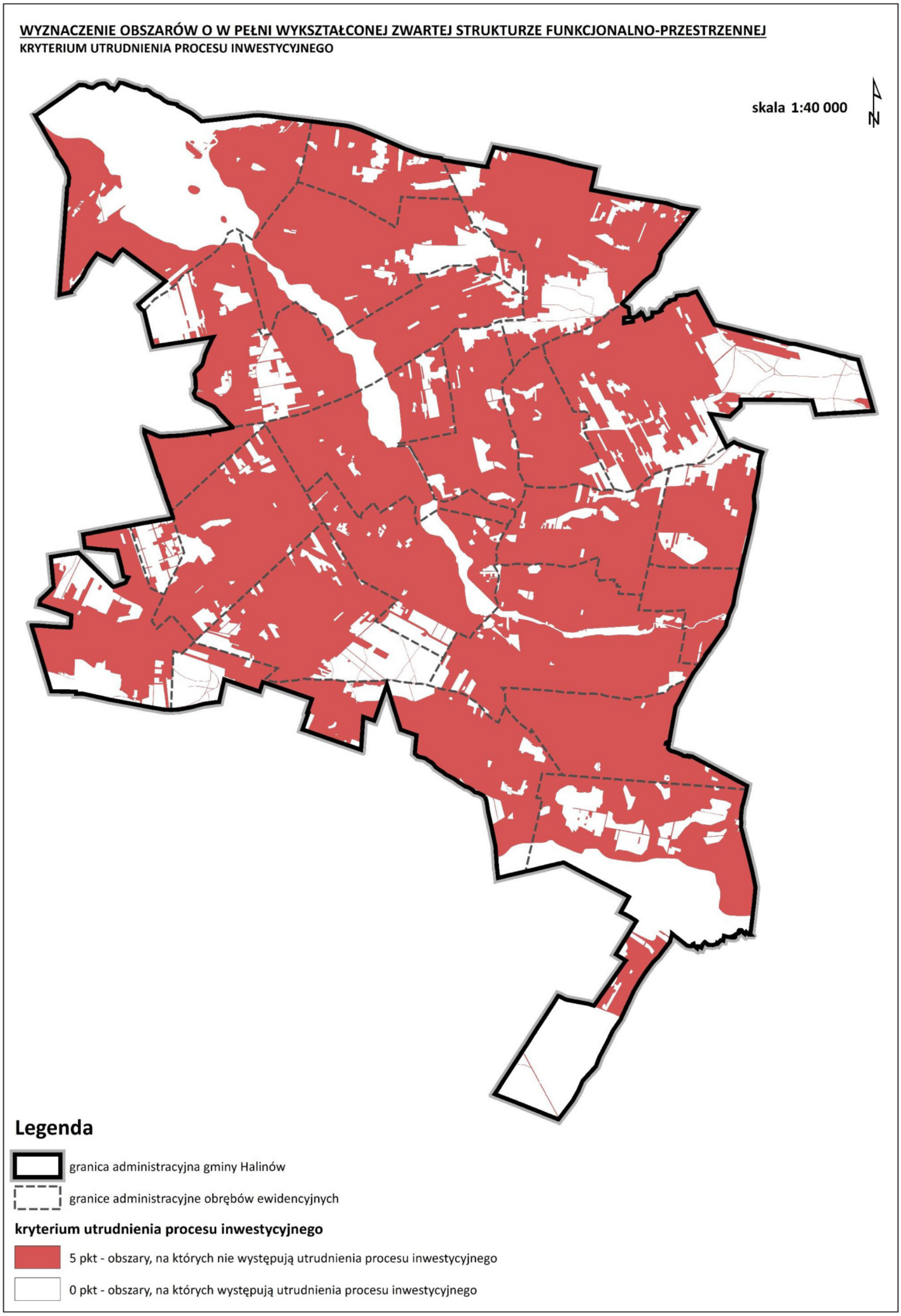
Jako utrudnienia uznano występowanie gruntów określonych w ewidencji gruntów, jako grunty leśne, a także grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych I-IIIb. Uwzględniono również zagrożenia naturalne, takie jak obszary zagrożenia powodzią od rzeki Długiej i rzeki Mienia. Zasięg stref zagrożenia powodziowego został określony przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w opracowanym Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej.

Obszary, na których występuje choćby jedno z powyższych ograniczeń, nie otrzymały punktów. Pozostałym terenom, nieobjętym utrudnieniami procesu inwestycyjnego, przyznano 5 punktów.

Tabela 65 Kryterium utrudnienia procesu inwestycyjnego – punktacja (źródło: opracowanie własne).

Utrudnienia procesu inwestycyjnego		
Stan	*nie występują utrudnienia*	*występują utrudnienia*
Punktacja	*5 pkt*	*0 pkt*

Rysunek 28. Kryterium utrudnienia procesu inwestycyjnego.



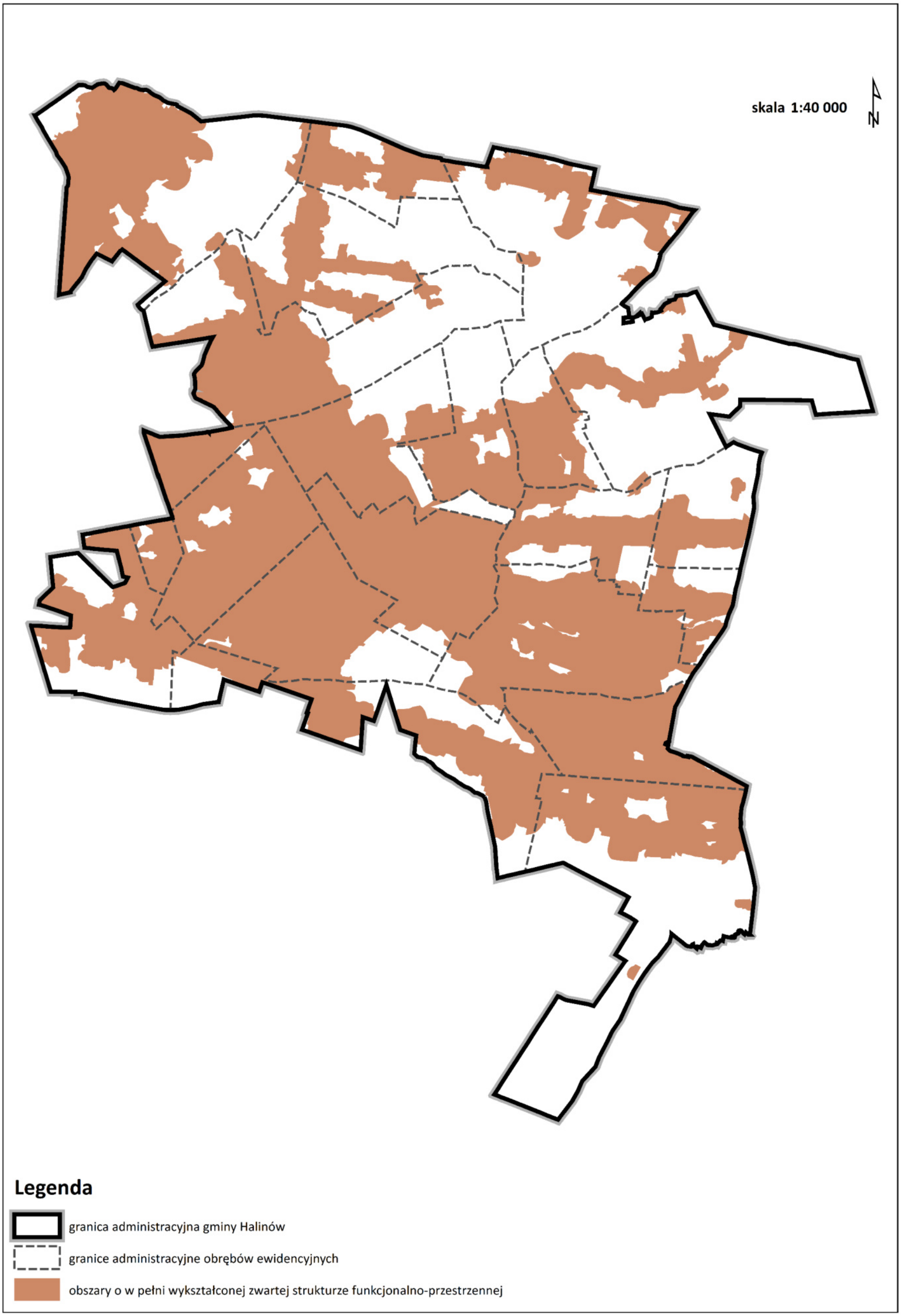
~~***Wyniki i podsumowanie***~~

~~*W wyniku przeprowadzonych analiz każdy teren w gminie został oceniony pod względem wyżej wymienionych kryteriów. Następnie dla każdego terenu zsumowano liczbę zdobytych punktów za spełnienie poszczególnych kryteriów. W ten sposób otrzymano klasyfikację punktową wszystkich terenów, która cechowała się tym, że im wyższa była suma zdobytych przez teren punktów, tym bardziej zurbanizowany był dany teren. Wartości sum punktów terenów w gminie Halinów rozkładały się od 0 pkt do 100 pkt tzn. w ramach analizy wyznaczono tereny o zerowym stopniu zurbanizowania, częściowo zurbanizowane oraz całkowicie zurbanizowane.*~~

~~*W celu wyznaczenia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej koniecznym było przyjęcie pewnego progu punktowego, którego przekroczenie decydowało o zakwalifikowaniu danego ternu do obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej. Na podstawie analizy wyników poszczególnych kryteriów oraz sum punktów uznano, że najbardziej odpowiednim progiem, będzie wartość 55 pkt. Przyjęcie tej wartości gwarantuje, że wyznaczone obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej obejmą swoim zakresem wszystkie silnie zurbanizowane tereny (o najwyższym wyniku punktowym) oraz te zurbanizowane w ponadprzeciętnym stopniu (wyniki punktowe powyżej średniej) i jednocześnie cechujące się dużą łatwością lokalizowania nowych inwestycji (ze względu na dostęp do sieci, drogi, brak utrudnień procesu inwestycyjnego), które uzupełnią i jeszcze bardziej dogęszczą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Możliwość łatwego, dalszego inwestowania jest jedną z cech charakteryzującą tereny zwarte i odróżniającą je od niezainwestowanych obszarów położonych z dala od obszarów zurbanizowanych.*~~

~~*W rezultacie przyjęcia wspominanego wyżej kryterium otrzymano mapę terenów w gminie Halinów, które w ramach analizy wielokryterialnej zdobyły ponad 55 punktów. Kolejnym krokiem była ręczna obróbka zasięgów takich terenów. Obróbka dotyczyła usunięcia „dziur" o małej powierzchni w wyznaczonych zasięgach oraz drobnej korekty ich granic w celu dostosowania ich kształtu do formy najlepiej oddającej rzeczywistą strukturę funkcjonalno-przestrzenną w danym miejscu. W wyniku ręcznej korekty przeprowadzonej przez urbanistę uzyskano ostateczne zasięgi 10 obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Wyznaczone obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zostały przedstawione na poniższym rysunku.*~~

Rysunek 29. Wyznaczone obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne).



Metodyka wyznaczania obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Gmina Halinów cechuje się bardzo dużym zróżnicowaniem struktury funkcjonalno-przestrzennej. Poszczególne jednostki osadnicze gminy mają całkowicie różny charakter. Wyraźnie wyróżnia się obszar miejski Halinowa, który cechuje się wysokim stopniem urbanizacji i przekształceń. Całkowicie inną postać mają np. Michałów i Desno, które są wsiami typu ulicowego. W układzie przestrzennym gminy da się także wyróżnić miejscowości stanowiące niejako przedmieścia Halinowa tj. dawne wsie, na które oddziałuje presja urbanizująca i inwestycyjna miasta. Można do nich zaliczyć np. Długą Kościelną, Józefin, Hipolitów. Specyficznym elementem w strukturze gminy jest miejscowość Okuniew, która jest położona w pewnym oddaleniu od reszty gminy. Historycznie Okuniew pełnił wyższe role (miasta oraz siedziby gminy) niż obecnie, w związku z czym jego rozwój był w mniejszym stopniu związany z miastem Halinów. Z tego względu obecnie także funkcjonuje w dużym stopniu samodzielnie – na jego obszarze jest zlokalizowana duża szkoła oraz charakteryzuje się dużym nasyceniem usługami, jest też zurbanizowany w o wiele większym stopniu niż inne wsie.

Ze względu na tak duże zróżnicowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej wyznaczenie, na potrzeby bilansu, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jest zadaniem nietrywialnym. W celu wyznaczenia wspomnianych obszarów zdecydowano się przyjąć podejście wielokryterialne, które pozwoli na wzięcie pod uwagę różnych wyznaczników, które decydują o faktycznym stopniu wykształcenia struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Biorąc pod uwagę stan zagospodarowania gminy wybrano 8 kryteriów, które uznano za najbardziej znaczące pod względem określenia stopnia urbanizacji:

- *sąsiedztwo istniejącej zabudowy,*
- *dostęp do drogi,*
- *dostępność mediów (sieci infrastruktury),*
- *dostępność do usług publicznych i komercyjnych,*
- *dostępność komunikacji publicznej,*
- *przydatność budowlaną gruntów,*
- *objęcie prawną ochroną przyrody,*
- *występowania utrudnień procesu inwestycyjnego.*

Obszar całej gminy został zbadany i oceniony pod kątem każdego z wyżej wymienionych kryteriów. Na potrzeby analizy każdemu kryterium przypisano daną liczbę punktów, które wybrany teren mógł zdobyć za spełnienie poszczególnego kryterium. Liczba punktów przypisana do poszczególnych kryteriów jest tym większa im większe znaczenie w określeniu stopnia wykształcenia struktury funkcjonalno-przestrzennej. Łącznie każdy obszar gminy mógł zostać oceniony na maksymalnie 100 punktów. Punktacja kryteriów została przedstawiona w poniższej tabeli.

Tabela 66. Punktacja kryteriów (źródło: opracowanie własne).

Maks. liczba punktów	***100 pkt***

Kryterium	Sąsiedztwo zabudowy	Dostęp do drogi	Dostępność mediów	Dostępność usług publicznych i komercyjnych	Dostępność komunikacji publicznej	Przydatność budowlana gruntów	Objęcie prawną ochroną przyrody	Utrudnienia procesu inwestycyjnego
Maks. liczba punktów za dane kryterium	30 pkt	20 pkt	15 pkt	10 pkt	10 pkt	5 pkt	5 pkt	5 pkt

Powyższe kryteria mogły być spełnione przez różne tereny w różnym zakresie. Z tego powodu zdecydowano, że dla każdego kryterium zostały rozpisane zakresy oddające w jakim stopniu dany teren spełnia wybrane kryterium.

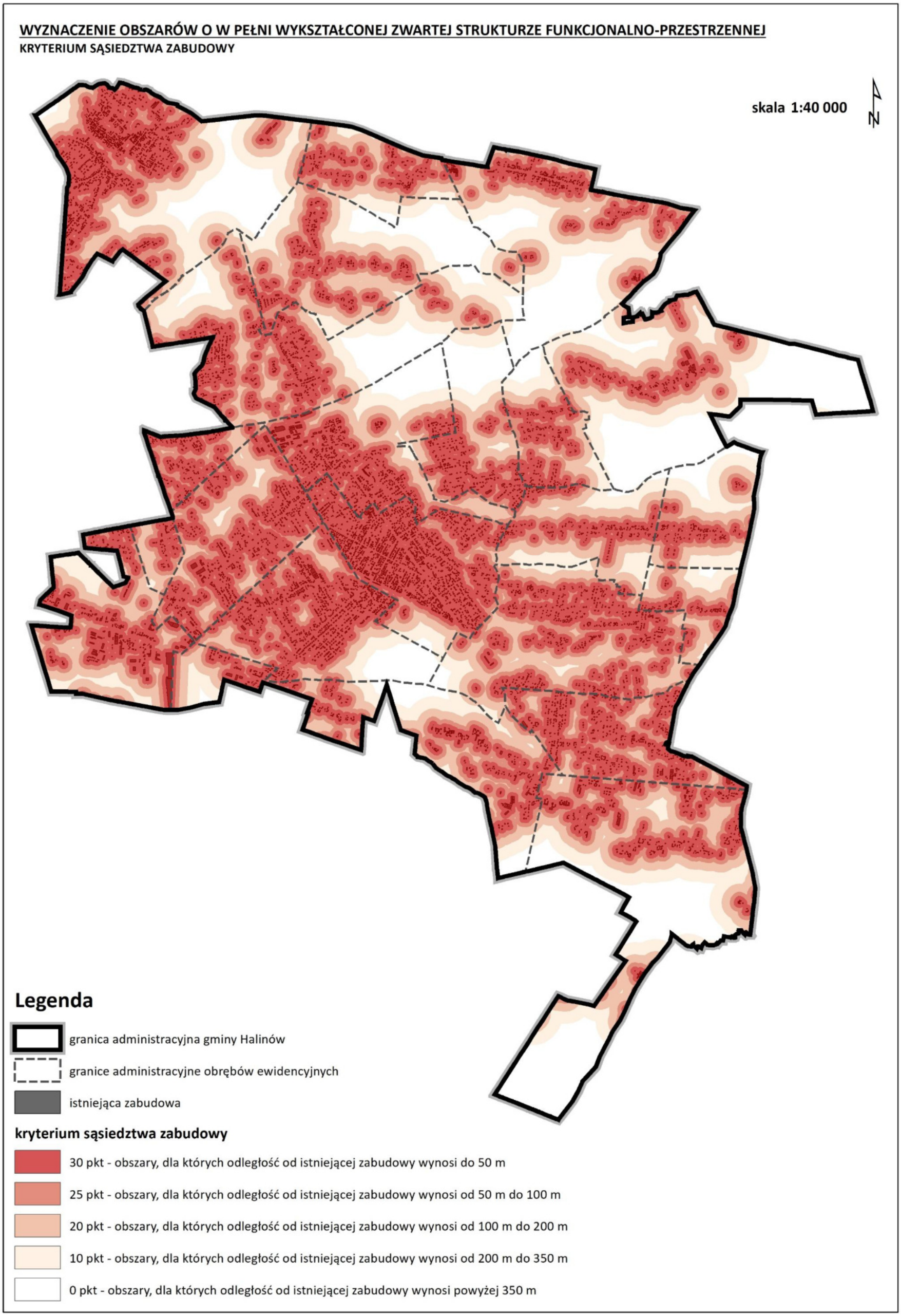
Sąsiedztwo zabudowy

Za najważniejszy aspekt świadczący o możliwości określenia danego terenu jako obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej uznano fakt sąsiadowania zabudowy. Obszar zwartej zabudowy z samej swojej nazwy wymaga istnienia położonych w niedalekiej odległości od siebie zabudowań. W związku z tym na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków stworzono bazę wszystkich budynków oraz budowli i obiektów budowlanych (np. silosy, wiaty itp.) świadczących o zagospodarowaniu poszczególnych terenów. Pod uwagę wzięto także budynki, które są w trakcie wznoszenia. W celu określenia stopnia sąsiedztwa zabudowy przyjęto zakresy odległości od zabudowań wyrażone w metrach. Każdemu zakresowi przypisano następnie punktację oddającą bliskość zabudowań. Zakresy oraz punktacja zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela 67 Kryterium sąsiedztwa zabudowy – punktacja (źródło: opracowanie własne).

Sąsiedztwo zabudowy					
Odległość od istniejącej zabudowy	do 50 m	od 50 m do 100 m	od 100 m do 200 m	od 200 m do 350 m	powyżej 350 m
Punktacja	30 pkt	25 pkt	20 pkt	10 pkt	0 pkt

Rysunek 16. Kryterium sąsiedztwa zabudowy.



Dostęp do drogi

Jednym z podstawowych czynników, warunkujących możliwości inwestycyjne danego obszaru, jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej. Każda nieruchomość przeznaczona pod zabudowę powinna mieć dostęp do drogi publicznej, bezpośredni lub poprzez drogi wewnętrzne. Ulice są również zasadniczym elementem kompozycji przestrzennej obszarów zurbanizowanych. Stanowią szkielet struktury przestrzennej, wzdłuż których wydzielane są kolejne kwartały bądź pasma zabudowy. Obok kryterium sąsiedztwa zabudowy, dostęp do drogi został uznany za drugie pod względem istotności kryterium.

Sieć drogowa w zasadniczy sposób wpływa na zwartość struktur zurbanizowanych w obrębie gminy. Gęsta siatka ulic przekłada się na większą możliwość obsługi terenów budowlanych, bez konieczności inwestowania w niewydajne ciągi komunikacyjne, pełniące rolę dojazdu do pojedynczych nieruchomości.

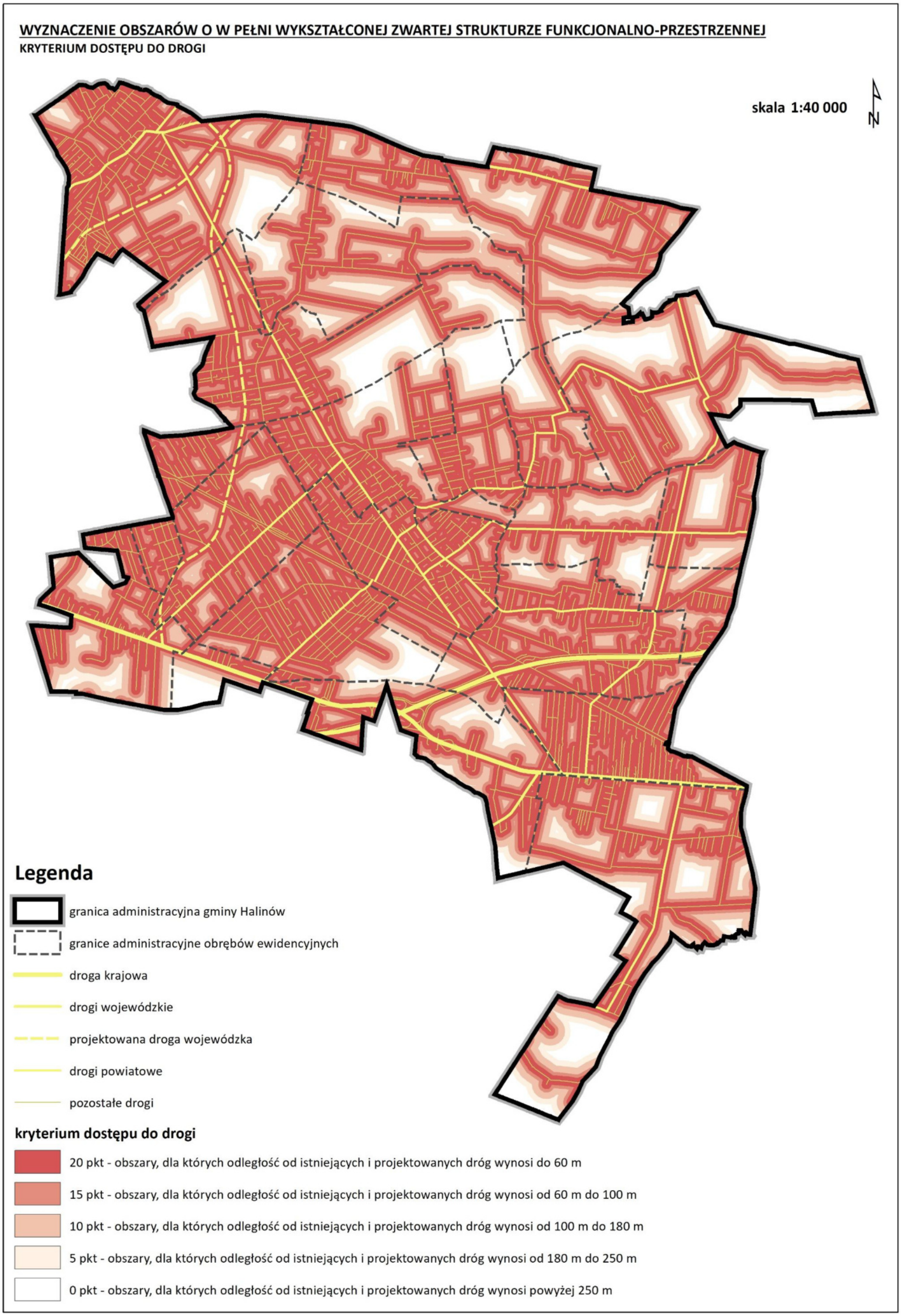
Przedmiotowe kryterium rozpatrywano w odniesieniu do odległości od najbliższej drogi. Uwzględniono zarówno istniejące drogi publiczne, jak również drogi wewnętrzne, wzdłuż których już powstała zabudowa i które wykorzystywane są do obsługi terenów budowlanych. Sieć dróg uzupełniono o przyszłe planowane inwestycje transportowe w gminie. Uwzględniono projektowane drogi wojewódzkie DW 635 i DW 637 (obwodnica Okuniewa), które zostały uwzględnione w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Wyróżniono pięć kategorii, określających kolejne strefy odległości od dróg. Najwięcej punktów przyznawano obszarom, które znajdują się w odległości nie większej niż 60 m od istniejących tras komunikacyjnych, z kolei dla obszarów oddalonych od dróg o więcej niż 250 m nie przyznano żadnych punktów. Poszczególne strefy odległości wyznaczono w oparciu o szacunkowe wymiary standardowej działki budowlanej.

Tabela 68 Kryterium dostępu do drogi – punktacja (źródło: opracowanie własne).

Dostęp do drogi					
Odległość od najbliższej drogi	*do 60 m*	*od 60 m do 100 m*	*od 100 m do 180 m*	*od 180 m do 250 m*	*powyżej 250 m*
Punktacja	*20 pkt*	*15 pkt*	*10 pkt*	*5 pkt*	*0 pkt*

Obszarami o największej gęstości dróg jest miasto Halinów oraz sołectwa Okuniew, Hipolitów, Józefin, Grabina, Królewskie Brzeziny oraz Wielgolas Brzeziński. Najmniejszą dostępnością do dróg charakteryzują się sołectwa Chobot, Brzeziny, Budziska, Desno, Michałów oraz Wielgolas Duchnowski.

Rysunek 30. Kryterium dostępu do drogi.



Dostępność mediów

W analizie uwzględniono również dostęp do mediów. Uzbrojenie terenu jest ważnym czynnikiem określającym przygotowanie inwestycyjne danej nieruchomości. Obszary w pełni wyposażone w infrastrukturę techniczną powinny zostać wyróżnione na tle obszarów, które nie posiadają dostępu do mediów, bądź jest on znacznie utrudniony.

Uwzględniono dostęp do podstawowych sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej, jak również do sieci gazowej. Zasadniczo dostęp do sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej może zostać zastąpiony przez ujęcia własne i bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe, jednakże taki sposób obsługi terenów budowlanych nie przyczynia się do powstawania zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych.

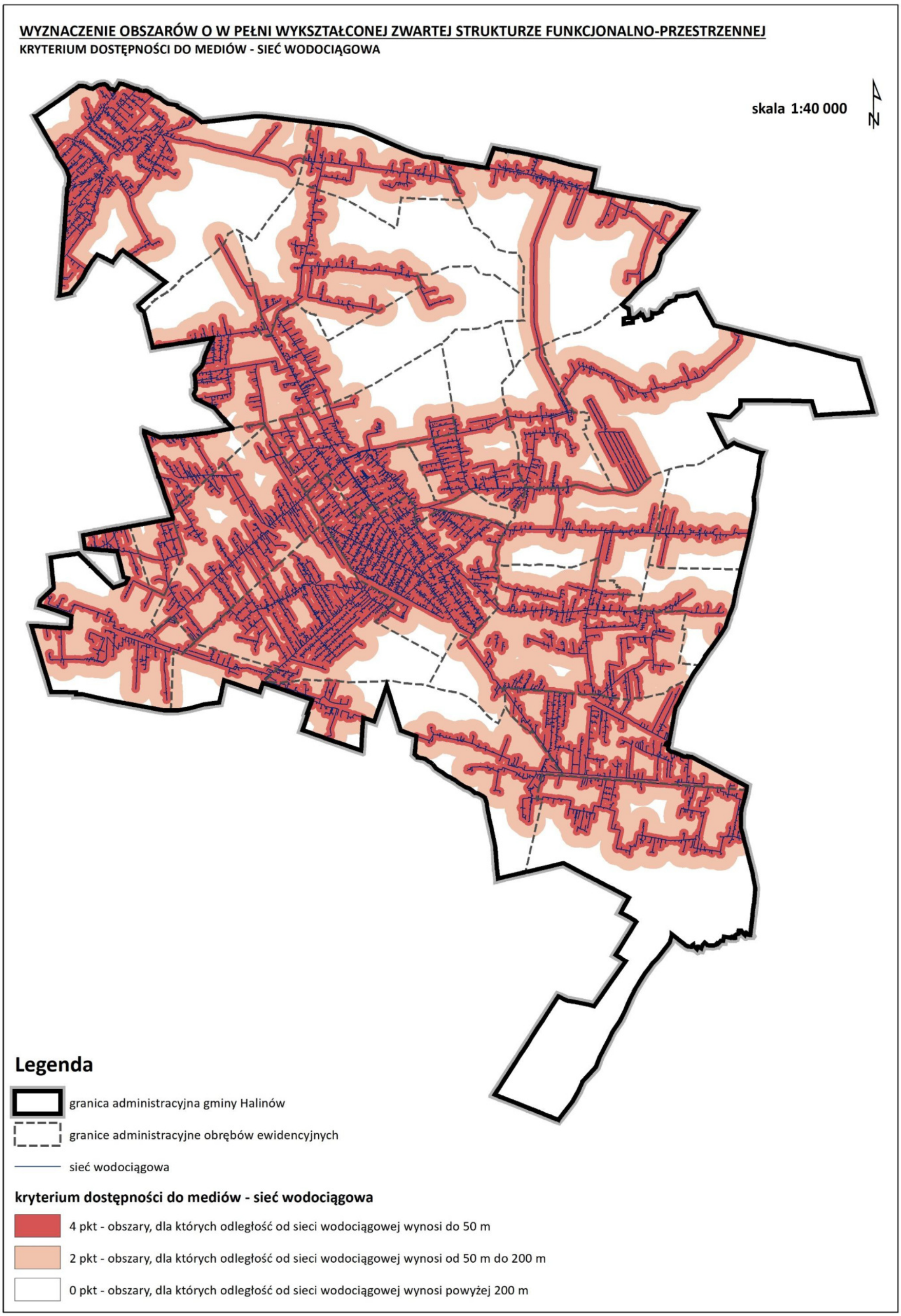
Podobnie jak w przypadku dostępu do dróg, także tutaj zastosowano kryterium odległościowe. Wyróżniono trzy kategorie odległości, bazując na średniej długości indywidualnych przyłączy do głównych sieci infrastruktury. Dla potrzeb analizy Istniejące sieci infrastruktury zostały uzupełnione o projektowaną i planowaną rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Obszary odległe od sieci do 50 m otrzymywały największą liczbę punktów. Z uwagi na charakter sieci gazowej, punktacja została odpowiednio zróżnicowana. Obszary położone w odległości większej niż 200 m od głównych sieci nie otrzymywały punktów.

Tabela 69 Kryterium dostępności do mediów – punktacja (źródło: opracowanie własne).

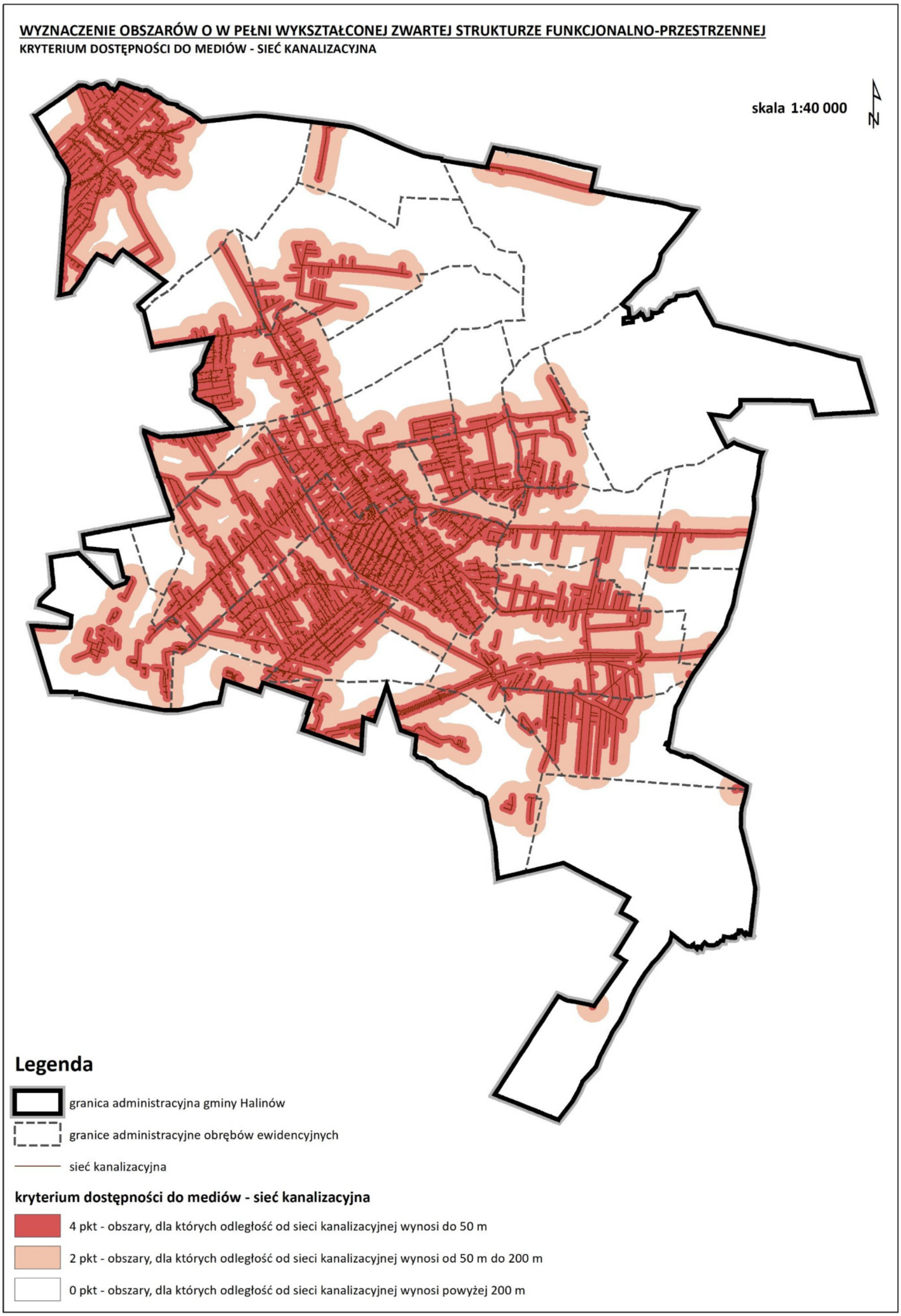
Dostęp do mediów			
Odległość do sieci wodociągowej	do 50 m	od 50 m do 200 m	powyżej 200 m
Punktacja	4 pkt	2 pkt	0 pkt
Odległość do sieci elektroenergetycznej	do 50 m	od 50 m do 200 m	powyżej 200 m
Punktacja	4 pkt	2 pkt	0 pkt
Odległość do sieci kanalizacyjnej	do 50 m	od 50 m do 200 m	powyżej 200 m
Punktacja	4 pkt	2 pkt	0 pkt
Odległość do sieci gazowej	do 50 m	od 50 m do 200 m	powyżej 200 m
Punktacja	3 pkt	2 pkt	0 pkt

Wyniki analizy dostępności do mediów należy zestawić z przebiegiem dróg w gminie, ponieważ główne sieci infrastruktury technicznej realizowane są najczęściej w pasach technicznych dróg. Rozłożenie sieci w przestrzeni gminy nie jest równomierne. Szczególnie północno-wschodnia część wyróżnia się najmniej rozwiniętym zapleczem infrastrukturalnym, na co wpływa obecne zagospodarowanie tych obszarów. Najlepszym dostępem do mediów charakteryzują się miasto Halinów oraz sołectwa Okuniew, Długa Kościelna, Józefin, Hipolitów oraz Wielgolas Brzeziński.

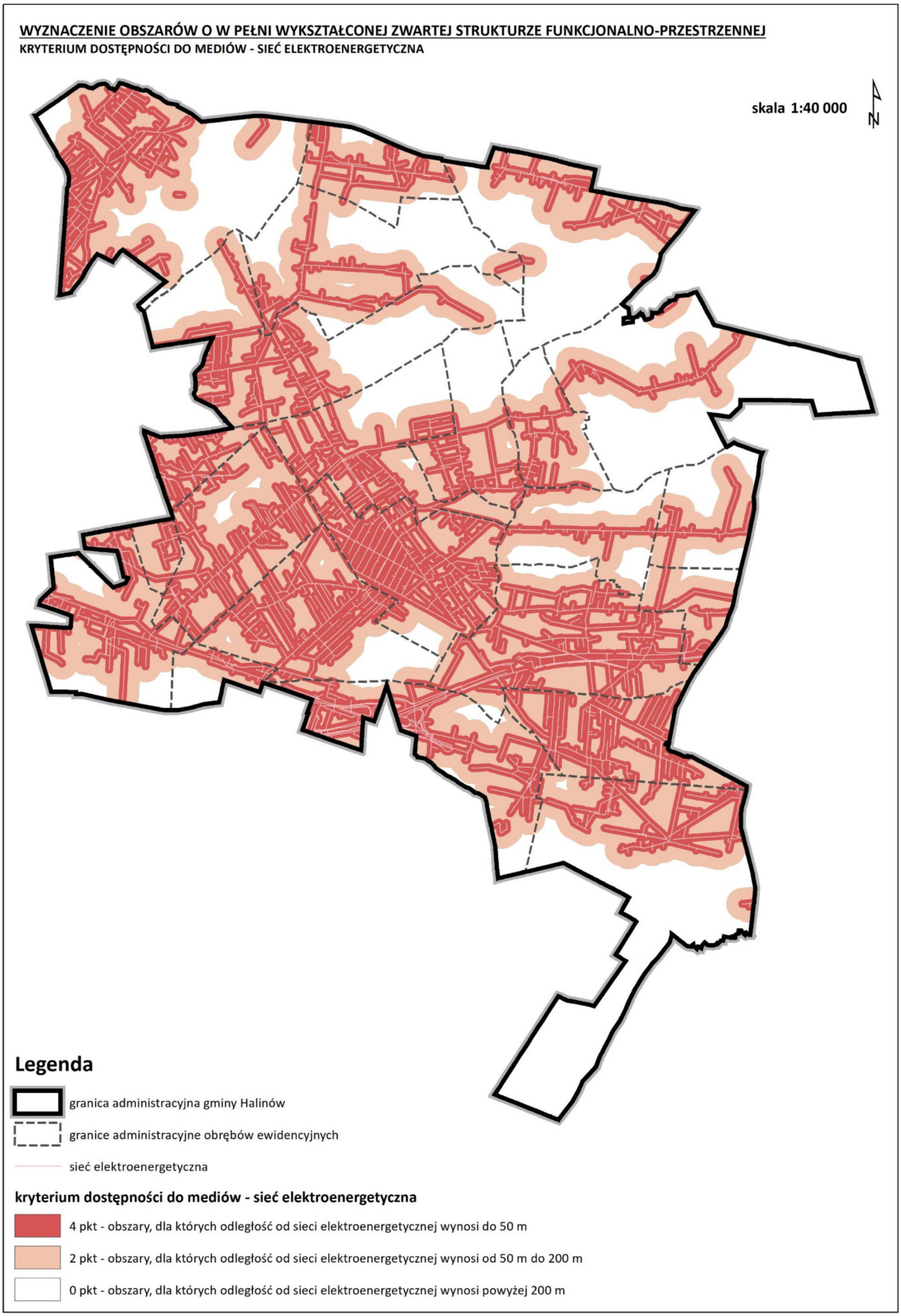
Rysunek 31. Kryterium dostępności do mediów – sieć wodociągowa.



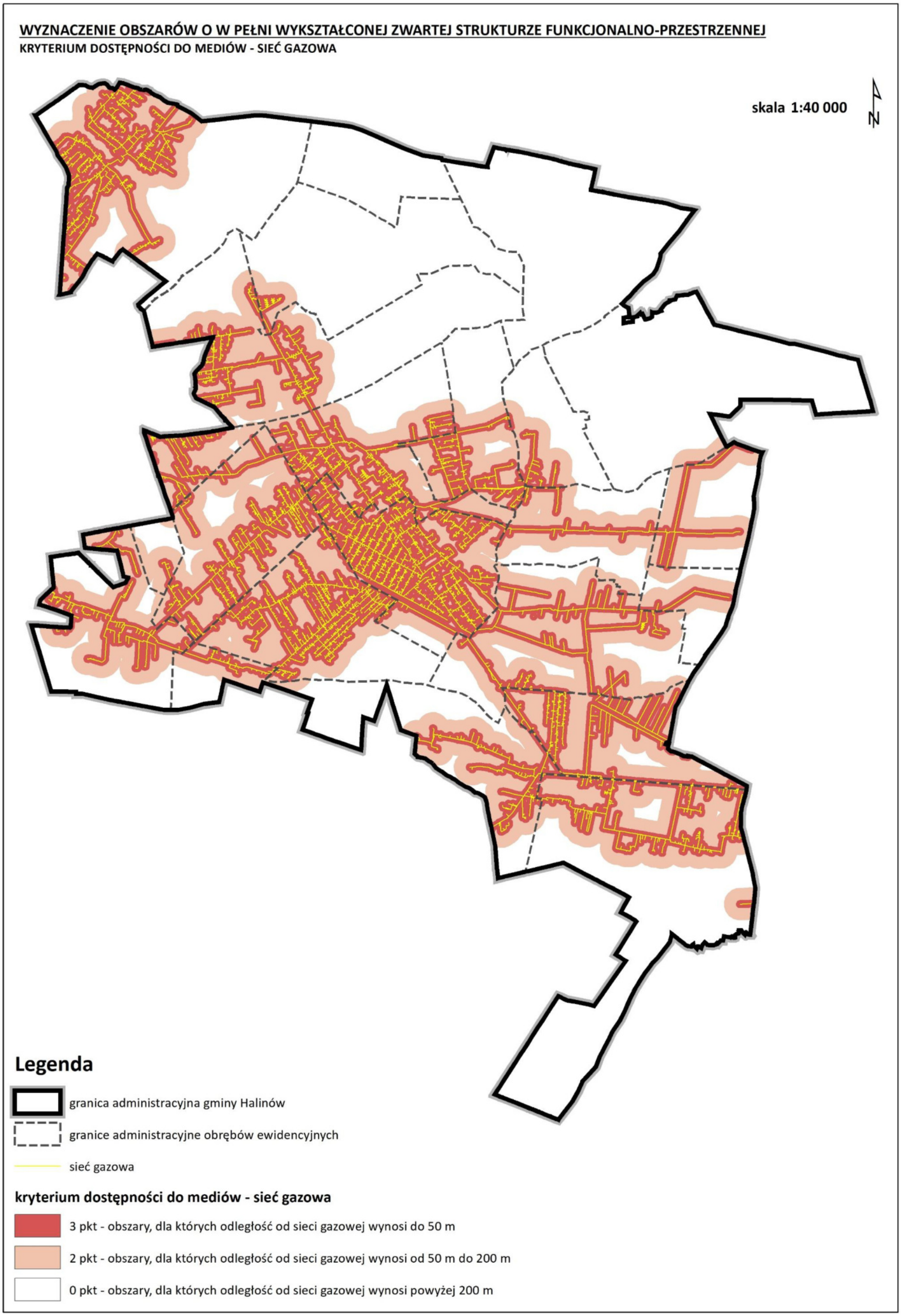
Rysunek 32. Kryterium dostępności do mediów – sieć kanalizacyjna.



Rysunek 33. Kryterium dostępności do mediów – sieć elektroenergetyczna.



Rysunek 34. Kryterium dostępności do mediów – sieć gazowa.



Dostępność usług publicznych i komercyjnych

Jednym z elementów współtworzących wykształcone struktury funkcjonalno-przestrzenne są punkty usługowe, obsługujące tereny mieszkaniowe w obrębie gminy. Lokalizacja usług w obszarze gminy przeciwdziała powstawaniu mono-funkcyjnych struktur o charakterze sypialnianym. Bezpośrednie sąsiedztwo podstawowych usług znacząco podnosi jakość życia mieszkańców, wpisuje się również w ideę tworzenia zwartych struktur urbanistycznych, ograniczając konieczność dojazdów do oddalonych punktów usługowych.

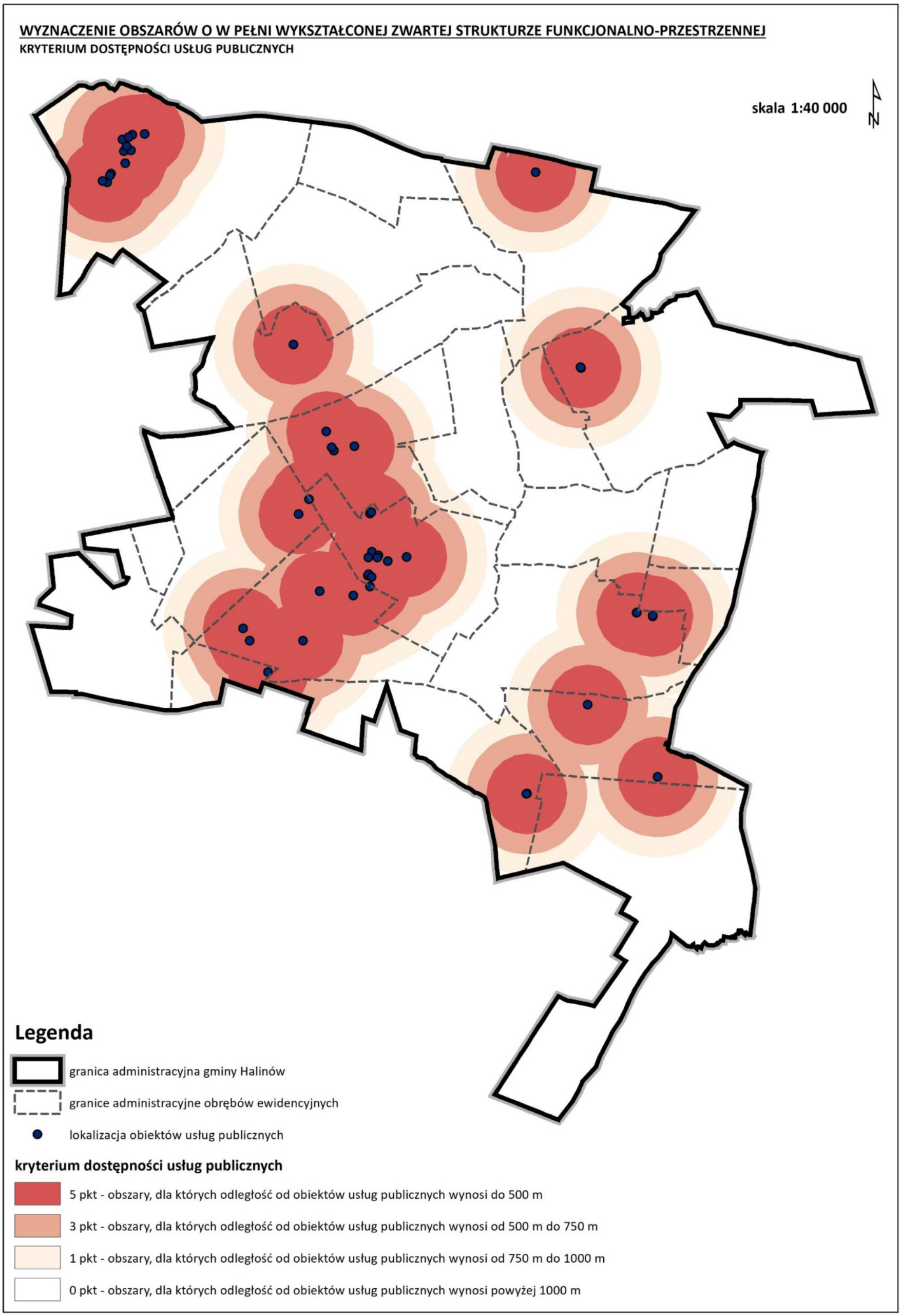
W analizie uwzględniono zarówno punkty usługowe o charakterze publicznym, jak również obiekty komercyjne. W kategorii usług publicznych wyróżniono takie obiekty, jak urzędy, szkoły, placówki pocztowe bądź siedziby służb porządkowych. Do usług komercyjnych zaliczono sklepy spożywcze, obiekty sportu i rekreacji, stacje paliw oraz inne usługi podstawowe.

W przypadku usług publicznych za optymalny promień dojścia uznano odległość 500 m, za którą przyznano największą liczbę punktów. Dla usług komercyjnych odległość ta wynosi odpowiednio 100 m z uwagi na ich podstawowy, bardziej powszechny charakter.

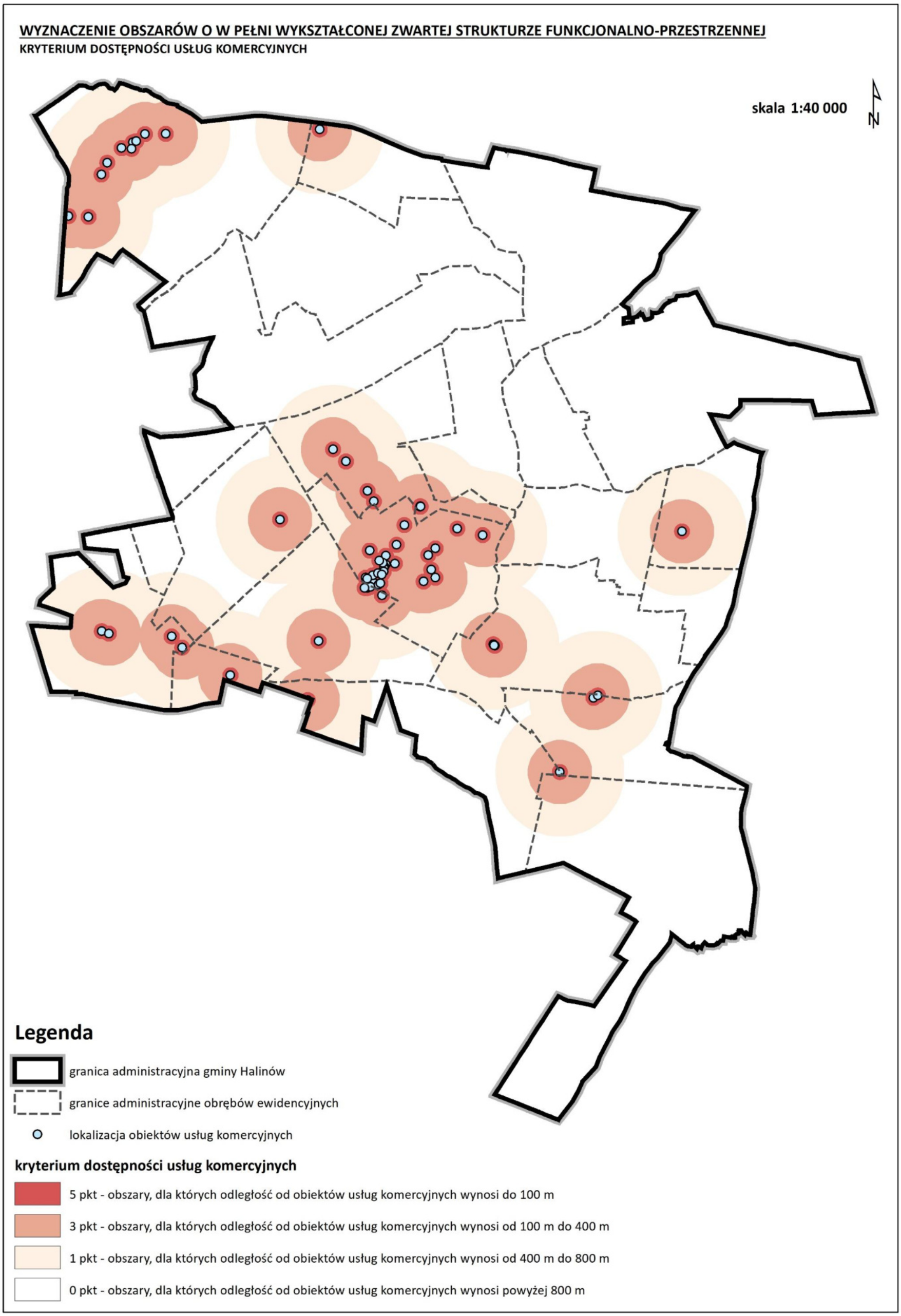
Tabela 70 Kryterium dostępności usług publicznych i komercyjnych – punktacja (źródło: opracowanie własne).

Dostępność usług publicznych i komercyjnych				
Odległość do obiektu usług publicznych	*do 500 m*	*od 500 m do 750 m*	*od 750 m do 1000 m*	*powyżej 1000 m*
Punktacja	*5 pkt*	*3 pkt*	*1 pkt*	*0 pkt*
Odległość do obiektu usług komercyjnych	*do 100 m*	*od 100 m do 400 m*	*od 400 do 800*	*powyżej 800 m*
Punktacja	*5 pkt*	*3 pkt*	*1 pkt*	*0 pkt*

Rysunek 35. Kryterium dostępności do usług publicznych.



Rysunek 36. Kryterium dostępności do usług komercyjnych.



Dostępność komunikacji publicznej

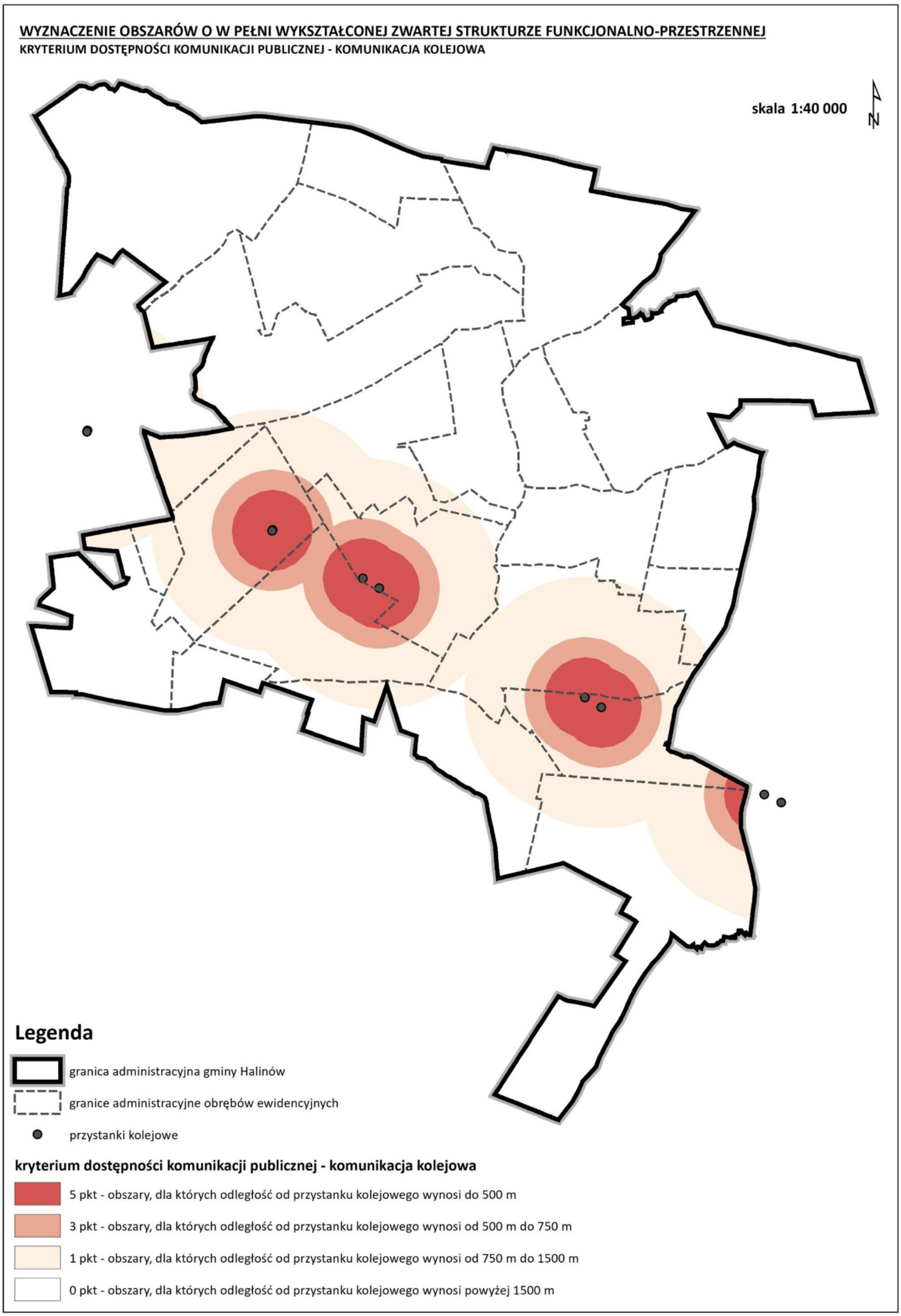
Zgodnie z założeniami idei tworzenia zwartych struktur urbanistycznych, oprócz zapewnienia właściwej dostępności komunikacyjnej obszarów, konieczne jest również wytworzenie alternatywnych form komunikacji w postaci transportu publicznego. Przez gminę Halinów przebiega linii kolejowa nr 2 Warszawa Zachodnia – Terespol. W obrębie gminy funkcjonują trzy przystanki kolejowe: Halinów, Cisie oraz Józefin. Na potrzeby analizy uwzględniono również najbliższe przystanki kolejowe położone poza granicami gminy: Sulejówek Miłosna (gmina Sulejówek) oraz Dębe Wielkie (gmina Dębe Wielkie). Na terenie gminy funkcjonuje również miejska komunikacja autobusowa o stosunkowo rozbudowanej sieci przystanków.

Dostępność do przystanków komunikacji publicznej rozpatrywano w charakterze odległości obszaru od rzeczywistej lokalizacji przystanków. Od przystanków kolejowych wyznaczono promień 500 m, określający zasięg obszaru któremu przyznano 5 punktów, z kolei obszary odległe od przystanków kolejowych o więcej niż 1500 m nie otrzymały punktów. Dla komunikacji autobusowej podstawowy promień dojścia określono na 300 m, nie punktowano terenów odległych od przystanków autobusowych o więcej niż 900 m.

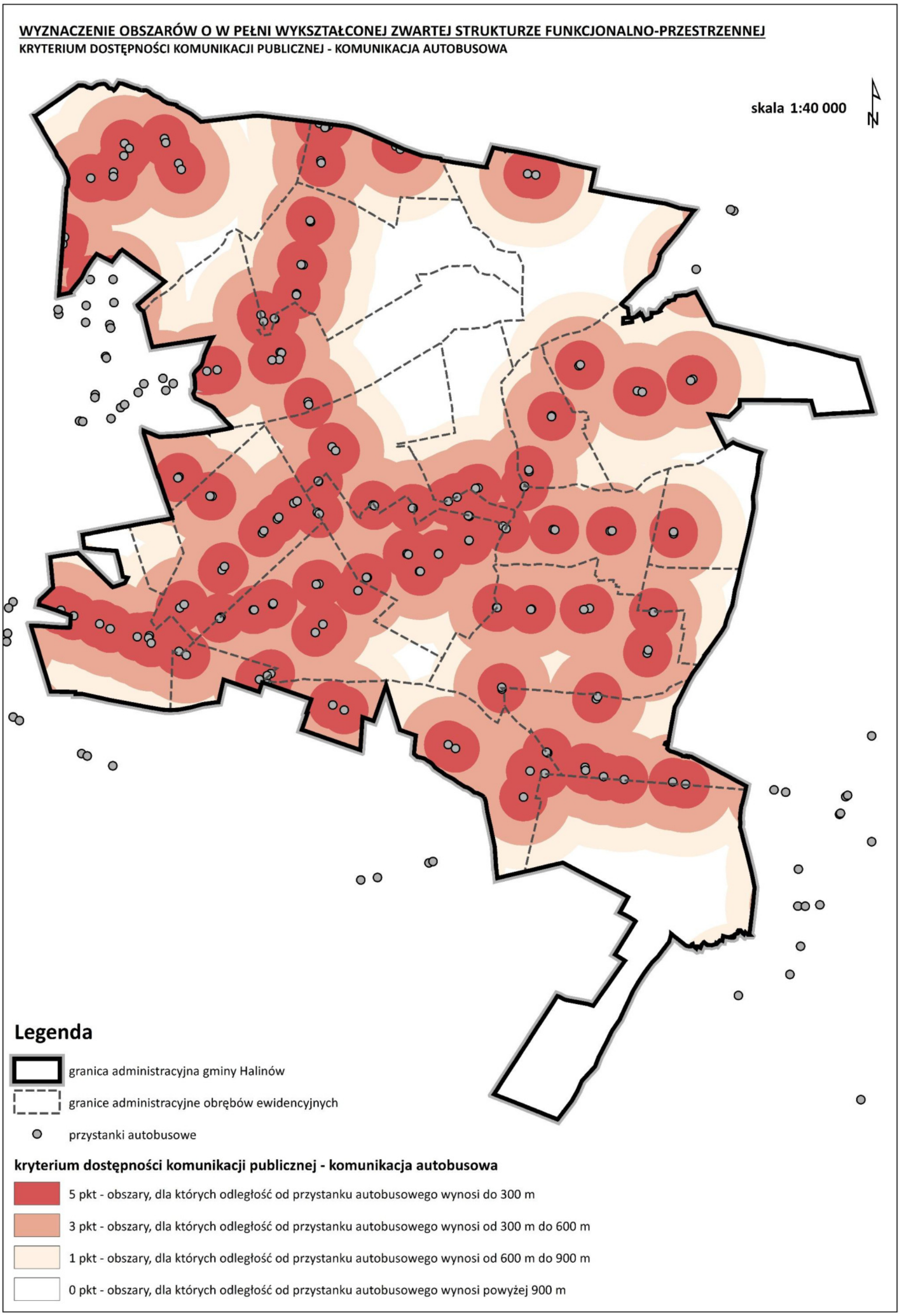
Tabela 71 Kryterium dostępności komunikacji publicznej – punktacja (źródło: opracowanie własne).

Dostępność komunikacji publicznej				
Odległość od stacji lub przystanku kolejowego	*do 500 m*	*od 500 m do 750 m*	*od 750 m do 1500 m*	*powyżej 1500 m*
Punktacja	*5 pkt*	*3 pkt*	*1 pkt*	*0 pkt*
Odległość od przystanku autobusowego	*do 300 m*	*od 300 m do 600 m*	*od 600 do 900*	*powyżej 900 m*
Punktacja	*5 pkt*	*3 pkt*	*1 pkt*	*0 pkt*

Rysunek 37. Kryterium dostępności komunikacji publicznej – komunikacja kolejowa.



Rysunek 38. Kryterium dostępności komunikacji publicznej – komunikacja autobusowa.



Przydatność budowlana gruntów

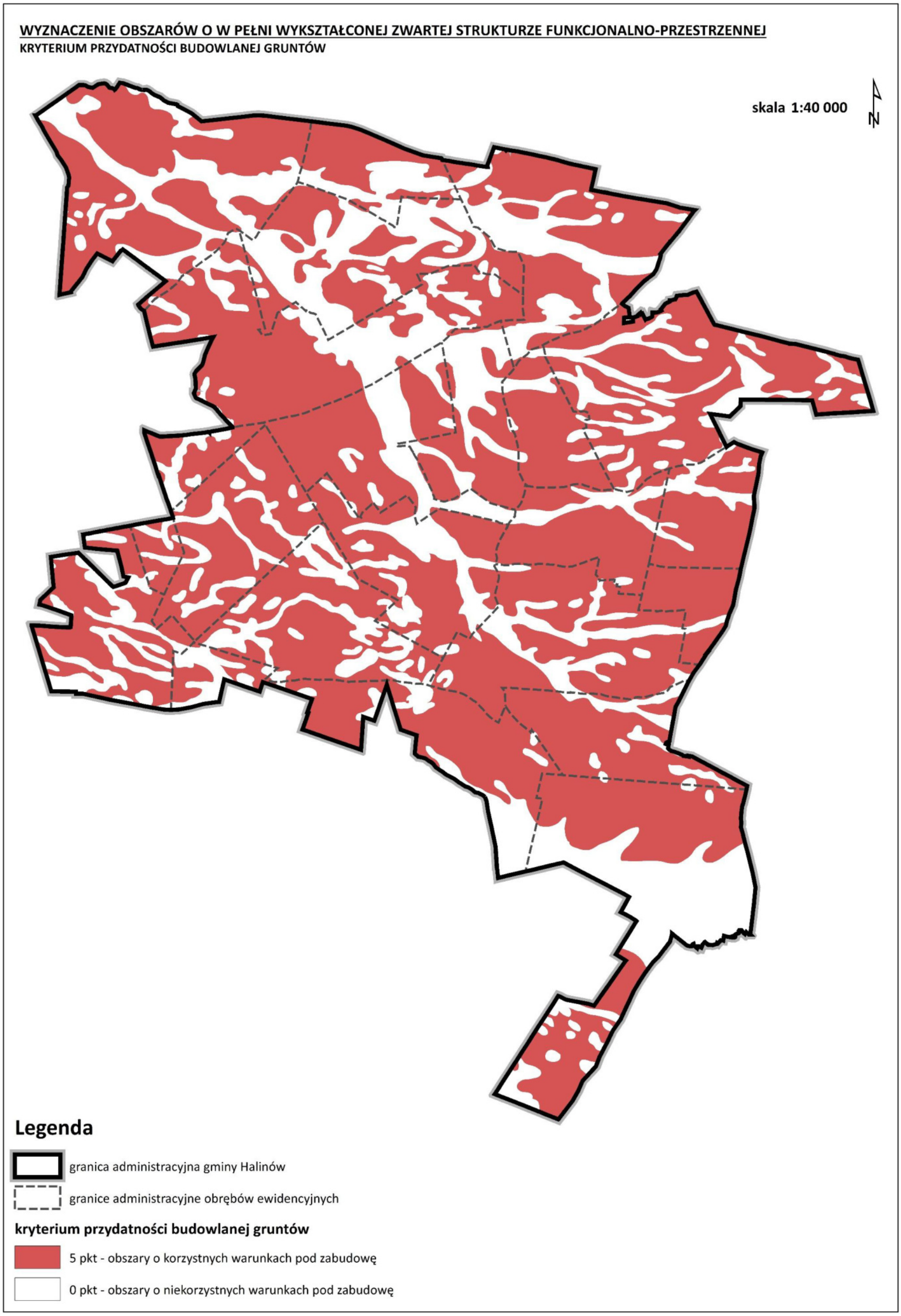
Jednym z istotnych warunków umożliwiających sytuowanie nowych budynków jest występowanie gruntów przydatnych dla budownictwa. Grunty, które z powodu swojej budowy geologicznej nie nadają się do lokalizowania na nich nowych budynków są bardzo znaczącym ograniczeniem procesu inwestycyjnego. Jedną z cech obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jest możliwość dalszego zwiększania intensywności zabudowy np. poprzez lokalizowanie nowych budynków, bądź przez zastępowanie starych budynków nowymi o większych gabarytach. W takim przypadku budowa geologiczna gruntów może okazać się czynnikiem warunkującym możliwość inwestowania.

W związku z powyższym w ramach wyznaczania obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wzięto pod uwagę także przydatność budowlaną gruntów. Przydatność budowlaną gruntów określono na podstawie „Szczegółowej mapy geologicznej Polski", która bezpośrednio uwzględnia budowę geologiczną oraz pośrednio wysokość wód gruntowych. Tereny gminy Halinów zostały przypisane do dwóch grup: przydatnych dla budownictwa oraz nieprzydatnych dla budownictwa. Terenom przydatnym dla budownictwa w ramach analizy przyznano 5 punktów, zaś tereny określone, jako nieprzydatne nie otrzymały żadnych punktów.

Tabela 72 Kryterium przydatności budowlanej gruntów – punktacja (źródło: opracowanie własne).

Przydatność gruntów dla budownictwa		
Przydatność	*grunt przydatny*	*grunt nieprzydatny*
Punktacja	*5 pkt*	*0 pkt*

Rysunek 39. Kryterium przydatności budowlanej gruntów.



Objęcie prawną ochroną przyrody

Innym aspektem, który został uwzględniony w analizie, jest położenie obszarów w granicach prawnych form ochrony przyrody. Ustawa o ochronie przyrody wyróżnia kilka form ochrony przyrody dla zachowania cennych przyrodniczo obszarów, które różni reżim ochronny, a tym samym zakres ograniczeń w użytkowaniu. Na terenie gminy Halinów jedyną powierzchniową formą ochrony przyrody jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, który swoim zasięgiem obejmuje północną część gminy oraz południową część sołectw Nowy Konik, Stary Konik, Brzeziny i Wielgolas Duchnowski.

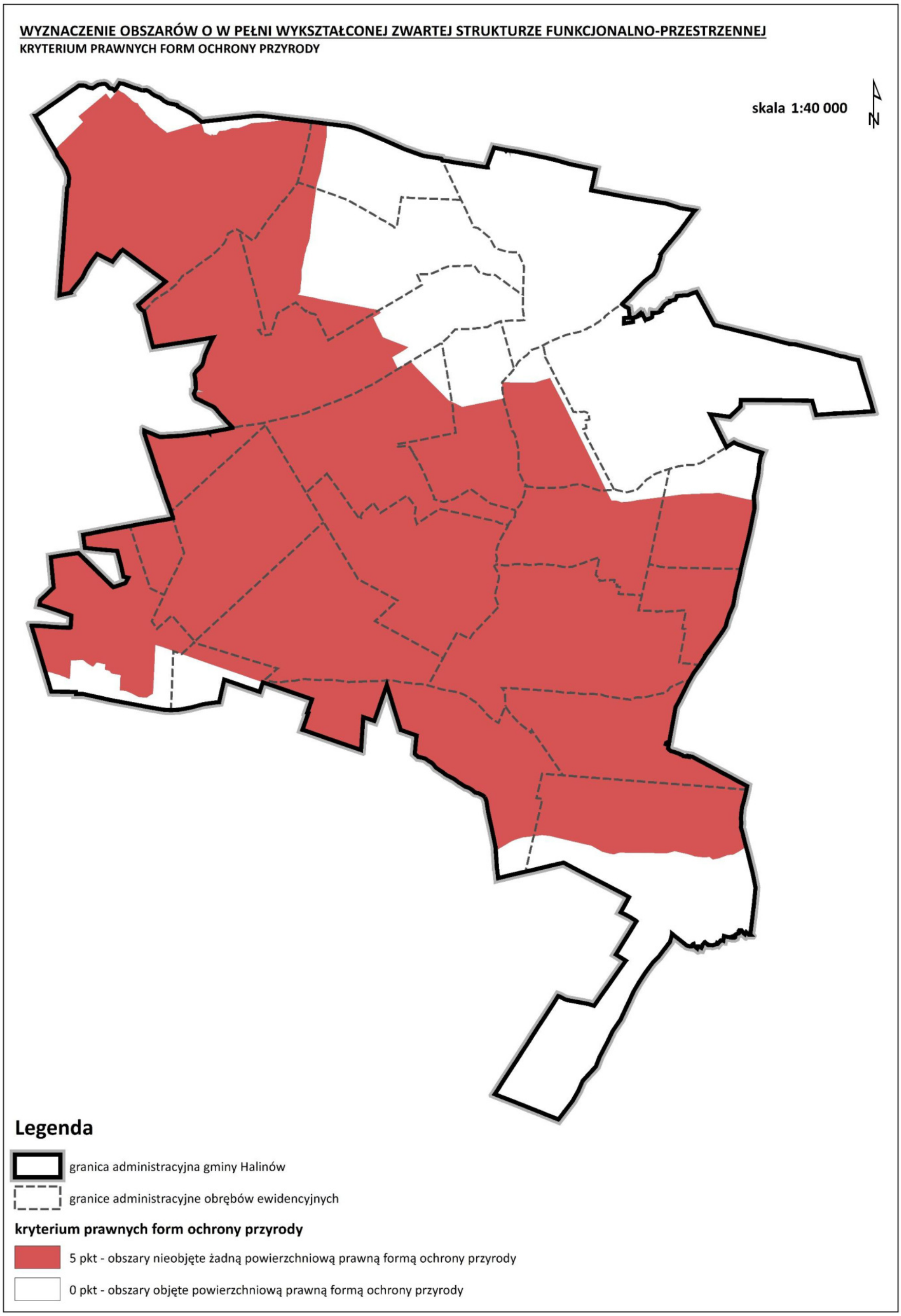
W obrębie WOChK wyróżniono strefy: szczególnej ochrony ekologicznej, ochrony urbanistycznej oraz strefę „zwykłą". Obszary objęte ochroną krajobrazu w gminie Halinów zaliczone zostały do strefy „zwykłej", dla której obowiązują zakazy zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Kryterium objęcia obszarów prawną formą ochrony przyrody rozpatrywano w dwóch kategoriach – jako obszary objęte ochroną oraz te, które znajdują się poza granicami WOChK. Obszarom wolnym od ograniczeń w sposobie zagospodarowania, wynikających z rozporządzenia, przyznano 5 punktów, z kolei obszarom położonym w granicach obszaru chronionego krajobrazu nie przyznano punktów z uwagi na możliwe utrudnienia w użytkowaniu.

Tabela 73 Kryterium prawnych form ochrony przyrody – punktacja (źródło: opracowanie własne).

Objęcie prawną formą ochroną przyrody		
Ochrona	teren nieobjęty ochroną	teren objęty ochroną
Punktacja	5 pkt	0 pkt

Rysunek 40. Kryterium prawnych form ochrony przyrody.



Utrudnienia procesu inwestycyjnego

Dodatkowym kryterium rozpatrywanym w niniejszej analizie było uwzględnienie możliwych utrudnień procesu inwestycyjnego, wynikających z czynników innych niż te przeanalizowanie powyżej. Kryterium posłużyło do określenia obszarów, na których nie ma formalnego zakazu zabudowy, jednak mogą wystąpić znaczne trudności w procesie inwestycyjnym.

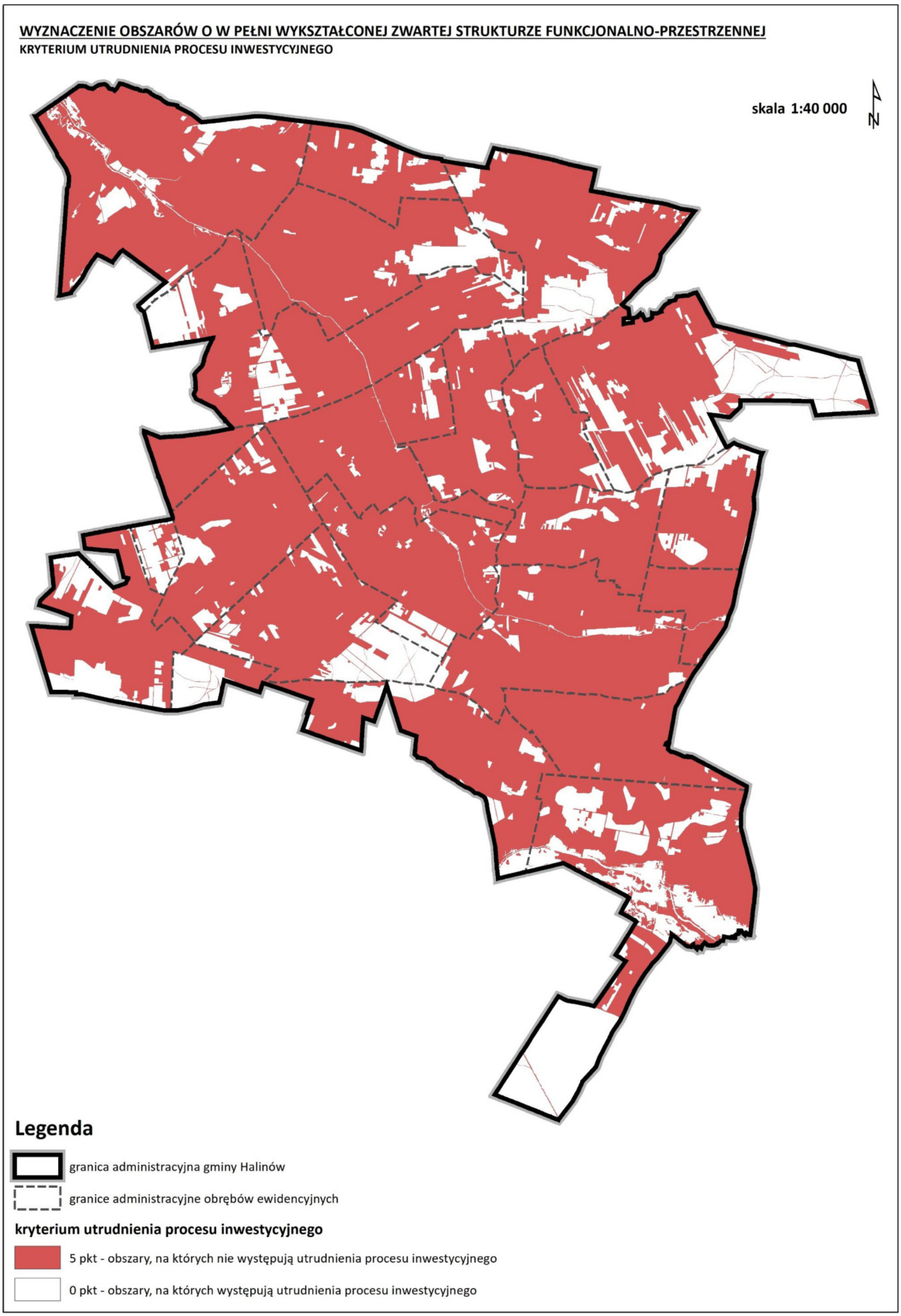
Jako utrudnienia uznano występowanie gruntów określonych w ewidencji gruntów, jako grunty leśne, a także grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych I-IIIb. Uwzględniono również zagrożenia naturalne, takie jak obszary zagrożenia powodzią od rzeki Długa i rzeki Mienia. Zasięg stref zagrożenia powodziowego został określony przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w opracowanym Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej.

Obszary, na których występuje choćby jedno z powyższych ograniczeń, nie otrzymały punktów. Pozostałym terenom, nieobjętym utrudnieniami procesu inwestycyjnego, przyznano 5 punktów.

Tabela 74 Kryterium utrudnienia procesu inwestycyjnego – punktacja (źródło: opracowanie własne).

Utrudnienia procesu inwestycyjnego		
Stan	nie występują utrudnienia	występują utrudnienia
Punktacja	5 pkt	0 pkt

Rysunek 41. Kryterium utrudnienia procesu inwestycyjnego.



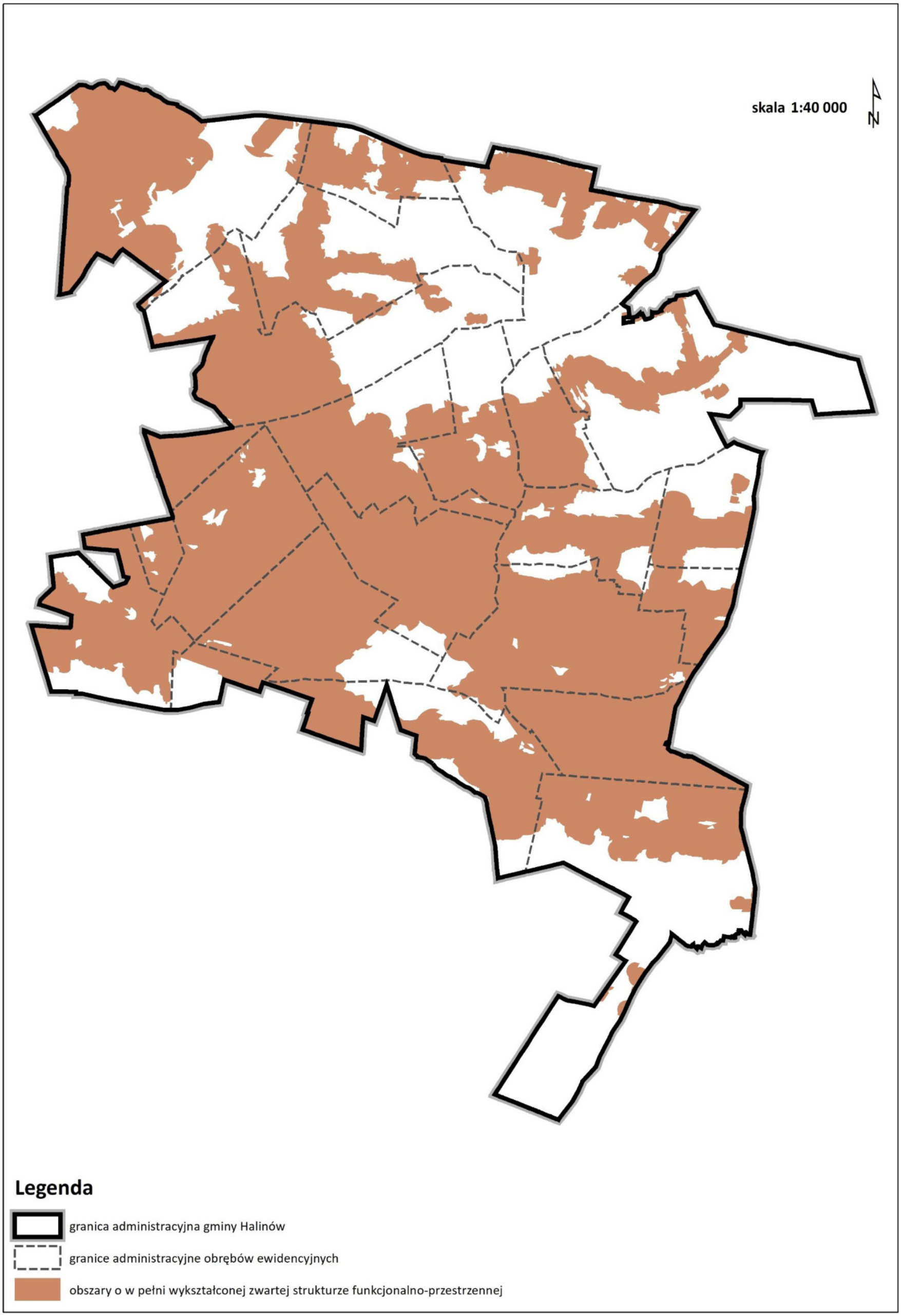
Wyniki i podsumowanie

W wyniku przeprowadzonych analiz każdy teren w gminie został oceniony pod względem wyżej wymienionych kryteriów. Następnie dla każdego terenu zsumowano liczbę zdobytych punktów za spełnienie poszczególnych kryteriów. W ten sposób otrzymano klasyfikację punktową wszystkich terenów, która cechowała się tym, że im wyższa była suma zdobytych przez teren punktów, tym bardziej zurbanizowany był dany teren. Wartości sum punktów terenów w gminie Halinów rozkładały się od 0 pkt do 100 pkt tzn. w ramach analizy wyznaczono tereny o zerowym stopniu zurbanizowania, częściowo zurbanizowane oraz całkowicie zurbanizowane.

W celu wyznaczenia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej koniecznym było przyjęcie pewnego progu punktowego, którego przekroczenie decydowało o zakwalifikowaniu danego ternu do obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Na podstawie analizy wyników poszczególnych kryteriów oraz sum punktów uznano, że najbardziej odpowiednim progiem, będzie wartość 55 pkt. Przyjęcie tej wartości gwarantuje, że wyznaczone obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej obejmą swoim zakresem wszystkie silnie zurbanizowane tereny (o najwyższym wyniku punktowym) oraz te zurbanizowane w ponadprzeciętnym stopniu (wyniki punktowe powyżej średniej) i jednocześnie cechujące się dużą łatwością lokalizowania nowych inwestycji (ze względu na dostęp do sieci, drogi, brak utrudnień procesu inwestycyjnego), które uzupełnią i jeszcze bardziej dogęszczą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Możliwość łatwego, dalszego inwestowania jest jedną z cech charakteryzującą tereny zwarte i odróżniającą je od niezainwestowanych obszarów położonych z dala od obszarów zurbanizowanych.

W rezultacie przyjęcia wspominanego wyżej kryterium otrzymano mapę terenów w gminie Halinów, które w ramach analizy wielokryterialnej zdobyły ponad 55 punktów. Kolejnym krokiem była ręczna obróbka zasięgów takich terenów. Obróbka dotyczyła usunięcia „dziur" o małej powierzchni w wyznaczonych zasięgach oraz drobnej korekty ich granic w celu dostosowania ich kształtu do formy najlepiej oddającej rzeczywistą strukturę funkcjonalno-przestrzenną w danym miejscu. W wyniku ręcznej korekty przeprowadzonej przez urbanistę uzyskano ostateczne zasięgi 19 obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Wyznaczone obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zostały przedstawione na poniższym rysunku.

Rysunek 42. Wyznaczone obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne).



7.7.4. Chłonność położonych na obszarze gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej

~~*Na potrzeby wyliczenia chłonności na terenie gminy Halinów wyznaczono 10 obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Wartość ta jest mniejsza niż liczba miejscowości wchodzących w skład gminy Halinów, jednak w każdym z obrębów geodezyjnych gminy jest zlokalizowany obszar lub fragment większego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Jest to spowodowane strukturą funkcjonalno-przestrzenną gminy – zabudowania poszczególnych miejscowości często płynnie łączą się ze sobą, utrudniając zauważenie w przestrzeni granic administracyjnych poszczególnych obrębów.*~~

~~*Następnie celem wyliczenia chłonności konieczne było znalezienie terenów znajdujących się w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, aktualnie będących niezabudowanymi oraz możliwymi do zabudowania w przyszłości. Ponadto z terenów możliwych do zabudowania, niezależnie od ich przeznaczenia w planach miejscowych, odjęto działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku.*~~

~~*Pozostałe tereny zostały podzielone na dwie grupy. Pierwszą stanowią tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a drugą tereny nimi nie objęte. Dla każdej z grup przyjętą inną procedurę szacowania chłonności.*~~

~~*W przypadku niezabudowanych terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w celu wyliczenia chłonności posłużono się wartościami wskaźników urbanistycznych określonych w planach. W gminie Halinów funkcjonują obecnie 52 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na różny czas powstania plany posługują się różnymi wskaźnikami.*~~

~~*Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. W przypadku, gdy ten wskaźnik również nie został określony użyto wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. W ten sposób otrzymano szacunkową wartość maksymalnej możliwej powierzchni zabudowy (powierzchnia terenu minus powierzchnia biologicznie czynna).*~~

~~*Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że maksymalna intensywność zabudowy i maksymalna powierzchnia zabudowy określone w planach zostaną wykorzystane w 50%. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej. W przypadku funkcji mieszanych (np. MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej) przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50%. Wyjątkiem jest teren MN/RM, gdzie zastosowano przyjęty wcześniej udział 87% - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 13% zabudowa zagrodowa.*~~

~~*Lokalizację i łączną powierzchnię terenów możliwych do zabudowania oraz wyliczoną dla tych terenów chłonność z podziałem na przeznaczenie zapisane w planie (tylko dla przeznaczeń dopuszczających nową zabudowę) przedstawia poniższy rysunek i tabela.*~~

Rysunek 43. Działki chłonne zlokalizowane w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

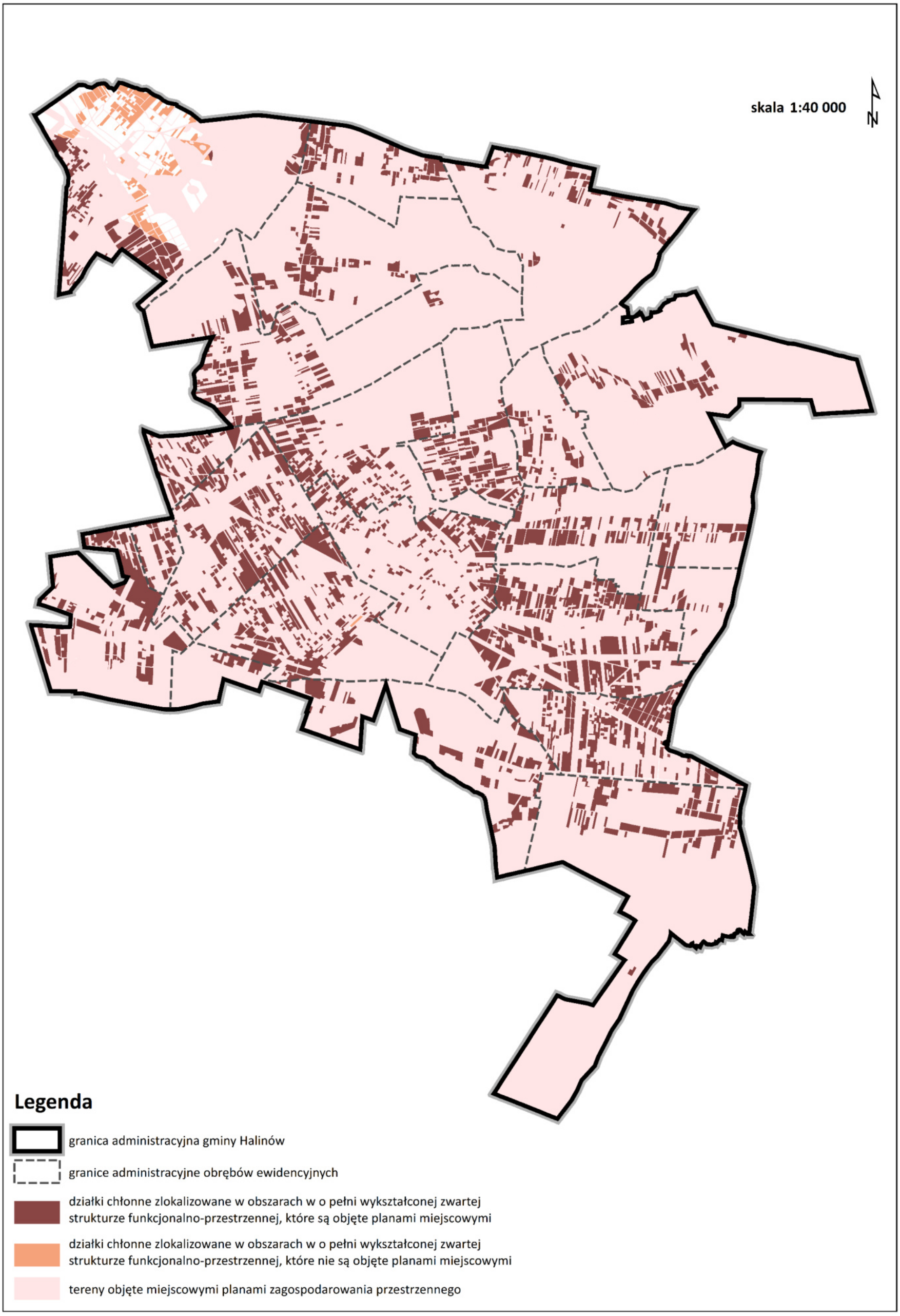


Tabela 75 Chłonność terenów objętych mpzp i położonych w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach poszczególnych jednostek osadniczych.

Miejscowość	Nr planu wg załącznika	Symbol przeznaczenia terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m²]	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksymalna wysokość budynków [m]	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m²]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m²]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m2]						
														mieszkaniowa jednorodzinna	zagrodowa	mieszkaniowa wielorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna	rekreacji indywidualnej
Brzeziny	6	Uk/MN	Tereny zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela	54724,32	-	-	-	30	12,5	-	19153,51	38307,02	30645,62	15322,81	-	-	15322,81	-	-	-
		MN/Uk	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	151701,51	-	-	-	60	12,5(MN),12(Uk)	2	30340,30	60680,60	48544,48	24272,24	-	-	24272,24	-	-	-
		MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej	44387,17	-	-	-	60	12,5	-	8877,43	17754,87	14203,90	14203,90	-	-	-	-	-	-
		P/U	Tereny produkcyjno-usługowe	29386,80	-	-	-	30	12	-	10285,38	20570,76	16456,61	-	-	-	8228,30	-	8228,30	-
		Uk	Tereny zabudowy usług komercyjnych	13167,58	-	-	-	30	12	2	4608,65	9217,30	7373,84	-	-	-	7373,84	-	-	-
		Up	Tereny usług publicznych	9816,77	-	-	-	60	15	-	1963,35	3926,71	3141,37	-	-	-	-	3141,37	-	-
		MR	Tereny zabudowy zagrodowej	27987,57	-	-	-	30	12,5	-	9795,65	19591,30	15673,04	-	15673,04	-	-	-	-	-
Budziska	10	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej	17527,03	-	-	-	60	12,5	-	3505,41	7010,81	5608,65	5608,65	-	-	-	-	-	-
		MR	Tereny zabudowy zagrodowej	2618,98	-	-	-	30	12,5	-	916,64	1833,29	1466,63	-	1466,63	-	-	-	-	-
	28	1-8.MN, 10-15.MN, 18.MN, 20-22.MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	211875,03	0,1	0,7	30	60	12,5(5 budynki gospodarcze)	3	-	74156,26	59325,01	59325,01	-	-	-	-	-	-

		16-17.MN	*Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*19530,41*	*0,1*	*0,7*	*30*	*60*	*12,5(5 budynki gospodarcze)*	*3*	-	*6835,64*	*5468,51*	*5468,51*	-	-	-	-	-	-
		1.MNU – 8.MNU, 10.MNU	*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej*	*94140,21*	*0,1*	*0,7*	*60*	*30*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	*3*	-	*32949,07*	*26359,26*	*13179,63*	-	-	*13179,63*	-	-	-
		9.MNU	*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej*	*4039,93*	*0,1*	*1,2*	*60*	*20*	*14,5 (12,5 budynki gospodarcze, inwentarskie, magazyny)*	*3*	-	*2423,96*	*1939,17*	*969,58*	-	-	*969,58*	-	-	-
Chobot	*12*	*O*	*Tereny zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej*	*18206,25*	-	-	-	*80*	*8*	-	*1820,63*	*1820,63*	*1456,50*	-	-	-	-	-	-	*1456,50*
	45	*1MN – 19MN*	*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*159048,05*	*0,01*	*0,6*	*30*	*60*	*12,5 (5 budynki gospodarcze i garażowe, 12 budynki inwentarskie)*	-	-	*47714,41*	*38171,53*	*38171,53*	-	-	-	-	-	-
		1ML – 7ML	*tereny zabudowy rekreacji indywidualnej*	*20311,36*	*0,01*	*0,3*	*15*	*80*	*10 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*3046,70*	*2437,36*	-	-	-	-	-	-	*2437,36*
		1UP	*tereny usług publicznych*	*3034,95*	*0,01*	*1*	*30*	*30*	*15 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*1517,48*	*1213,98*	-	-	-	-	*1213,98*	-	-
		1P	*tereny produkcji, składów i magazynów*	*11531,61*	*0,01*	*1*	*50*	*30*	*15 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*5765,81*	*4612,65*	-	-	-	-	-	*4612,65*	-
		1MNU – 13MNU	*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi*	*70499,15*	*0,01*	*0,8*	*40*	*60*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*28199,66*	*22559,73*	*11279,86*	-	-	*11279,86*	-	-	-
Cisie	*7*	*Uk/MN*	*Tereny zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela*	*113349,61*	-	-	-	*60*	*12,5*	-	*22669,92*	*45339,84*	*36271,88*	*18135,94*	-	-	*18135,94*	-	-	-
		Uk	*Tereny zabudowy usług komercyjnych*	*245807,32*	-	-	-	*30*	*12*	*2*	*86032,56*	*172065,12*	*137652,10*	-	-	-	*137652,10*	-	-	-
		MN/U	*Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej*	*96431,80*	-	-	-	*60*	*12,5*	-	*19286,36*	*38572,72*	*30858,18*	*15429,09*	-	-	*15429,09*	-	-	-
		MN	*Tereny zabudowy mieszkaniowej*	*144545,19*	-	-	-	*60*	*12,5*	-	*28909,04*	*57818,08*	*46254,46*	*46254,46*	-	-	-	-	-	-

		MR	Tereny zabudowy zagrodowej	25723,04	-	-	-	30	12,5	-	9003,06	18006,13	14404,90	-	14404,90	-	-	-	-	-
	34	1.MN, 23.MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	66223,56	0,01	0,7	30	60	12,5 (5 budynki garażowe, gospodarcze, inwentarskie)	3	-	23178,24	18542,60	18542,60	-	-	-	-	-	-
		2.22.MN, 24MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	328331,92	0,01	0,7	30	60	12,5 (5 budynki garażowe, gospodarcze, inwentarskie)	3	-	114916,17	91932,94	91932,94	-	-	-	-	-	-
		1.MNU – 16.MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi	139969,49	0,01	0,8	60	30	12,5 (5 budynki gospodarcze)	-	-	55987,80	44790,24	22395,12	-	-	22395,12	-	-	-
		1.U – 5.U	tereny usług	28170,66	0,01	1,5	60	30	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3	-	21128,00	16902,40	-	-	-	16902,40	-	-	-
		1.US	teren usług sportu i rekreacji	12359,92	0,01	1,5	40	50	15 (5 budynki gospodarcze)	-	-	9269,94	7415,95	-	-	-	7415,95	-	-	-
Desno	1	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej	128392,02	-	-	-	60	12,5	-	25678,40	51356,81	41085,45	41085,45	-	-	-	-	-	-
		MR	Tereny zabudowy zagrodowej	28608,15	-	-	-	30	12,5	-	10012,85	20025,71	16020,57	-	16020,57	-	-	-	-	-
		Uk	Tereny zabudowy usług komercyjnych	6473,96	-	-	-	30	10	2	2265,88	4531,77	3625,42	-	-	-	3625,42	-	-	-
		MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej	6857,01	-	-	-	60	12,5(MN), 10 (U)	2 (budynki usługowe)	1371,40	2742,80	2194,24	1097,12	-	-	1097,12	-	-	-
Długa Kościelna	8	UK	Tereny zabudowy usług komercyjnych	1614,00	-	-	-	30	12,5	2	564,90	1129,80	903,84	-	-	-	903,84	-	-	-
		Uk/MN	Tereny zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela	47727,26	-	-	-	30	12,5	-	16704,54	33409,08	26727,27	13363,63	-	-	13363,63	-	-	-
		MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	4664,79	-	-	-	60	12,5(MN),12(U)	(2 - U)	932,96	1865,92	1492,73	746,37	-	-	746,37	-	-	-
		MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej	25644,99	-	-	-	60	12,5	-	5129,00	10258,00	8206,40	8206,40	-	-	-	-	-	-
		P/U/MN	Tereny produkcyjno-usługowe	106658,11	-	-	-	30	12,5	-	37330,34	74660,68	59728,54	-	-	-	29864,27	-	29864,27	-
	42	1MN - 9MN, 11MN - 17MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	92391,01	0,01	0,6	30	50	12 (5 budynki gospodarcze)	-	-	27717,30	22173,84	22173,84	-	-	-	-	-	-

		1MNU – 13MNU	*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej*	*6882,63*	*0,01*	*1*	*40*	*40*	*12 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*3441,32*	*2753,05*	*1376,53*	-	-	*1376,53*	-	-	-
	48	*1MN - 14MN*	*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*171986,79*	*0,01*	*0,6*	*30*	*50*	*12 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*51596,04*	*41276,83*	*41276,83*	-	-	-	-	-	-
		1MNU – 7MNU	*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług*	*7597,54*	*0,01*	*1*	*40*	*40*	*12 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*3798,77*	*3039,02*	*1519,51*	-	-	*1519,51*	-	-	-
		1U	*teren usług*	*2565,51*	*0,01*	*1*	*40*	*30*	*12*	-	-	*1282,76*	*1026,20*	-	-	-	*1026,20*	-	-	-
Długa Szlachecka	*17*	*MN*	*Tereny zabudowy mieszkaniowej*	*96159,76*	-	-	-	*60*	*12,5*	-	*19231,95*	*38463,01*	*30771,12*	*30771,12*	-	-	-	-	-	-
		MR	*Tereny zabudowy zagrodowej*	*1992,67*	-	-	-	*60*	*12,5*	-	*398,53*	*797,07*	*637,65*	-	*637,65*	-	-	-	-	-
		MN/U	*tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej*	*20849,33*	-	-	-	*60*	*12,5(MN),12(U)*	-	*4169,87*	*8339,73*	*6671,79*	*3335,89*	-	-	*3335,89*	-	-	-
	49	*1RM - 3RM*	*teren zabudowy zagrodowej*	*8460,73*	*0,01*	*0,6*	*30*	*60*	*12*	-	-	*2538,22*	*2030,58*	-	*2030,58*	-	-	-	-	-
		1MN, 3MN – 28MN, 30MN - 41MN	*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*412937,16*	*0,01*	*0,6*	*30*	*60*	*12 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*123881,15*	*99104,92*	*99104,92*	-	-	-	-	-	-
	51	*1MNU – 10MNU*	*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług*	*71400,49*	*0,01*	*0,6*	*40*	*60*	*12 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*21420,15*	*17136,12*	*8568,06*	-	-	*8568,06*	-	-	-
Grabina	*4*	*P/U/MN*	*Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela*	*30346,74*	-	-	-	*30*	*15*	-	*10621,36*	*21242,72*	*16994,17*	-	-	-	*8497,09*	-	*8497,09*	-
	33	*1MNU*	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług*	*5058,19*	*0,04*	*0,6*	*30*	*60*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*1517,46*	*1213,96*	*606,98*	-	-	*606,98*	-	-	-
		1MN - 4MN	*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*32121,94*	*0,04*	*0,6*	*30*	*60*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*9636,58*	*7709,26*	*7709,26*	-	-	-	-	-	-
	43	*1MNU – 6MNU*	*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług*	*2478,88*	*0,01*	*0,6*	*30*	*60*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*743,66*	*594,93*	*297,47*	-	-	*297,47*	-	-	-

		1MN - 17MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	131199,17	0,01	0,6	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	-	-	39359,75	31487,80	31487,80	-	-	-	-	-	-
Halinów	15	MN/U, MN/MW/U	tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej	51467,90	-	-	-	40	14,5 (budynki mieszkalne jednorodzinne), 12 (budynki usługowe)	4 (budynki mieszkaniowe wielorodzinne), 2 (budynki usługowe)	15440,37	30880,74	24704,59	8399,56	-	8152,51	8152,51	-	-	-
		MNL	teren zabudowy mieszkaniowej na działkach o charakterze leśnym	4568,92	-	-	-	-	12,5	-	456,89	456,89	365,51	365,51	-	-	-	-	-	-
		MN, MN/MW	teren zabudowy mieszkaniowej	71986,02	-	-	-	40	14,5	4 (budynki mieszkaniowe wielorodzinne)	21595,81	64787,42	51829,94	25914,97	-	25914,97	-	-	-	-
		Uk	tereny zabudowy usługowej	4884,47	-	-	-	30	12	-	1709,56	3419,13	2735,30	-	-	-	2735,30	-	-	-
		MR	tereny zabudowy zagrodowej	8522,84	-	-	-	30	14,5	4	2982,99	5965,99	4772,79	4152,33	620,46	-	-	-	-	-
	32	1.MN - 9.MN, 11.MN - 21.MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	152508,28	0,01	0,7	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3	-	53377,90	42702,32	42702,32	-	-	-	-	-	-
		10.MN - 11.MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	11107,75	0,01	0,5	20	70	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3	-	2776,94	2221,55	2221,55	-	-	-	-	-	-
		1.MN/MW - 2.MN/MW	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	31210,54	0,01	0,7 (MN),	30 (MN),	60 (MN)	12,5 (MN)	3	-	5461,84	4369,48	4369,48	-	-	-	-	-	-
				-		1,5 (MW)	70 (MW)	20 (MW)	14,5 (MW)	3	-	11703,95	9363,16	-	-	9363,16	-	-	-	-
		1.MNU - 47.MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej	163278,47	0,01	0,8	50	40	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3	-	65311,39	52249,11	26124,56	-	-	26124,56	-	-	-
		1.MWU	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej	3152,45	0,01	1,5	60	20	15 (5 gospodarcze, garaże)	-	-	2364,33	1891,47	-	-	945,73	945,73	-	-	-
		5.U - 12.U	tereny zabudowy usługowej	3871,04	0,01	1,5	60	20	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3	-	2903,28	2322,62	-	-	-	2322,62	-	-	-

		1.UMN – 6.UMN	*tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*2156,82*	*0,01*	*1,5*	*80*	*10*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	*4*	-	*1617,62*	*1294,09*	*647,05*	-	-	*647,05*	-	-	-
		7.UMN	*teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*1596,26*	*0,01*	*1,5*	*70*	*10*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	*5*	-	*1197,19*	*957,76*	*478,88*	-	-	*478,88*	-	-	-
		1.UO	*teren zabudowy usługowej – usług oświaty*	*5043,91*	*0,01*	*1,5*	*70*	*20*	*15 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*3782,93*	*3026,34*	-	-	-	-	*3026,34*	-	-
Hipolitów	*18*	*MN/U*	*teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej*	*97412,19*	-	-	-	*40*	*11*	*2 kondygnacje naziemne + poddacze użytkowe*	*29223,66*	*58447,31*	*46757,85*	*23378,93*	-	-	*23378,93*	-	-	-
		MNL	*teren zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych*	*20422,66*	-	-	-	-	*11*	*2 kondygnacje naziemne + poddacze użytkowe*	*2042,27*	*2042,27*	*1633,81*	*1633,81*	-	-	-	-	-	-
		MN	*teren zabudowy mieszkaniowej*	*491701,28*	-	-	-	*40*	*11*	*2 kondygnacje naziemne + poddacze użytkowe*	*147510,38*	*295020,77*	*236016,61*	*236016,61*	-	-	-	-	-	-
		P	*teren przemysłu, baz i składów*	*51724,32*	-	-	-	*30*	*12*	-	*18103,51*	*36207,03*	*28965,62*	-	-	-	-	-	*28965,62*	-
		U/MN	*teren zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela*	*75321,33*	-	-	-	*40*	*12,5*	-	*22596,40*	*45192,80*	*36154,24*	*18077,12*	-	-	*18077,12*	-	-	-
Józefin	*13*	*Uk/MN*	*teren zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela*	*15778,07*	-	-	-	*30*	*12*	-	*5522,32*	*16566,97*	*13253,58*	*6626,79*	-	-	*6626,79*	-	-	-
		MN/U	*teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej*	*24424,53*	-	-	-	*60*	*15 (zabudowa mieszkaniowa), 12 (zabudowa usługowa)*	-	*4884,91*	*9769,81*	*7815,85*	*3907,93*	-	-	*3907,93*	-	-	-
		P/U/MN	*teren zabudowy produkcyjno-usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela*	*62113,33*	-	-	-	*30*	*15*	-	*21739,66*	*43479,33*	*34783,46*	-	-	-	*17391,73*	-	*17391,73*	-
		MR	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej*	*730,08*	-	-	-	*30*	*12,5*	-	*255,53*	*511,05*	*408,84*	-	*408,84*	-	-	-	-	-
	19	*MN - dz. ew. nr 54*	*teren zabudowy mieszkaniowej*	*4896,61*	-	-	-	*60*	*12*	-	*979,32*	*1958,64*	*1566,91*	*1566,91*	-	-	-	-	-	-

	50	*1 51MN*	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*472472,66*	*0,01*	*0,6*	*30*	*60*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*141741,80*	*113393,44*	*113393,44*	-	-	-	-	-	-
		1 34MNU	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług*	*161148,90*	*0,01*	*0,6*	*30*	*60*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*48344,67*	*38675,74*	*19337,87*	-	-	*19337,87*	-	-	-
		35MNU	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług*	*2274,57*	*0,01*	*0,6*	*30*	*0,45*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*682,37*	*545,90*	*272,95*	-	-	*272,95*	-	-	-
		1U	*teren usług*	*2124,85*	*0,01*	*0,8*	*20*	*30*	*12 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*849,94*	*679,95*	-	-	-	*679,95*	-	-	-
		3U	*teren usług*	*1230,44*	*0,01*	*0,8*	*40*	*40*	*12 (7 budynki gospodarcze)*	-	-	*492,17*	*393,74*	-	-	-	*393,74*	-	-	-
		1 2PU	*teren usług, produkcji, składów, magazynów*	*934,29*	*0,01*	*1*	*50*	*30*	*15 (budynki produkcyjne), 12 (budynki usługowe), 5 (budynki garażowe)*	-	-	*467,15*	*373,72*	-	-	-	*186,86*	-	*186,86*	-
Kazimierów	*29*	*1 28.MN*	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*321248,60*	*0,01*	*0,7*	*30*	*60*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	*3 (budynki mieszkalne)*	-	*112437,01*	*89949,61*	*89949,61*	-	-	-	-	-	-
		1 5.MNU	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej*	*100808,50*	*0,01*	*0,7*	*60*	*30*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	*3 (budynki mieszkalne)*	-	*35282,98*	*28226,38*	*14113,19*	-	-	*14113,19*	-	-	-
		1.U	*teren zabudowy usługowej*	*4406,24*	*0,01*	*1,5*	*60*	*30*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	*3 (budynki mieszkalne)*	-	*3304,68*	*2643,74*	-	-	-	*2643,74*	-	-	-
		1.Up	*teren usług publicznych*	*3140,09*	*0,01*	*0,3*	*15*	*70*	*6*	-	-	*471,01*	*376,81*	-	-	-	-	*376,81*	-	-
		1 2.PU	*teren zabudowy produkcyjno-usługowej*	*2521,10*	*0,01*	*1,5*	*65*	*25*	*12,5*	-	-	*1890,83*	*1512,66*	-	-	-	*756,33*	-	*756,33*	-
Królewskie Brzeziny	*16*	*MN/U*	*teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej*	*11532,45*	-	-	-	*30*	*12,5*	-	*4036,36*	*8072,71*	*6458,17*	*3229,08*	-	-	*3229,08*	-	-	-
		MN	*tereny zabudowy mieszkaniowej*	*1798,91*	-	-	-	*60*	*12,5*	-	*359,78*	*719,56*	*575,65*	*575,65*	-	-	-	-	-	-
	39	*1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 9MN, 15MN, 16MN, 18MN, 21MN, 22MN, 24MN, 26MN, 27MN, 28MN*	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*75643,89*	*0,01*	*0,3*	*15*	*85*	*12,5 (6 budynki gospodarcze)*	-	-	*11346,58*	*9077,27*	*9077,27*	-	-	-	-	-	-

		14MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4264,49	0,01	0,2	20	75	12,5 (6 budynki gospodarcze)	-	-	426,45	341,16	341,16	-	-	-	-	-	-
		2MN, 6MN, 8MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 17MN, 19MN, 20MN, 23MN, 25MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	16209,67	0,01	0,4	20	60	12,5 (6 budynki gospodarcze)	-	-	3241,93	2593,55	2593,55	-	-	-	-	-	-
		1-2U	teren usług	9038,22	0,01	0,4	20	60	12,5 (6 budynki gospodarcze)	-	-	1807,64	1446,12	1446,12	-	-	-	-	-	-
Krzewina	40	1-21.MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	225528,32	0,01	0,7	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3 (budynki mieszkalne)	-	78934,91	63147,93	63147,93	-	-	-	-	-	-
		1.U	teren zabudowy usługowej	14023,76	0,05	0,8	30	45	12	3	-	5609,50	4487,60	-	-	-	4487,60	-	-	-
		1-6.MNU	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej	109651,73	0,01	0,8	60	30	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3 (budynki mieszkalne)	-	43860,69	35088,55	17544,28	-	-	17544,28	-	-	-
Michałów	11	MNT	Tereny zabudowy letniskowej	9901,40	-	-	-	80	10	1,5	990,14	990,14	792,11	-	-	-	-	-	-	792,11
	36	1-20.MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	209711,07	0,01	0,7	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3 (budynki mieszkalne)	-	73398,87	58719,10	58719,10	-	-	-	-	-	-
		1-3.MNU	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej	2685,50	0,01	0,7	60	30	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3 (budynki mieszkalne)	-	939,92	751,94	375,97	-	-	375,97	-	-	-
		1-6.RM	teren zabudowy zagrodowej	1836,57	0,01	0,7	30	60	12,5 (7 budynki gospodarcze)	-	-	642,80	514,24	-	514,24	-	-	-	-	-
		1-6.PU	teren zabudowy produkcyjno-usługowej	48723,05	0,01	1,5	65	25	12,5	-	-	36542,29	29233,83	-	-	-	14616,92	-	14616,92	-
Mrowiska	2	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	155533,06	-	-	-	60	12,5	-	31106,61	62213,23	49770,58	49770,58	-	-	-	-	-	-
		Uk	teren zabudowy usługowej	17674,35	-	-	-	30	10	2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe	6186,02	12372,05	9897,64	-	-	-	9897,64	-	-	-
		Uk/MN	tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	6753,05	-	-	-	30	10	2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe	2363,57	4727,14	3781,71	1890,85	-	-	1890,85	-	-	-
		MR	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej	29323,52	-	-	-	30	12,5	-	10263,23	20526,46	16421,17	-	16421,17	-	-	-	-	-
Nowy Konik	20	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	67852,52	-	-	-	40	11	2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe	20355,75	40711,51	32569,21	32569,21	-	-	-	-	-	-
		Uk	teren zabudowy usługowej	78156,42	-	-	-	30	10	-	27354,75	54709,49	43767,59	-	-	-	43767,59	-	-	-

		Uk/MN	*teren zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela*	*11963,85*	-	-	-	*50*	*12,5*	*2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe*	*2990,96*	*5981,93*	*4785,54*	*2392,77*	-	-	*2392,77*	-	-	-
		P/U	*tereny przemysłowo-usługowe*	*5285,45*	-	-	-	*30*	*12*	-	*1849,91*	*3699,82*	*2959,85*	-	-	-	*1479,93*	-	*1479,93*	-
	21	*MN*	*teren zabudowy mieszkaniowej*	*67991,03*	-	-	-	*40*	*11*	*2 kondygnacje naziemne + poddacze użytkowe*	*20397,31*	*40794,62*	*32635,70*	*32635,70*	-	-	-	-	-	-
		Uk/MN	*tereny zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela*	*56863,51*	-	-	-	*50*	*12,5*	*2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe*	*14215,88*	*28431,76*	*22745,40*	*11372,70*	-	-	*11372,70*	-	-	-
		MN/U	*teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej*	*31500,67*	-	-	-	*40*	*11*	*2 kondygnacje naziemne + poddacze użytkowe*	*9450,20*	*18900,40*	*15120,32*	*7560,16*	-	-	*7560,16*	-	-	-
		1U 1, 1U 3 – 1U 19	*teren aktywności gospodarczej przekształcany z funkcji mieszkaniowej*	*161335,03*	-	*1*	-	*30*	-	-	-	*80667,52*	*64534,01*	-	-	-	*64534,01*	-	-	-
		2U 1 – 2U4	*teren aktywności gospodarczej przekształcany*	*33332,17*	-	*1*	-	*30*	-	-	-	*16666,08*	*13332,87*	-	-	-	*13332,87*	-	-	-
	25	*1U/MN 1 – 1U/MN 8*	*teren aktywności gospodarczej na obszarach zabudowanych nie zużytą technicznie zabudową mieszkaniową jednorodzinną*	*38488,68*	-	*0,6*	-	*40*	-	-	-	*11546,60*	*9237,28*	*4618,64*	-	-	*4618,64*	-	-	-
		2U/MN 1 - 2U/MN 3	*teren aktywności gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*14546,08*	-	*0,6*	-	*40*	-	-	-	*4363,82*	*3491,06*	*1745,53*	-	-	*1745,53*	-	-	-
		MN/U 1 – MN/U 3	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem rozszerzonego zakresu powierzchni usługowej*	*3106,61*	-	*0,6*	-	*50*	-	-	-	*931,98*	*745,59*	*372,79*	-	-	*372,79*	-	-	-
		MN 1 – MN 7	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*58912,72*	-	*0,4*	-	*60*	-	-	-	*11782,54*	*9426,03*	*9426,03*	-	-	-	-	-	-
Okuniew	*26*	*1-22.MN*	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*237553,06*	*0,1*	*0,7*	*30*	*60*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	*3*	-	*83143,57*	*66514,86*	*66514,86*	-	-	-	-	-	-
		23-65.MN	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*117064,52*	*0,1*	*0,8*	*35*	*55*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	*3*	-	*46825,81*	*37460,65*	*37460,65*	-	-	-	-	-	-
		4-12.MNU, 15.MNU, 17-19.MNU, 21-22.MNU	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej*	*51832,62*	*0,01*	*0,8*	*60*	*30*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	*3*	-	*20733,05*	*16586,44*	*8293,22*	-	-	*8293,22*	-	-	-

		1 3.MNU	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej*	*5170,06*	*0,01*	*0,8*	*60*	*30*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	*3*	-	*2068,02*	*1654,42*	*827,21*	-	-	*827,21*	-	-	-
		1 9.PU	*teren zabudowy produkcyjno-usługowej*	*7811,49*	*0,01*	*1,5*	*65*	*25*	*15*	-	-	*5858,62*	*4686,89*	-	-	-	*2343,45*	-	*2343,45*	-
		10 13.U	*teren zabudowy usługowej*	*61185,50*	*0,01*	*1*	*65*	*25*	*15*	-	-	*30592,75*	*24474,20*	-	-	-	*24474,20*	-	-	-
Stary Konik	*5*	*MN/U*	*teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej*	*143753,49*	-	-	-	*60*	*12,5*	-	-	*28750,70*	*57501,40*	*46001,12*	*23000,56*	-	-	*23000,56*	-	-	-
		P/U	*teren zabudowy produkcyjno-usługowej*	*11047,63*	-	-	-	*30*	*12*	-	-	*3866,67*	*7733,34*	*6186,67*	-	-	-	*3093,34*	-	*3093,34*	-
		MR	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej*	*7488,50*	-	-	-	*30*	*12,5*	-	-	*2620,97*	*5241,95*	*4193,56*	-	*4193,56*	-	-	-	-	-
	38	*1MN*	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*1554,30*	*0,01*	*0,5*	*20*	*60*	*12 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*388,57*	*310,86*	*310,86*	-	-	-	-	-	-
		1U	*teren usług*	*22287,89*	*0,01*	*0,8*	*40*	*40*	*12 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*8915,16*	*7132,13*	-	-	-	*7132,13*	-	-	-
Wielgolas Brzeziński	*14*	*MN/U*	*teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej*	*180695,10*	-	-	-	*60*	*12,5 (12 budynki usługowe)*	*2 (budynki usługowe)*	*36139,02*	*72278,04*	*57822,43*	*28911,22*	-	-	*28911,22*	-	-	-
		MN	*teren zabudowy mieszkaniowej*	*54311,86*	-	-	-	*60*	*12,5*	-	*10862,37*	*21724,74*	*17379,79*	*17379,79*	-	-	-	-	-	-
		MR	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej*	*31348,87*	-	-	-	*30*	*12,5*	-	*10972,10*	*21944,21*	*17555,37*	-	*17555,37*	-	-	-	-	-
		Uk/MN	*teren zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela*	*1726,80*	-	-	-	*30*	*12,5*	*2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe*	*604,38*	*1208,76*	*967,01*	*483,50*	-	-	*483,50*	-	-	-
	24	*U*	*teren zabudowy usługowej – sakralnej*	*1143,82*	-	*0,7*	*50*	*20*	*20*	-	-	*400,34*	*320,27*	-	-	-	*320,27*	-	-	-
	35	*1 2MN*	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*6322,42*	*0,01*	*0,7*	*35*	*60*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*2212,85*	*1770,28*	*1770,28*	-	-	-	-	-	-
		3 4U	*teren usług*	*33103,76*	*0,01*	*1,5*	*50*	*30*	*15 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*24827,82*	*19862,26*	-	-	-	*19862,26*	-	-	-
	41	*1 19MN*	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*208685,69*	*0,01*	*0,5*	*25*	*60*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*52171,42*	*41737,14*	*41737,14*	-	-	-	-	-	-
		1U	*teren usług*	*2412,08*	*0,01*	*1*	*50*	*30*	*15 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*1206,04*	*964,83*	-	-	-	*964,83*	-	-	-
		1 2MNU	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług*	*25765,55*	*0,01*	*1*	*50*	*30*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*12882,77*	*10306,22*	*5153,11*	-	-	*5153,11*	-	-	-
	44	*1U*	*teren usług*	*4381,48*	*0,01*	*1*	*50*	*30*	*15 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*2190,74*	*1752,59*	-	-	-	*1752,59*	-	-	-
	46	*1 9MN*	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*89685,40*	*0,01*	*0,6*	*30*	*60*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*26905,62*	*21524,50*	*21524,50*	-	-	-	-	-	-

	47	*1MNU*	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*17790,21*	*0,05*	*0,6*	*30*	*60*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*5337,06*	*4269,65*	*2134,82*	-	-	*2134,82*	-	-	-
	52	*1 9MNU*	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług*	*39365,27*	*0,01*	*0,7*	*35*	*60*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	-	-	*13777,85*	*11022,28*	*5511,14*	-	-	*5511,14*	-	-	-
Wielgolas Duchnowski	*9*	*MR/MN/U*	*teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej*	*39977,15*	-	-	-	*60*	*12,5 (12 budynki usługowe)*	*2 (budynki usługowe)*	*7995,43*	*15990,86*	*12792,69*	*5564,82*	*831,52*	-	*6396,34*	-	-	-
		MN	*teren zabudowy mieszkaniowej*	*265264,28*	-	-	-	*60*	*14,5*	-	*53052,86*	*106105,71*	*84884,57*	*84884,57*	-	-	-	-	-	-
		U/MN	*teren zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela*	*88544,45*	-	-	-	*30*	*12,5 (budynki mieszkalne)*	*2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe*	*30990,56*	*61981,12*	*49584,89*	*24792,45*	-	-	*24792,45*	-	-	-
		MR	*teren zabudowy mieszkaniowej zagrodowej*	*32312,07*	-	-	-	*30*	*12,5*	-	*11309,23*	*22618,45*	*18094,76*	–	*18094,76*	-	-	-	-	-
	22	*1 5MN*	*teren zabudowy mieszkaniowej*	*57088,95*	-	*0,35*	*20*	*60*	*10 (7 budynki usługowe)*	*2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe (1 budynki usługowe)*	-	*9990,57*	*7992,45*	*7992,45*	-	-	-	-	-	-
		1 5U,MN	*teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*19138,06*	-	*0,6*	*40*	*30*	*12 (10 budynki mieszkalne)*	*2*	-	*5741,42*	*4593,13*	*2296,57*	-	-	*2296,57*	-	-	-
Zagórze	*27*	*1 11.MN*	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*97929,43*	*0,01*	*0,7*	*30*	*60*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	*3 (budynki mieszkalne)*	-	*34275,30*	*27420,24*	*27420,24*	-	-	-	-	-	-
		1 5.MNU	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej*	*97874,81*	*0,01*	*0,7*	*30*	*60*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	*3*	-	*34256,18*	*27404,95*	*13702,47*	-	-	*13702,47*	-	-	-
		1 2.U	*teren zabudowy usługowej*	*34734,07*	*0,01*	*1,5*	*60*	*20*	*21 (12,5 budynki mieszkalne, 5 budynki gospodarcze)*	*4 (3 budynki mieszkalne)*	-	*26050,55*	*20840,44*	-	-	-	*20840,44*	-	-	-
		RM	*teren zabudowy zagrodowej*	*4255,43*	*0,01*	*0,7*	*20*	*70*	*12,5 (7 budynki gospodarcze)*	-	-	*1489,40*	*1191,52*	-	*1191,52*	-	-	-	-	-
		1 2.PU	*teren zabudowy produkcyjno-usługowej*	*27078,07*	*0,01*	*1,5*	*60*	*30*	*15*	-	-	*20308,55*	*16246,84*	-	-	-	*8123,42*	-	*8123,42*	-
Żwirówka	*3*	*MN*	*teren zabudowy mieszkaniowej*	*57043,17*	-	-	-	*60*	*12,5*	-	*11408,63*	*22817,27*	*18253,82*	*18253,82*	-	-	-	-	-	-
		Uk	*teren zabudowy usługowej*	*5057,33*	-	-	-	*30*	*10*	*2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe*	*1770,07*	*3540,13*	*2832,11*	-	-	-	*2832,11*	-	-	-
		Uk/MN	*teren zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela*	*15565,53*	-	-	-	*30*	*12*	*2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe*	*5447,94*	*10895,87*	*8716,70*	*4358,35*	-	-	*4358,35*	-	-	-
		MR	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej*	*24368,84*	-	-	-	*30*	*12,5*	-	*8529,10*	*17058,19*	*13646,55*	-	*13646,55*	-	-	-	-	-
												SUMA:		*2118554,03*	*123711,36*	*44376,38*	*943378,34*	*7758,50*	*128159,90*	*4685,98*

W przypadku terenów niezabudowanych, a nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego chłonność wyliczono w inny sposób. Na podstawie analizy ruchu budowlanego stwierdzono, że w okolicy występowania działek chłonnych, nie objętych mpzp (głównie obręb geodezyjny Okuniew) około 60% powstającej zabudowy to zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna i zagrodowa), 30% to zabudowa usługowa i 10% to zabudowa produkcyjna.

Na potrzeby analizy założono, że w perspektywie kolejnych 30 lat ten stosunek nie ulegnie znacznej zmianie i w ten sposób przydzielono funkcje terenom możliwym do zabudowania, ale nie objętych planami. W celu wyliczenia chłonności dla poszczególnych rodzajów zabudowy przyjęto wskaźniki urbanistyczne. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej przyjęto maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy równy 1 (jest to wartość tożsama z wartością przyjętą w przeważającej większości miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) oraz założono jego 50% wykorzystanie. Dla zabudowy produkcyjnej przyjęto średni wskaźnik powierzchni zabudowy równy 0,50 oraz średnią liczbę kondygnacji równą 1 i także przyjęto 50% wykorzystanie wskaźników. Są to wartości charakterystyczne dla już istniejącej zabudowy produkcyjnej w gminie. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej.

Tabela 76 Chłonność terenów nie objętych mpzp i położonych w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (Źródło: opracowanie własne)

Funkcja zabudowy	Pow. terenu [m²]	Maksymalna intensywność zabudowy	Średni wskaźnik powierzchni zabudowy	Średnia liczba kondygnacji	Powierzchnia całkowita zabudowy [m²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m²]
mieszkaniowa jednorodzinna	219787,23	1	-	-	109893,62	87914,89
zagrodowa	32841,77	1	-	-	16420,89	13136,71
usługowa	126314,50	1	-	-	63157,25	50525,80
produkcyjna	42104,83	-	0,5	1	10526,21	8420,97

Zsumowane wartości obliczonych chłonności obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z podziałem na funkcje przedstawia poniższa tabela.

Tabela 77 Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (Źródło: opracowanie własne)

Funkcja zabudowy	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m²]
mieszkaniowa jednorodzinna	2 206 468,92
zagrodowa	136 848,07
mieszkaniowa wielorodzinna	44 376,38
usługowa komercyjna	993 904,14
usługowa publiczna	7 758,50
produkcyjna	136 580,87
rekreacji indywidualnej	4 685,98
Suma:	3 530 622,86

Na potrzeby wyliczenia chłonności na terenie gminy Halinów wyznaczono 19 obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Wartość ta jest mniejsza niż liczba miejscowości wchodzących w skład gminy Halinów, jednak w każdym z obrębów geodezyjnych gminy jest zlokalizowany obszar lub fragment większego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Jest to spowodowane strukturą funkcjonalno-przestrzenną gminy – zabudowania poszczególnych miejscowości często płynnie łączą się ze sobą, utrudniając zauważenie w przestrzeni granic administracyjnych poszczególnych obrębów.

Następnie celem wyliczenia chłonności konieczne było znalezienie terenów znajdujących się w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, aktualnie będących niezabudowanymi oraz możliwymi do zabudowania w przyszłości. Ponadto z terenów możliwych do zabudowania, niezależnie od ich przeznaczenia w planach miejscowych, odjęto działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku.

Pozostałe tereny zostały podzielone na dwie grupy. Pierwszą stanowią tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a drugą tereny nimi nie objęte. Dla każdej z grup przyjętą inna procedurę szacowania chłonności.

W przypadku niezabudowanych terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w celu wyliczenia chłonności posłużono się wartościami wskaźników urbanistycznych określonych w planach. W gminie Halinów funkcjonuje obecnie 69 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na różny czas powstania plany posługują się różnymi wskaźnikami.

Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. W przypadku, gdy ten wskaźnik również nie został określony użyto wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. W ten sposób otrzymano szacunkową wartość maksymalnej możliwej powierzchni zabudowy (powierzchnia terenu minus powierzchnia biologicznie czynna).

Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że maksymalna intensywność zabudowy i maksymalna powierzchnia zabudowy określone w planach zostaną wykorzystane w 50%. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej. W przypadku funkcji mieszanych (np. MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej) przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50%. Wyjątkiem jest teren MN/RM, gdzie zastosowano przyjęty wcześniej udział 87% - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 13% zabudowa zagrodowa.

Lokalizację i łączną powierzchnię terenów możliwych do zabudowania oraz wyliczoną dla tych terenów chłonność z podziałem na przeznaczenie zapisane w planie (tylko dla przeznaczeń dopuszczających nową zabudowę) przedstawia poniższy rysunek i tabela.

Rysunek 44. Działki chłonne zlokalizowane w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

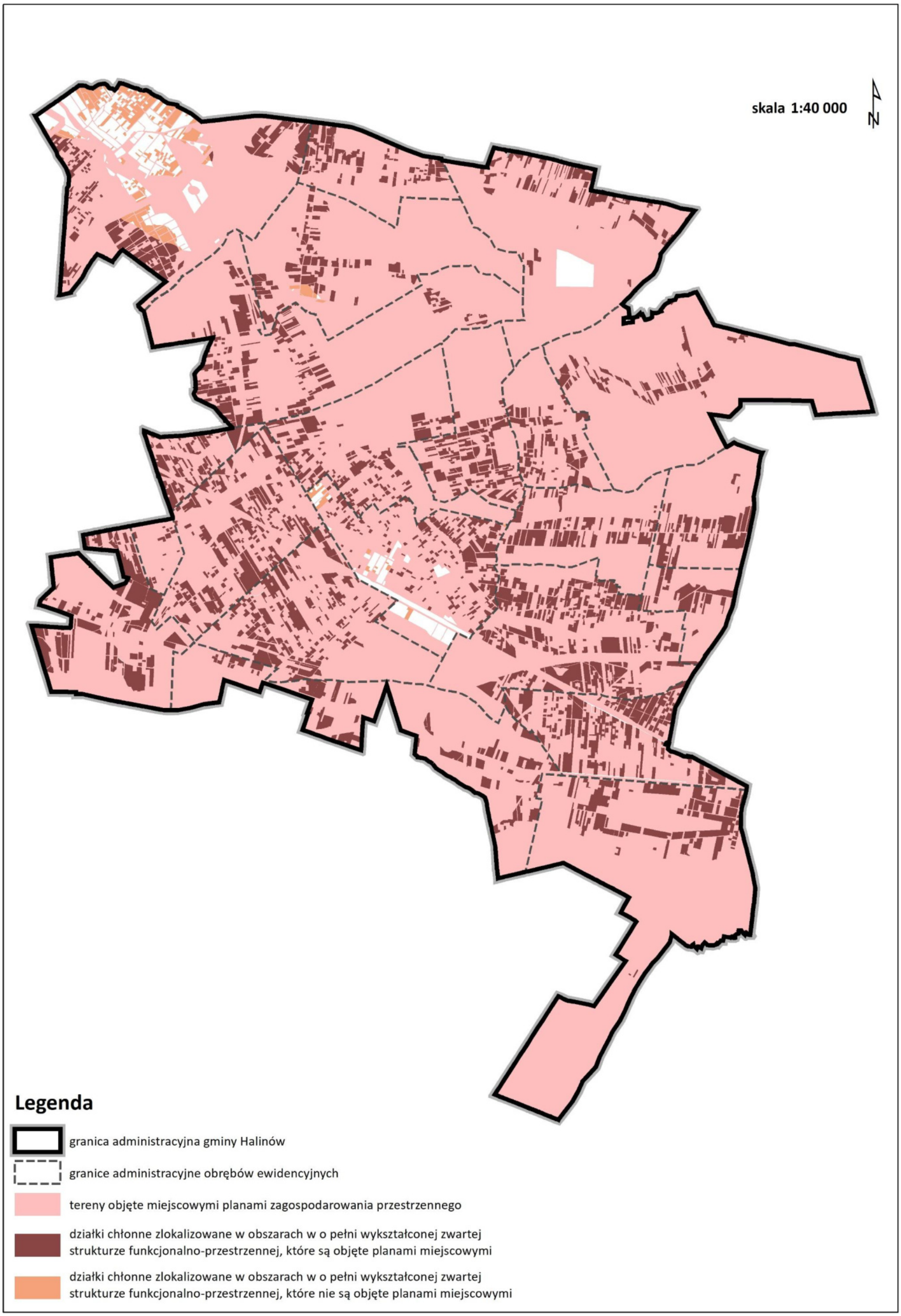


Tabela 78 Chłonność terenów objętych mpzp i położonych w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach poszczególnych jednostek osadniczych.

Miejscowość	Nr planu wg załącznika	Symbol przeznaczenia terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m²]	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksymalna wysokość budynków [m]	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m²]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m²]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m2]					
														mieszkaniowa jednorodzinna	zagrodowa	mieszkaniowa wielorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna
Brzeziny	6	Uk/MN	Tereny zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela	34345,86	-	-	-	30	12,5	-	12021,05	24042,10	19233,68	9616,84	-	-	9616,84	-	-
		MN/MR/Uk	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej	138981,11	-	-	-	60	12,5(MN),12(Uk)	2	27796,22	55592,45	44473,96	11118,49	11118,49	-	22236,98	-	-
		MN/MR	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej i funkcji rolniczej.	47284,56	-	-	-	60	12,5	-	9456,91	18913,82	15131,06	7565,53	7565,53	-	-	-	-
		MN/U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług w budynkach	9603,99	-	-	-	60	12,5	-	1920,80	3841,59	3073,28	1536,64	-	-	1536,64	-	-
		P/U	Tereny produkcyjno-usługowe	25111,87	-	-	-	30	12	-	8789,15	17578,31	14062,65	-		-	7031,32	-	7031,32
		Uk	Tereny zabudowy usług komercyjnych	2540,85	-	-	-	30	12	2	889,30	1778,60	1422,88	-	-	-	1422,88	-	-
	71	U	Teren usług	3835,80	0,01	1	50	20	15	-	-	1917,90	1534,32	-	-	-	1534,32	-	-
Budziska	35	MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej	85629,27	0,01	0,7	60	30	12,5(5 budynki gospodarcze)	-	-	29970,24	23976,20	11988,10	-	-	11988,10	-	-

		MN	*Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*241063,87*	*0,1*	*0,7*	*30*	*60*	*12,5(5 budynki gospodarcze)*	*3*	*-*	*84372,36*	*67497,88*	*67497,88*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*
Chobot	*50*	*MN*	*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*162499,40*	*0,01*	*0,6*	*30*	*60*	*12,5 (5 budynki gospodarcze i garażowe, 12 budynki inwentarskie)*	*-*	*-*	*48749,82*	*38999,86*	*38999,86*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*
		MNU	*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi*	*64596,90*	*0,01*	*0,8*	*40*	*60*	*12,5 (5 budynki gospodarcze i garażowe, 12 budynki inwentarskie)*	*-*	*-*	*25838,76*	*20671,01*	*10335,50*	*-*	*-*	*10335,50*	*-*	*-*
		P	*tereny produkcji, składów i magazynów*	*11625,10*	*0,01*	*1*	*50*	*30*	*15 (5 budynki gospodarcze)*	*-*	*-*	*5812,55*	*4650,04*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*	*4650,04*
Cisie	*7*	*Uk/MN*	*Tereny zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela*	*97612,54*	*-*	*-*	*-*	*60*	*12,5*	*-*	*19522,51*	*39045,02*	*31236,01*	*15618,01*	*-*	*-*	*15618,01*	*-*	*-*
		Uk	*Tereny zabudowy usług komercyjnych*	*211112,07*	*-*	*-*	*-*	*30*	*12*	*2*	*73889,22*	*147778,45*	*118222,76*	*-*	*-*	*-*	*118222,76*	*-*	*-*
		MN/MR/U	*Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej, funkcji rolniczej i usługowej.*	*36061,49*	*-*	*-*	*-*	*60*	*12,5*	*-*	*7212,30*	*14424,60*	*11539,68*	*2884,92*	*2884,92*	*-*	*5769,84*	*-*	*-*
		MR	*Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej*	*7171,44*	*-*	*-*	*-*	*30*	*12,5*	*-*	*2510,00*	*5020,01*	*4016,01*	*2008,00*	*2008,00*	*-*	*-*	*-*	*-*

		MN	*Tereny zabudowy mieszkaniowej*	*48745,54*	*-*	*-*	*-*	*60*	*12,5*	*-*	*9749,11*	*19498,22*	*15598,57*	*15598,57*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*
		MR/MN	*Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej i funkcji rolniczej.*	*86278,65*	*-*	*-*	*-*	*30*	*12,5*	*-*	*30197,53*	*60395,06*	*48316,05*	*24158,02*	*12079,01*	*-*	*-*	*-*	*-*
	37	*MN*	*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*401505,74*	*0,01*	*0,7*	*30*	*60*	*12,5 (5 budynki garażowe, gospodarcze, inwentarskie)*	*3*	*-*	*140527,01*	*112421,61*	*112421,61*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*
		MNU	*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej*	*131353,53*	*0,01*	*0,8*	*60*	*30*	*12,5 (5 budynki garażowe, gospodarcze, inwentarskie)*	*3*	*-*	*52541,41*	*42033,13*	*21016,56*	*-*	*-*	*21016,56*	*-*	*-*
		U	*tereny usługowe*	*20754,47*	*0,01*	*1,5*	*60*	*30*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	*3*	*-*	*15565,86*	*12452,68*	*-*	*-*	*-*	*12452,68*	*-*	*-*
		UO	*teren usług oświaty*	*1767,73*	*0,01*	*1,5*	*60*	*30*	*15*	*-*	*-*	*1325,80*	*1060,64*	*-*	*-*	*-*	*-*	*1060,64*	*-*
		US	*teren usług sportu i rekreacji*	*11513,05*	*0,01*	*1,5*	*40*	*50*	*15 (5 budynki gospodarcze)*	*-*	*-*	*8634,79*	*6907,83*	*-*	*-*	*-*	*6907,83*	*-*	*-*
Desno	*1*	*MR/MN*	*Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej i funkcji rolniczej.*	*10907,89*	*-*	*-*	*-*	*60*	*12,5*	*-*	*2181,58*	*4363,15*	*3490,52*	*1745,26*	*1745,26*	*-*	*-*	*-*	*-*
		MN/U	*Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej*	*3908,77*	*-*	*-*	*-*	*60*	*12,5(MN), 10 (U)*	*2 (budynki usługowe)*	*781,75*	*1563,51*	*1250,81*	*625,40*	*-*	*-*	*625,40*	*-*	*-*
	74	*MN*	*Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*224386,09*	*0,01*	*0,6*	*30*	*60*	*12*	*-*	*-*	*67315,83*	*53852,66*	*53852,66*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*

		MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	37329,57	0,01	0,8	40	40	12 (5 budynki gospodarcze)	-	-	14931,83	11945,46	5972,73	-	-	5972,73	-	-
		RM	Tereny zabudowy zagrodowej	15770,24	0,001	0,6	30	60	12	-	-	4731,07	3784,86	-	3784,86	-	-	-	-
		U	Teren usług	4048,36	0,01	0,8	40	30	15	-	-	1619,34	1295,48	-	-	-	1295,48	-	-
		UP	Teren usług publicznych	3566,67	0,01	1	50	30	15	-	-	1783,33	1426,67	-	-	-	-	1426,67	-
Długa Kościelna	9	UK	Tereny zabudowy usług komercyjnych	1721,06	-	-	-	30	12,5	2	602,37	1204,74	963,79	-	-	-	963,79	-	-
		Uk/MN	Tereny zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela	37942,22	-	-	-	30	12,5	-	13279,78	26559,55	21247,64	10623,82	-	-	10623,82	-	-
		MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	4723,14	-	-	-	60	12,5(MN),12(U)	(2 - U)	944,63	1889,26	1511,40	755,70	-	-	755,70	-	-
		MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej	23515,84	-	-	-	60	12,5	-	4703,17	9406,33	7525,07	7525,07	-	-	-	-	-
		P/U/MN	Tereny produkcyjno-usługowe	94200,07	-	-	-	30	12,5	-	32970,03	65940,05	52752,04	-	-	-	26376,02	-	26376,02
	46	MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej	6790,81	0,01	1	40	40	12 (5 budynki gospodarcze)	-	-	3395,40	2716,32	1358,16	-	-	1358,16	-	-
		MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	74205,88	0,01	0,6	30	50	12 (5 budynki gospodarcze)	-	-	22261,76	17809,41	17809,41	-	-	-	-	-
	52	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	155162,04	0,01	0,6	30	50	12 (5 budynki gospodarcze)	-	-	46548,61	37238,89	37238,89	-	-	-	-	-
		MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług	6170,40	0,01	1	40	40	12 (5 budynki gospodarcze)	-	-	3085,20	2468,16	1234,08	-	-	1234,08	-	-
		U	teren usług	2565,87	0,01	1	40	30	12	-	-	1282,93	1026,35	-	-	-	1026,35	-	-

		MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej	76445,91	-	-	-	60	12,5	-	15289,18	30578,36	24462,69	24462,69	-	-	-	-	-
	21	MR/MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej i funkcji rolniczej.	14234,60	-	-	-	60	12,5	-	2846,92	5693,84	4555,07	2277,54	2277,54	-	-	-	-
		MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej	19852,36	-	-	-	60	12,5(MN),12(U)	-	3970,47	7940,94	6352,75	3176,38	-	-	3176,38	-	-
Długa Szlachecka	53	RM	teren zabudowy zagrodowej	25457,01	0,01	0,6	30	60	12	-	-	7637,10	6109,68	-	6109,68	-	-	-	-
		MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	457083,38	0,01	0,6	30	60	12 (5 budynki gospodarcze)	-	-	137125,01	109700,01	109700,01	-	-	-	-	-
	55	MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług	60464,79	0,01	0,6	40	60	12 (5 budynki gospodarcze)	-	-	18139,44	14511,55	7255,77	-	-	7255,77	-	-
Grabina	4	P/U/MN	Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela	49305,24	-	-	-	30	15	-	17256,83	34513,67	27610,93	-	-	-	13805,47	-	13805,47
	36	U	Teren usług	11986,44	0,01	0,8	40	30	12	-	-	4794,58	3835,66	-	-	-	3835,66	-	-
		MNU	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi	5058,84	0,04	0,6	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	-	-	1517,65	1214,12	607,06	-	-	607,06	-	-
		MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	38751,80	0,04	0,6	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	-	-	11625,54	9300,43	9300,43	-	-	-	-	-
	47	MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi	1799,91	0,01	0,6	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	-	-	539,97	431,98	215,99	-	-	215,99	-	-

		MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	133623,37	0,01	0,6	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	-	-	40087,01	32069,61	32069,61	-	-	-	-	-
Halinów	31	MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej	139118,26	0,01	0,8	50	40	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3	-	55647,30	44517,84	22258,92	-	-	11129,46	-	-
		MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	147099,75	0,01	0,7	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3	-	51484,91	41187,93	41187,93	-	-	-	-	-
	72	MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	84966,17	0,01	1	60	30	12,5 (5 budynki gospodarcze)	-	-	42483,09	33986,47	16993,23	-	-	16993,23	-	-
		MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	65407,11	0,01	0,7	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	-	-	22892,49	18313,99	18313,99	-	-	-	-	-
Hipolitów	22	MN/U	teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	93936,59	-	-	-	40	11	2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe	28180,98	56361,96	45089,57	22544,78	-	-	22544,78	-	-
		MNL	teren zabudowy mieszkaniowej na działkach leśnych	23932,73	-	-	-		11	2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe	2393,27	2393,27	1914,62	1914,62	-	-	-	-	-
		MN	teren zabudowy mieszkaniowej	321272,82	-	-	-	40	11	2 kondygnacje naziemne	96381,84	192763,69	154210,95	154210,95	-	-	-	-	-

										+ poddasze użytkowe								
		P	teren przemysłu, baz i składów	49802,14	-	-	-	30	12	-	17430,75	34861,50	27889,20	-	-	-	-	-	27889,20
		U/MN	teren zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela	54892,93	-	-	-	40	12,5	-	16467,88	32935,76	26348,61	13174,30	-	-	13174,30	-	-
	65	MNU	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	2890,25	0,01	0,8	40	40	12 (5 budynki gospodarcze)	-	-	1156,10	924,88	462,44	-	-	231,22	-	-
	67	U	teren usług	1442,65	0,01	0,8	40	30	15	-	-	577,06	461,65	-	-	-	461,65	-	-
	73	MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	30985,00	0,01	1	50	40	12 (5 budynki gospodarcze)	-	-	15492,50	12394,00	6197,00	-	-	6197,00	-	-
		MN	teren zabudowy mieszkaniowej	73269,98	0,01	0,08	40	40	12,5	-	-	2930,80	2344,64	2344,64	-	-	-	-	-
Józefin	14	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	8175,09	-	-	-	60	15	-	1635,02	4905,06	3924,05	3924,05	-	-	-	-	-
		Uk/MN	teren zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela	7982,58	-	-	-	30	12	-	2793,90	8381,71	6705,37	3352,68	-	-	3352,68	-	-
		MN/U	teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	19853,49	-	-	-	60	15 (zabudowa mieszkaniowa), 12 (zabudowa usługowa)	-	3970,70	7941,40	6353,12	3176,56	-	-	3176,56	-	-
		P/U/MN	teren zabudowy produkcyjno-usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela	37028,47	-	-	-	30	15	-	12959,96	25919,93	20735,94	-	-	-	10367,97		10367,97
		MN/MR	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej	1198,63	-	-	-	30	12,5	-	419,52	839,04	671,23	335,62	335,62	-	-	-	-
	22b	MN	teren	4884,18	-	-	-	60	12	-	976,84	1953,67	1562,94	1562,94	-	-	-	-	-

			zabudowy mieszkaniowej															
	54	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	473340,56	0,01	0,6	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	-	-	142002,17	113601,73	113601,73	-	-	-	-	-
		MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług	160943,76	0,01	0,6	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	-	-	48283,13	38626,50	19313,25	-	-	9656,63	-	-
		U	teren usług	3353,73	0,01	0,8	20	30	12 (5 budynki gospodarcze)	-	-	1341,49	1073,19	-	-	-	1073,19	-	-
		PU	teren usług, produkcji, składów, magazynów	934,44	0,01	1	50	30	15 (budynki produkcyjne), 12 (budynki usługowe), 5 (budynki garażowe)	-	-	467,22	373,78	-	-	-	186,89	-	186,89
	75	MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4698,66	0,01	1	50	40	12,5	-	-	2349,33	1879,46	1879,46	-	-	-	-	-
		MNU	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	8476,18	0,01	1,2	60	30	12,5 (5 budynki gospodarcze)	-	-	5085,71	4068,57	2034,28	-	-	2034,28	-	-
		U	Teren usług	2776,88	0,01	1	60	30	15	-	-	1388,44	1110,75	-	-	-	1110,75	-	-
Kazimierów	34	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	292189,89	0,01	0,7	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3 (budynki mieszkalne)	-	102266,46	81813,17	81813,17	-	-	-	-	-

		MNU	*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej*	*112031,48*	*0,01*	*0,7*	*60*	*30*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	*-*	*-*	*39211,02*	*31368,82*	*15684,41*	*-*	*-*	*15684,41*	*-*	*-*
		U	*teren zabudowy usługowej*	*4406,86*	*0,01*	*1,5*	*60*	*30*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	*3 (budynki mieszkalne)*	*-*	*3305,15*	*2644,12*	*-*	*-*	*-*	*2644,12*	*-*	*-*
	57	*Um*	*Teren usług lub magazynów*	*3406,94*	*0,01*	*1,5*	*65*	*30*	*12,5*	*-*	*-*	*2555,21*	*2044,17*	*-*	*-*	*-*	*2044,17*	*-*	*-*
Królewskie Brzeziny	*19*	*MN/U*	*teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej*	*1798,92*	*-*	*-*	*-*	*30*	*12,5*	*-*	*629,62*	*1259,24*	*1007,40*	*503,70*	*-*	*-*	*503,70*		*-*
	43	*MN*	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*18068,45*	*0,01*	*0,3*	*15*	*85*	*12,5 (6 budynki gospodarcze)*	*-*	*-*	*2710,27*	*2168,21*	*2168,21*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*
		U	*teren usług*	*8935,95*	*0,01*	*0,4*	*20*	*60*	*12,5 (6 budynki gospodarcze)*	*-*	*-*	*1787,19*	*1429,75*	*1429,75*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*
Krzewina	*44*	*MN*	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*218541,07*	*0,01*	*0,7*	*30*	*60*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	*3 (budynki mieszkalne)*	*-*	*76489,37*	*61191,50*	*61191,50*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*
		MNU	*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej*	*122431,14*	*0,01*	*0,8*	*60*	*30*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	*3*	*-*	*48972,46*	*39177,97*	*19588,98*	*-*	*-*	*19588,98*	*-*	*-*
		U	*teren zabudowy usługowej*	*14012,69*	*0,05*	*0,8*	*30*	*45*	*12*	*3*	*-*	*5605,07*	*4484,06*	*-*	*-*	*-*	*4484,06*	*-*	*-*
Michałów	*76*	*MN*	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*256688,33*	*0,01*	*0,7*	*30*	*60*	*12,5*	*-*	*-*	*89840,91*	*71872,73*	*71872,73*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*
		MNU	*tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług*	*8252,07*	*0,01*	*0,7*	*60*	*30*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	*-*	*-*	*2888,22*	*2310,58*	*1155,29*	*-*	*-*	*1155,29*	*-*	*-*
		PU	*teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług*	*31375,52*	*0,01*	*1,5*	*70*	*20*	*15*	*-*	*-*	*23531,64*	*18825,31*	*-*	*-*	*-*	*9412,66*	*-*	*9412,66*
		RM	*teren zabudowy*	*3850,84*	*0,01*	*0,7*	*30*	*60*	*12*	*-*	*-*	*1347,79*	*1078,23*	*-*	*1078,23*	*-*	*-*	*-*	*-*

			zagrodowej															
	2	MR/MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej	6944,57	-	-	-	30	12,5	-	2430,60	4861,20	3888,96	-	3888,96	-	-	-	-
Mrowiska	68	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	233323,40	0,01	0,7	35	50	12	-	-	81663,19	65330,55	65330,55	-	-	-	-	-
		MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	23137,05	0,01	1,2	60	30	12,0(5 budynki gospodarcze)	-	-	13882,23	11105,79	5552,89	-	-	5552,89	-	-
		U	Tereny usług	3561,76	0,01	1,2	60	20	15	-	-	2137,06	1709,64	-	-	-	1709,64	-	-
		UP	Tereny usług publicznych	9906,22	0,01	1,4	70	20	18	-	-	6934,35	5547,48	-	-	-	-	5547,48	-
Nowy Konik	23	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	71512,16	-	-	-	40	11	2 kondygnacje naziemne + poddacze użytkowe	21453,65	42907,30	34325,84	34325,84	-	-	-	-	-
		Uk	teren zabudowy usługowej	77576,26	-	-	-	30	10		27151,69	54303,38	43442,70	-	-	-	43442,70	-	-
		Uk/MN	teren zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela	16206,18	-	-	-	50	12,5	2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe	4051,55	8103,09	6482,47	3241,24	-	-	3241,24	-	-
	24	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	46380,76	-	-	-	40	11	2 kondygnacje naziemne + poddacze użytkowe	13914,23	27828,46	22262,76	22262,76	-	-	-	-	-
		Uk/MN	tereny zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela	56193,33	-	-	-	50	12,5	2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe	14048,33	28096,66	22477,33	11238,67	-	-	11238,67	-	-
		MN/U	teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	27539,77	-	-	-	40	11	2 kondygnacje naziemne +	8261,93	16523,86	13219,09	6609,54	-	-	6609,54	-	-

									poddacze użytkowe									
	28	U	teren aktywności gospodarczej	195724,40	-	1	-	30	-	-	-	97862,20	78289,76		-	-	78289,76	-	-
		U/MN	teren aktywności gospodarczej na obszarach Z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	69530,57	-	0,6	-	40	-	-	-	20859,17	16687,34	8343,67	-	-	8343,67	-	-
		MN/U	tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem rozszerzonego zakresu usług	3935,17	-	0,6	-	50	-	-	-	1180,55	944,44	472,22	-	-	472,22	-	-
		U/O	Tereny aktywności gospodarczej istniejącej z zakazem zabudowy mieszkaniowej	4497,15	-	0,6	-	50	-	-	-	1349,15	1079,32	-	-	-	1079,32	-	-
		MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	107182,19	-	0,4	-	60	-	-	-	21436,44	17149,15	17149,15	-	-	-	-	-
	61	PU	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług	29224,04	0,05	2,4	85	10	25	-	-	35068,85	28055,08	-	-	-	-	-	28055,08
		U	Teren usług	1378,43	0,01	0,8	40	30	15	-	-	551,37	441,10	-	-	-	441,10	-	-
Okuniew	29	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	332586,41	0,01	0,7	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3	-	116405,24	93124,20	93124,20	-	-	-	-	-
		MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej	43812,33	0,01	0,8	60	30	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3	-	17524,93	14019,94	7009,97	-	-	7009,97	-	-
		PU	teren zabudowy produkcyjno-usługowej	104431,38	0,01	1,5	65	25	15	-	-	78323,54	62658,83	-	-	-	31329,42	-	31329,42

		U	teren zabudowy usługowej	67712,01	0,01	1	65	25	15	-	-	33856,01	27084,81		-		27084,81	-	-
Stary Konik	5	MN/U	teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	73868,01	-	-	-	60	12,5	-	14773,60	29547,21	23637,76	11818,88	-	-	11818,88	-	-
		P/U	teren zabudowy produkcyjno-usługowej	11048,93	-	-	-	30	12	-	3867,12	7734,25	6187,40	-	-	-	3093,70		3093,70
		MN/MR/U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej, funkcji rolniczej i usługowej.	17302,61	-	-	-	30	12,5	-	6055,91	12111,82	9689,46	4844,73	2422,36	-	2422,36	-	-
	42	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1554,50	0,01	0,5	20	60	12 (5 budynki gospodarcze)	-	-	388,62	310,90	310,90	-	-	-	-	-
		U	teren usług	20834,60	0,01	0,8	40	40	12 (5 budynki gospodarcze)	-	-	8333,84	6667,07	-	-	-	6667,07	-	-
	69	MNU	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	1382,78	0,05	0,8	40	40	12 (5 budynki gospodarcze)	-	-	553,11	442,49	221,25	-	-	221,25	-	-
		UM	Teren usług lub magazynów	1213,32	0,05	1,2	60	25	15	-	-	727,99	582,40	-	-	-	291,20	-	291,20
	70	P	Teren obiektów produkcyjnych, składów,składów, magazynów	26309,26	0,01	2,4	80	10	35	-	-	31571,12	25256,89	-	-	-	-	-	25256,89
		PU	Tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług	47153,82	0,01	2,4	80	10	35	-	-	56584,58	45267,67	-	-	-	22633,83	-	22633,83
Wielgolas Brzeziński	15	MN/MR/U	teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	164329,53	-	-	-	60	12,5 (12 budynki usługowe)	2 (budynki usługowe)	32865,91	65731,81	52585,45	26292,72	-	-	26292,72	-	-
		MN	teren zabudowy	6567,15	-	-	-	60	12,5	-	1313,43	2626,86	2101,49	2101,49	-	-	-	-	-

			mieszkaniowej															
		MN/U	*Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej*	*14974,52*	*-*	*-*	*-*	*60*	*12,5 (12 budynki usługowe)*	*2 (budynki usługowe)*	*2994,90*	*5989,81*	*4791,85*	*2395,92*	*-*	*-*	*2395,92*	*-*	*-*
		MN/MR	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej*	*50567,93*	*-*	*-*	*-*	*30*	*12,5*	*-*	*17698,78*	*35397,55*	*28318,04*	*14159,02*	*14159,02*	*-*	*-*	*-*	*-*
		Uk/MN	*teren zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela*	*1663,07*	*-*	*-*	*-*	*30*	*12,5*	*2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe*	*582,07*	*1164,15*	*931,32*	*465,66*	*-*	*-*	*465,66*	*-*	*-*
	39	*MN*	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*6319,40*	*0,01*	*0,7*	*35*	*60*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	*-*	*-*	*2211,79*	*1769,43*	*1769,43*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*
		U	*teren usług*	*31695,00*	*0,01*	*1,5*	*50*	*30*	*15 (5 budynki gospodarcze)*	*-*	*-*	*23771,25*	*19017,00*	*-*	*-*	*-*	*19017,00*	*-*	*-*
	45	*MN*	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*202152,34*	*0,01*	*0,5*	*25*	*60*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	*-*	*-*	*50538,09*	*40430,47*	*40430,47*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*
		U	*teren usług*	*2276,56*	*0,01*	*1*	*50*	*30*	*15 (5 budynki gospodarcze)*	*-*	*-*	*1138,28*	*910,62*	*-*	*-*	*-*	*910,62*	*-*	*-*
		MNU	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług*	*26185,87*	*0,01*	*1*	*50*	*30*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	*-*	*-*	*13092,93*	*10474,35*	*5237,17*	*-*	*-*	*5237,17*	*-*	*-*
	48	*U*	*teren usług*	*20110,03*	*0,01*	*1*	*50*	*30*	*15 (5 budynki gospodarcze)*	*-*	*-*	*10055,01*	*8044,01*	*-*	*-*	*-*	*8044,01*	*-*	*-*
	49	*MNU*	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług*	*16784,77*	*0,01*	*0,6*	*30*	*60*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	*-*	*-*	*5035,43*	*4028,34*	*2014,17*	*-*	*-*	*2014,17*	*-*	*-*
	51	*MN*	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*117842,17*	*0,01*	*0,6*	*30*	*60*	*12,5 (5 budynki gospodarcze)*	*-*	*-*	*35352,65*	*28282,12*	*28282,12*	*-*	*-*	*-*	*-*	*-*

		MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług	24934,91	0,01	0,7	35	55	12,5 (5 budynki gospodarcze)	-	-	8727,22	6981,78	3490,89	-	-	3490,89	-	-
	63	UP	Tereny usług publicznych	32151,68	0,01	1,5	50	25	18	-	-	24113,76	19291,01	-	-	-	-	19291,01	-
Wielgolas Duchnowski	10	MR/MN/U	teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	336643,82	-	-	-	60	12,5 (12 budynki usługowe)	2 (budynki usługowe)	67328,76	134657,53	107726,02	46860,82	7002,19	-	53863,01	-	-
		MN	teren zabudowy mieszkaniowej	59337,13	-	-	-	60	14,5	-	11867,43	23734,85	18987,88	18987,88	-	-	-	-	-
		U/MN	teren zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela	92412,28	-	-	-	30	12,5 (budynki mieszkalne)	2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe	32344,30	64688,59	51750,87	25875,44	-	-	25875,44	-	-
	26	1-5MN	teren zabudowy mieszkaniowej	85026,17	-	0,35	20	60	10 (7 budynki usługowe)	2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe (1 budynki usługowe)	-	14879,58	11903,66	11903,66	-	-	-	-	-
		1-5U,MN	teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	20689,20	-	0,6	40	30	12 (10 budynki mieszkalne)	2	-	6206,76	4965,41	2482,70	-	-	2482,70	-	-
Zagórze	30	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	75676,16	0,01	0,7	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3 (budynki mieszkalne)	-	26486,65	21189,32	21189,32	-	-	-	-	-
		MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej	113295,39	0,01	0,7	60	30	12,5 (5 budynki gospodarcze)	-	-	39653,39	31722,71	15861,35	-	-	7930,68	-	-
		U	teren zabudowy usługowej	34577,49	0,01	1,5	60	20	21 (12,5 budynki mieszkalne, 5 budynki gospodarcze)	4 (3 budynki mieszkalne)	-	25933,12	20746,49	-	-	-	20746,49	-	-
		RM	teren zabudowy	11871,33	0,01	0,7	20	70	12,5 (7 budynki	-	-	4154,96	3323,97	-	3323,97	-	-	-	-

			zagrodowej						gospodarcze)									
		PU	teren zabudowy produkcyjno-usługowej	24149,47	0,01	1,5	60	30	15	-	-	18112,10	14489,68	-	-	-	7244,84	-	7244,84
Żwirówka	60	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	138086,19	0,01	0,6	30	60	12	-	-	41425,86	33140,69	33140,69	-	-	-	-	-
		MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	43928,00	0,01	0,8	30	60	12 (5 budynki gospodarcze)	-	-	17571,20	14056,96	7028,48	-	-	7028,48	-	-
	3	Uk	teren zabudowy usługowej	9168,63	-	-	-	30	10	2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe	3209,02	6418,04	5134,43	-	-	-	5134,43	-	-
		MR	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej	3710,77	-	-	-	30	12,5	-	1298,77	2597,54	2078,03	-	2078,03	-	-	-	-
												SUMA:		**1986188,21**	**83861,68**	**0,00**	**953193,60**	**27325,80**	**217624,52**

W przypadku terenów niezabudowanych, a nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego chłonność wyliczono w inny sposób. Na podstawie analizy ruchu budowlanego stwierdzono, że w okolicy występowania działek chłonnych, nie objętych mpzp (głównie obręb geodezyjny Okuniew) około 60% powstającej zabudowy to zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna i zagrodowa), 30% to zabudowa usługowa i 10% to zabudowa produkcyjna.

Na potrzeby analizy założono, że w perspektywie kolejnych 30 lat ten stosunek nie ulegnie znacznej zmianie i w ten sposób przydzielono funkcje terenom możliwym do zabudowania, ale nie objętych planami. W celu wyliczenia chłonności dla poszczególnych rodzajów zabudowy przyjęto wskaźniki urbanistyczne. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usługowej przyjęto maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy równy 1 (jest to wartość tożsama z wartością przyjętą w przeważającej większości miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) oraz założono jego 50% wykorzystanie. Dla zabudowy produkcyjnej przyjęto średni wskaźnik powierzchni zabudowy równy 0,50 oraz średnią liczbę kondygnacji równą 1 i także przyjęto 50% wykorzystanie wskaźników. Są to wartości charakterystyczne dla już istniejącej zabudowy produkcyjnej w gminie. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej.

Tabela 79 Chłonność terenów nie objętych mpzp i położonych w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (Źródło: opracowanie własne)

Funkcja zabudowy	Pow. terenu [m^2]	Maksymalna intensywność zabudowy	Średni wskaźnik powierzchni zabudowy	Średnia liczba kondygnacji	Powierzchnia całkowita zabudowy [m^2]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m^2]
mieszkaniowa jednorodzinna	295522,99	1	-	-	147761,50	118209,20
zagrodowa	44158,61	1	-	-	22079,30	17663,44
usługowa komercyjna	169840,80	1	-	-	84920,40	67936,32
produkcyjna	56613,60	-	0,5	1	14153,40	11322,72

Zsumowane wartości obliczonych chłonności obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z podziałem na funkcje przedstawia poniższa tabela.

Tabela 80 Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (Źródło: opracowanie własne)

Funkcja zabudowy	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m^2]
mieszkaniowa jednorodzinna	**2104397,41**

zagrodowa	*101525,12*
mieszkaniowa wielorodzinna	*0*
usługowa komercyjna	*1021129,92*
usługowa publiczna	*27325,80*
produkcyjna	*228947,24*
Suma:	*3483325,49*

7.7.5. Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w rozdziale 7.7

~~*W granicach gminy Halinów obowiązują 52 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które obejmują swoim zasięgiem większość obszaru gminy. Wyliczenia chłonności położonych na terenie gminy Halinów obszarów przeznaczonych w planach pod zabudowę innych niż w rozdziale 3 dokonano podobnie jak w przypadku obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objętych planami. Plany ściśle określają przeznaczenie oraz wskaźniki urbanistyczne definiujące możliwość przyszłego zabudowania danych obszarów. Obliczenia chłonności dokonano poprzez porównanie terenów określanych przez mpzp jako możliwe do zabudowania z terenami obecnie zabudowanymi. Wyznaczono niezabudowane działki leżące w obszarach objętych planami oraz sprawdzono na jakich zasadach (określone wskaźniki urbanistyczne) plany dopuszczają ich zabudowanie. Ponadto sprawdzono czy kształt oraz powierzchnia wyznaczonych terenów umożliwia ich zabudowanie. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.*~~

~~*Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. W przypadku, gdy ten wskaźnik również nie został określony użyto wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. W ten sposób otrzymano szacunkową wartość maksymalnej możliwej powierzchni zabudowy (powierzchnia terenu minus powierzchnia biologicznie czynna).*~~

~~*Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że maksymalna intensywność zabudowy i maksymalna powierzchnia zabudowy określone w planach zostaną wykorzystane w 50%. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej. W przypadku funkcji mieszanych (np. RM/MN - tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy jednorodzinnej) przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50%. Wyjątkiem jest teren MN/RM, gdzie zastosowano przyjęty wcześniej udział 87% - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 13% zabudowa zagrodowa.*~~

~~*Lokalizację i łączną powierzchnię terenów możliwych do zabudowania oraz wyliczoną dla tych terenów chłonność z podziałem na przeznaczenie zapisane w planie przedstawia poniższy rysunek i tabela.*~~

~~*Rysunek 45. Działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.*~~

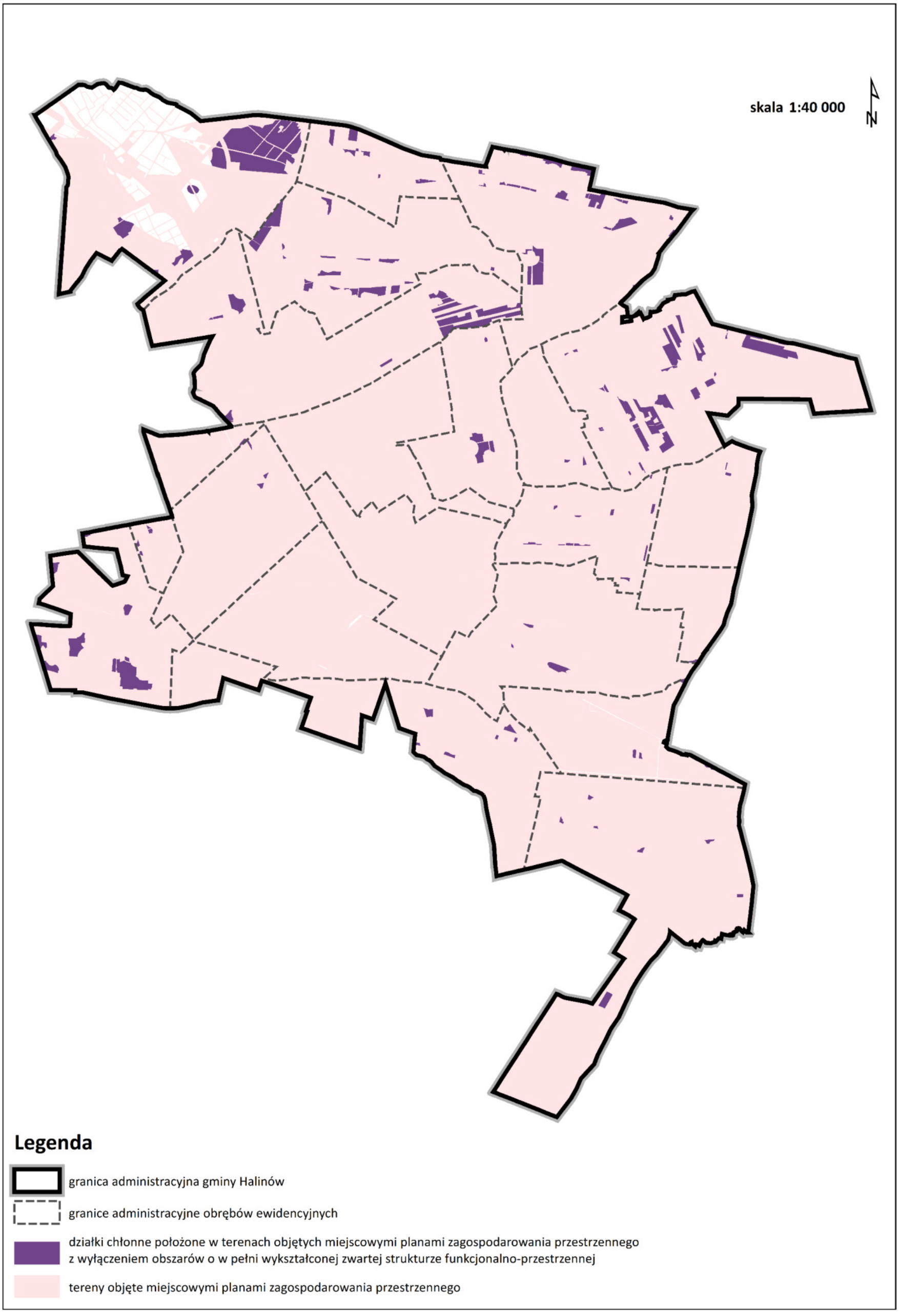


Tabela 81 Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Miejscowość	Nr planu wg załącznika	Symbol przeznaczenia terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m²]	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksymalna wysokość budynków [m]	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m²]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m²]	Chłonność [ilość funkcji uzupełniających]						
														mieszkaniowa jednorodzinna	zagrodowa	mieszkaniowa wielorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna	rolniczej infrastruktury
Brzeziny	6	MN/Uk	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	17422,24	-	-	-	60	12,5(MN),12(Uk)	2	3484,45	6968,90	5575,12	2787,56	-	-	2787,56	-	-	-
		P/U	Tereny produkcyjno-usługowe	8209,63	-	-	-	30	12	-	2873,37	5746,74	4597,39	-	-	-	2298,70	-	2298,70	-
		MR	Tereny zabudowy zagrodowej	2603,32	-	-	-	30	12,5	-	911,16	1822,33	1457,86	-	1457,86	-	-	-	-	-
Budziska	10	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej	4899,69	-	-	-	60	12,5	-	979,94	1959,87	1567,90	1567,90	-	-	-	-	-	-
		MR	Tereny zabudowy zagrodowej	732,14	-	-	-	30	12,5	-	256,25	512,50	410,00	-	410,00	-	-	-	-	-
	28	1.8.MN, 10-15.MN, 18.MN, 20-22.MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	33477,22	0,1	0,7	30	60	12,5(5 budynki gospodarcze)	3	-	11717,03	9373,62	9373,62	-	-	-	-	-	-
		16-17.MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	14432,39	0,1	0,7	30	60	12,5(5 budynki gospodarcze)	3	-	5051,34	4041,07	4041,07	-	-	-	-	-	-
		1.MNU – 8.MNU, 10.MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej	12740,49	0,1	0,7	60	30	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3	-	4459,17	3567,34	1783,67	-	-	1783,67	-	-	-
		9.MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej	1849,19	0,1	1,2	60	20	14,5 (12,5 budynki gospodarcze, inwentarskie, magazyny)	3	-	1109,51	887,61	443,81	-	-	443,81	-	-	-
		1.U - 3.U	tereny zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej i zamieszkania zbiorowego	75343,48	0,1	1,5	60	30	15 (6 budynki gospodarcze)	-	-	56507,61	45206,09	-	-	-	45206,09	-	-	-
		2.RM - 6.RM	Tereny zabudowy zagrodowej	40392,82	0,1	0,7	30	60	12,5 (7 budynki gospodarcze)	-	-	14137,49	11309,99	-	11309,99	-	-	-	-	-
Chobot	12	O	Tereny zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej	129617,09	-	-	-	80	8	-	12961,71	12961,71	10369,37	-	-	-	-	-	-	10369,37
	45	1MN - 19MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	48508,88	0,01	0,6	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze i garażowe, 12 budynki inwentarskie)	-	-	14552,67	11642,13	11642,13	-	-	-	-	-	-
		1ML - 7ML	tereny zabudowy rekreacji indywidualnej	111084,24	0,01	0,3	15	80	10 (5 budynki gospodarcze)	-	-	16662,64	13330,11	-	-	-	-	-	-	13330,11
		1MNU – 13MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi	20801,89	0,01	0,8	40	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	-	-	8320,76	6656,61	3328,30	-	-	3328,30	-	-	-
		1P	tereny produkcji, składów i magazynów	63877,57	0,01	1	50	30	15 (5 budynki gospodarcze)	-	-	31938,79	25551,03	-	-	-	-	-	25551,03	-
Cisie	7	Uk	Tereny zabudowy usług komercyjnych	18013,76	-	-	-	30	12	2	6304,82	12609,63	10087,70	-	-	-	10087,70	-	-	-
	34	1.MN - 23.MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3508,98	0,01	0,7	30	60	12,5 (5 budynki garażowe, gospodarcze, inwentarskie)	3	-	1228,14	982,51	982,51	-	-	-	-	-	-
		1.MNU – 16.MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi	1100,89	0,01	0,8	60	30	12,5 (5 budynki gospodarcze)	-	-	440,36	352,29	176,14	-	-	176,14	-	-	-
Desno	1	MR	Tereny zabudowy zagrodowej	3499,17	-	-	-	30	12,5	-	1224,71	2449,42	1959,53	-	1959,53	-	-	-	-	-
Długa Szlachecka	49	1MN, 3MN – 28MN, 30MN – 41MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	214960,34	0,01	0,6	30	60	12 (5 budynki gospodarcze)	-	-	64488,10	51590,48	51590,48	-	-	-	-	-	-
		1RM - 3RM	teren zabudowy zagrodowej	21183,68	0,01	0,6	30	60	12	-	-	6355,10	5084,08	-	5084,08	-	-	-	-	-
Grabina	4	P/U/MN	Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela	3486,58	-	-	-	30	15	-	1220,30	2440,60	1952,48	-	-	-	976,24	-	976,24	-

Józefin	13	P/U/MN	teren zabudowy produkcyjno-usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela	2956,65	-	-	-	30	15	-	1034,83	2069,66	1655,73	-	-	-	827,86	-	827,86	-
	50	1.51MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5744,30	0,01	0,6	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	-	-	1723,29	1378,63	1378,63	-	-	-	-	-	-
Kazimierów	29	1.28.MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	33428,86	0,01	0,7	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3 (budynki mieszkalne)	-	11700,10	9360,08	9360,08	-	-	-	-	-	-
		1.5.MNU	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej	14988,08	0,01	0,7	60	30	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3 (budynki mieszkalne)	-	5245,83	4196,66	2098,33	-	-	2098,33	-	-	-
		1.RM	teren zabudowy zagrodowej	1789,36	0,01	0,7	30	60	12,5 (7 budynki gospodarcze)	-	-	626,28	501,02	-	501,02	-	-	-	-	-
Królewskie Brzeziny	39	1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 9MN, 15MN, 16MN, 18MN, 21MN, 22MN, 24MN, 26MN, 27MN, 28MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	7300,66	0,01	0,3	15	85	12,5 (6 budynki gospodarcze)	-	-	1095,10	876,08	876,08	-	-	-	-	-	-
Krzewina	40	1.21.MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	21525,91	0,01	0,7	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3 (budynki mieszkalne)	-	7534,07	6027,26	6027,26	-	-	-	-	-	-
		1.6.MNU	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej	7505,39	0,01	0,8	60	30	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3 (budynki mieszkalne)	-	3002,16	2401,73	1200,86	-	-	1200,86	-	-	-
Michałów	11	MNT	Tereny zabudowy letniskowej	50002,70	-	-	-	80	10	1,5	5000,27	5000,27	4000,22	-	-	-	-	-	-	4000,22
	36	1.20.MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	132198,85	0,01	0,7	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3 (budynki mieszkalne)	-	46269,60	37015,68	37015,68	-	-	-	-	-	-
		1.3.MNU	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej	1674,63	0,01	0,7	60	30	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3 (budynki mieszkalne)	-	586,12	468,90	234,45	-	-	234,45	-	-	-
		1.6.RM	teren zabudowy zagrodowej	4011,09	0,01	0,7	30	60	12,5 (7 budynki gospodarcze)	-	-	1403,88	1123,10	-	1123,10	-	-	-	-	-
		1.6.PU	teren zabudowy produkcyjno-usługowej	6869,94	0,01	1,5	65	25	12,5	-	-	5152,45	4121,96	-	-	-	2060,98	-	2060,98	-
Mrowiska	2	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	984,21	-	-	-	60	12,5	-	196,84	393,68	314,95	314,95	-	-	-	-	-	-
		Uk	teren zabudowy usługowej	4140,47	-	-	-	30	10	2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe	1449,16	2898,33	2318,66	-	-	-	2318,66	-	-	-
Nowy Konik	20	Uk	teren zabudowy usługowej	10521,74	-	-	-	30	10	-	3682,61	7365,22	5892,17	-	-	-	5892,17	-	-	-
		P/U	tereny przemysłowo-usługowe	10750,75	-	-	-	30	12	-	3762,76	7525,53	6020,42	-	-	-	3010,21	-	3010,21	-
	21	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	4298,61	-	-	-	40	11	2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe	1289,58	2579,17	2063,33	2063,33	-	-	-	-	-	-
		Uk/MN	tereny zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela	1490,33	-	-	-	50	12,5	2 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe	372,58	745,16	596,13	298,07	-	-	298,07	-	-	-
	25	1U 1, 1U 3 - 1U 19	teren aktywności gospodarczej przekształcany z funkcji mieszkaniowej	21753,30	-	1	-	30	-	-	-	10876,65	8701,32	-	-	-	8701,32	-	-	-

		2U.1 - 2U.4	teren aktywności gospodarczej przekształcany	80242,96	-	1	-	30	-	-	-	40121,48	32097,19	-	-	-	32097,19	-	-	-
		2U/MN.1 – 2U/MN.3	teren aktywności gospodarczej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5621,73	-	0,6	-	40	-	-	-	1686,52	1349,21	674,61	-	-	674,61	-	-	-
		MN/U.1 - MN/U.3	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem rozszerzonego zakresu powierzchni usługowej	19169,78	-	0,6	-	50	-	-	-	5750,93	4600,75	2300,37	-	-	2300,37	-	-	-
		MN.1 - MN.7	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	45119,08	-	0,4	-	60	-	-	-	9023,82	7219,05	7219,05	-	-	-	-	-	-
Okuniew	26	1.22.MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	65385,65	0,1	0,7	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3	-	22884,98	18307,98	18307,98	-	-	-	-	-	-
		23.65.MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	14106,34	0,1	0,8	35	55	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3	-	5642,53	4514,03	4514,03	-	-	-	-	-	-
		10.13.U	teren zabudowy usługowej	72593,98	0,01	1	65	25	15	-	-	36296,99	29037,59	-	-	-	29037,59	-	-	-
		1.9.PU	teren zabudowy produkcyjno-usługowej	412296,67	0,01	1,5	65	25	15	-	-	309222,50	247378,00	-	-	-	123689,00	-	123689,00	-
Stary Konik	5	U/MN	teren zabudowy usługowej z budynkiem mieszkalnym dla właściciela	1366,68	-	-	-	70	12	-	205,00	410,00	328,00	164,00	-	-	164,00	-	-	-
Wielgolas Brzeziński	14	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	5532,20	-	-	-	60	12,5	-	1106,44	2212,88	1770,30	1770,30	-	-	-	-	-	-
		MR	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej	826,65	-	-	-	30	12,5	-	289,33	578,66	462,92	-	462,92	-	-	-	-	-
	35	3.4U	teren usług	4373,42	0,01	1,5	50	30	15 (5 budynki gospodarcze)	-	-	3280,07	2624,05	-	-	-	2624,05	-	-	-
Wielgolas Duchnowski	9	MR/MN/U	teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	1305,38	-	-	-	60	12,5 (12 budynki usługowe)	2 (budynki usługowe)	261,08	522,15	417,72	181,71	27,15	-	208,86	-	-	-
		MN	teren zabudowy mieszkaniowej	10961,82	-	-	-	60	14,5	-	2192,36	4384,73	3507,78	3507,78	-	-	-	-	-	-
		MR	teren zabudowy mieszkaniowej zagrodowej	3954,01	-	-	-	30	12,5	-	1383,90	2767,81	2214,24	-	2214,24	-	-	-	-	-
		1.19MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3026,40	0,01	0,5	25	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	-	-	756,60	605,28	605,28	-	-	-	-	-	-
		Up	teren usług publicznych	16982,53	-	-	-	40	12,5	-	5094,76	10189,52	8151,61	-	-	-	-	8151,61	-	-
Zagórze	27	1.11.MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	7929,00	0,01	0,7	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3 (budynki mieszkalne)	-	2775,15	2220,12	2220,12	-	-	-	-	-	-
		1.5.MNU	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej	21458,09	0,01	0,7	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3	-	7510,33	6008,26	3004,13	-	-	3004,13	-	-	-
		1.2.PU	teren zabudowy produkcyjno-usługowej	14698,09	0,01	1,5	60	30	15	-	-	11023,57	8818,85	-	-	-	4409,43	-	4409,43	-
		RM	teren zabudowy zagrodowej	1145,06	0,01	0,7	20	70	12,5 (7 budynki gospodarcze)	-	-	400,77	320,62	-	320,62	-	-	-	-	-
Żwirówka	3	Uk	teren zabudowy usługowej	4500,62	-	-	-	30	10	2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe	1575,22	3150,44	2520,35	-	-	-	2520,35	-	-	-
												SUMA:		193054,29	24870,53	0,00	294460,71	8151,61	162823,45	27699,69

W granicach gminy Halinów obowiązuje 69 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują swoim zasięgiem większość obszaru gminy. Wyliczenia chłonności położonych na terenie gminy Halinów obszarów przeznaczonych w planach pod zabudowę innych niż w rozdziale 3 dokonano podobnie jak w przypadku obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objętych planami. Plany ściśle określają przeznaczenie oraz wskaźniki urbanistyczne definiujące możliwość przyszłego zabudowania danych obszarów. Obliczenia chłonności dokonano poprzez porównanie terenów określanych przez mpzp jako możliwe do zabudowania z terenami obecnie zabudowanymi. Wyznaczono niezabudowane działki leżące w obszarach objętych planami oraz sprawdzono na jakich zasadach (określone wskaźniki urbanistyczne) plany dopuszczają ich zabudowanie. Ponadto sprawdzono czy kształt oraz powierzchnia wyznaczonych terenów umożliwia ich zabudowanie. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. W przypadku, gdy ten wskaźnik również nie został określony użyto wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. W ten sposób otrzymano szacunkową wartość maksymalnej możliwej powierzchni zabudowy (powierzchnia terenu minus powierzchnia biologicznie czynna).

Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że maksymalna intensywność zabudowy i maksymalna powierzchnia zabudowy określone w planach zostaną wykorzystane w 50%. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej. W przypadku funkcji mieszanych (np. RM/MN – tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy jednorodzinnej) przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50%. Wyjątkiem jest teren MN/RM, gdzie zastosowano przyjęty wcześniej udział 87% - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 13% zabudowa zagrodowa.

Lokalizację i łączną powierzchnię terenów możliwych do zabudowania oraz wyliczoną dla tych terenów chłonność z podziałem na przeznaczenie zapisane w planie przedstawia poniższy rysunek i tabela.

Rysunek 46. Działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

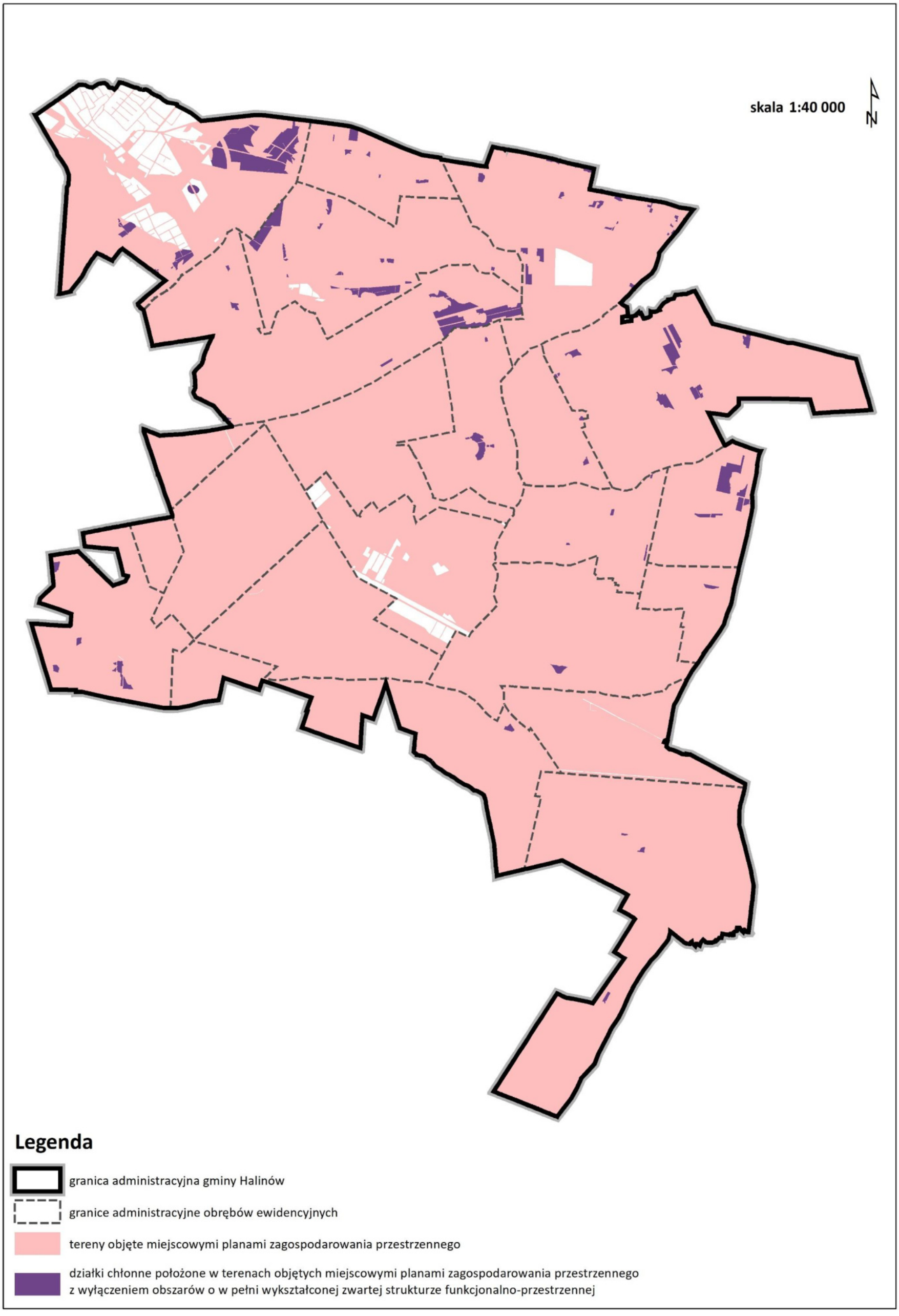


Tabela 82 Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Miejscowość	Nr planu wg załącznika	Symbol przeznaczenia terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m²]	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksymalna wysokość budynków [m]	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m²]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m²]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m2]					
														mieszkaniowa jednorodzinna	zagrodowa	mieszkaniowa wielorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna
Brzeziny	6	P/U	Tereny produkcyjno-usługowe	7185,04	-	-	-	30	12	-	2514,76	5029,53	4023,62	-		-	2011,81	-	2011,81
Budziska	35	MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	25650,58	0,01	0,7	30	60	12,5(5 budynki gospodarcze)	3	-	8977,70	7182,16	7182,16	-	-	-	-	-
		MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej	14005,93	0,01	0,7	60	30	12,5(5 budynki gospodarcze)	-	-	4902,08	3921,66	1960,83	-	-	1960,83	-	-
		U	tereny zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej i zamieszkania zbiorowego	74791,11	0,1	1,5	60	30	15 (6 budynki gospodarcze)	-	-	56093,33	44874,67	-	-	-	44874,67	-	-
		RM	Tereny zabudowy zagrodowej	46455,96	0,1	0,7	30	60	12,5 (7 budynki gospodarcze)	-	-	16259,58	13007,67	-	13007,67	-	-	-	-
Chobot	50	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	39122,61	0,01	0,6	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze i garażowe, 12 budynki inwentarskie)	-	-	11736,78	9389,43	9389,43	-	-	-	-	-
		MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi	33266,21	0,01	0,8	40	60	12,5 (5 budynki gospodarcze i garażowe, 12 budynki inwentarskie)	-	-	13306,48	10645,19	5322,59	-	-	5322,59	-	-
		P	tereny produkcji, składów i	61647,15	0,01	1	50	30	15 (5 budynki gospodarcz	-	-	30823,58	24658,86	-	-	-	-	-	24658,86

			magazynów						e)									
Cisie	7	Uk	Tereny zabudowy usług komercyjnych	11984,51	-	-	-	30	12	2	4194,58	8389,16	6711,33	-	-	-	6711,33	-	-
Desno	74	RM	tereny zabudowy zagrodowej	92925,40	0,001	0,6	30	60	12	-	-	27877,62	22302,10	-	22302,10	-	-	-	-
		MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	2598,02	0,01	0,8	40	40	12 (5 budynki gospodarcze)	-	-	1039,21	831,37	415,68	-	-	415,68	-	-
		MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	11936,47	0,01	0,6	30	60	12	-	-	3580,94	2864,75	2864,75	-	-	-	-	-
Długa Szlachecka	53	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	203185,74	0,01	0,6	30	60	12 (5 budynki gospodarcze)	-	-	60955,72	48764,58	48764,58	-	-	-	-	-
		RM	teren zabudowy zagrodowej	4709,00	0,01	0,6	30	60	12	-	-	1412,70	1130,16	-	1130,16	-	-	-	-
Kazimierów	34	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	20771,59	0,01	0,7	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3 (budynki mieszkalne)	-	7270,06	5816,04	5816,04	-	-	-	-	-
		MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej	14136,54	0,01	0,7	60	30	12,5 (5 budynki gospodarcze)	-	-	4947,79	3958,23	1979,12	-	-	1979,12	-	-
		RM	teren zabudowy zagrodowej	1789,60	0,01	0,7	30	60	12,5 (7 budynki gospodarcze)	-	-	626,36	501,09	-	501,09	-	-	-	-
Krzewina	44	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5429,14	0,01	0,7	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3 (budynki mieszkalne)	-	1900,20	1520,16	1520,16	-	-	-	-	-

		MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej	3712,51	0,01	0,8	60	30	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3	-	1485,00	1188,00	594,00	-	-	594,00	-	-
Michałów	76	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	52032,98	0,01	0,7	30	60	12,5	-	-	18211,54	14569,23	14569,23	-	-	-	-	-
		PU	teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług	16016,16	0,01	1,5	70	20	15	-	-	12012,12	9609,70	-	-	-	4804,85	-	4804,85
		RM	teren zabudowy zagrodowej	5554,98	0,01	0,7	30	60	12	-	-	1944,24	1555,40	-	1555,40	-	-	-	-
Mrowiska	68	MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług	4286,23	0,01	1,2	60	30	12,0(5 budynki gospodarcze)	-	-	2571,74	2057,39	1028,69	-	-	1028,69	-	-
		MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2549,08	0,01	0,7	35	50	12	-	-	892,18	713,74	713,74	-	-	-	-	-
Nowy Konik	23	P/U	tereny przemysłowo-usługowe	10646,93	-	-	-	30	12	-	3726,43	7452,85	5962,28	-	-	-	2981,14	-	2981,14
	24	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	1817,15	-	-	-	40	11	2 kondygnacje naziemne + poddasze użytkowe	545,14	1090,29	872,23	872,23	-	-	-	-	-
	28	1U	teren aktywności gospodarczej przekształcany z funkcji mieszkaniowej	11536,54	-	1	-	30	-	-	-	5768,27	4614,62	-	-	-	4614,62	-	-
		2U	teren aktywności gospodarczej przekształcany	12819,02	-	1	-	30	-	-	-	6409,51	5127,61	-	-	-	5127,61	-	-

		MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5684,59	-	0,4	-	60	-	-	-	1136,92	909,53	909,53	-	-	-	-	-
	61	PU	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub usług	4931,57	0,05	2,4	85	10	25	-	-	5917,89	4734,31	-	-	-	2367,15	-	2367,15
Okuniew	29	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	66231,87	0,1	0,7	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3	-	23181,16	18544,92	18544,92	-	-	-	-	-
		U	teren zabudowy usługowej	59508,29	0,01	1	65	25	15	-	-	29754,14	23803,31	-	-	-	23803,31	-	
		PU	teren zabudowy produkcyjno-usługowej	296722,61	0,01	1,5	65	25	15	-	-	222541,96	178033,57	-	-	-	89016,78	-	89016,78
Wielgolas Duchnowski	10	MR/MN/U	Teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej	5380,50	-	-	-	60	12,5 (12 budynki usługowe)	2 (budynki usługowe)	1076,10	2152,20	1721,76	748,97	111,91	-	860,88	-	-
		Up	teren usług publicznych	5499,39	-	-	-	40	12,5	-	1649,82	3299,64	2639,71	-	-	-	-	2639,71	-
Zagórze	30	MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5411,25	0,01	0,7	30	60	12,5 (5 budynki gospodarcze)	3 (budynki mieszkalne)	-	1893,94	1515,15	1515,15	-	-	-	-	-
		MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej	7046,97	0,01	0,7	60	30	12,5 (5 budynki gospodarcze)	-	-	2466,44	1973,15	986,58	-	-	986,58	-	-
		PU	teren zabudowy produkcyjno-usługowej	14699,90	0,01	1,5	60	30	15	-	-	11024,92	8819,94	-	-	-	4409,97	-	4409,97
		RM	teren zabudowy zagrodowej	1021,75	0,01	0,7	20	70	12,5 (7 budynki gospodarcze)	-	-	357,61	286,09	-	286,09	-	-	-	-

Żwirówka	*60*	*MN*	*teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*	*6229,75*	*0,01*	*0,6*	*30*	*60*	*12*	*-*	*-*	*1868,93*	*1495,14*	*-*	*-*	*-*	*1495,14*	*-*	*-*
												SUMA:		***125698,40***	***38894,41***	***0,00***	***205366,75***	***2639,71***	***130250,57***

7.7.6. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy

~~**Tabela 83 Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i chłonnością obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.**~~

Funkcja	maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w 2047 r.	chłonność obszarów			możliwość zlokalizowania nowej zabudowy
		z ust. 5 pkt. 2 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 3 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 2 i 3 u.o.p.z.p	
	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1 019 965,00	2 206 468,92	193 054,29	2 399 523,21	0 (-1 379 558,21)
Zabudowa zagrodowa	165 668,60	136 848,07	24 870,53	161 718,60	3 950,00
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,00	44 376,38	0,00	44 376,38	0 (-44 376,38)
Zabudowa usługowa komercyjna	62 424,00	993 904,14	294 460,71	12 88 364,85	9 (1 225 940,85)
Zabudowa usługowa publiczna	18 058,00	7 758,50	8 151,61	15 910,11	2 147,89
Zabudowa produkcyjna	1 300 000,00	136 580,87	162 823,45	299 404,32	1 000 595,68
Zabudowa rekreacji indywidualnej	25 000,00	4 685,98	27 699,69	32 385,67	0 (7 385,67)

~~Porównując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę o danej funkcji z łączną chłonnością obszarów stwierdzono, że tylko w przypadku funkcji produkcyjnej, usług publicznych oraz zabudowy zagrodowej zapotrzebowanie przekracza chłonność. Większość terenów wyznaczonych w planach jako budowlane nie zostało dotychczas skonsumowanych przez inwestorów i stanowi wystarczający zapas w perspektywie kolejnych 30 lat, z wyjątkiem terenów zabudowy produkcyjnej, usług publicznych i zabudowy zagrodowej, których w perspektywie kolejnych lat należy wyznaczyć więcej.~~

Tabela 84 Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i chłonnością obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.

Funkcja	maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w 2055 r.	chłonność obszarów			możliwość zlokalizowania nowej zabudowy
		z ust. 5 pkt. 2 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 3 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 2 i 3 u.o.p.z.p	
	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]	[m²]
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1414542,57	2104397,41	125698,40	2230095,81	0 (-815553,24)
Zabudowa zagrodowa	228934,43	101525,12	38894,41	140419,53	88514,90
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zabudowa usługowa komercyjna	80087,00	1021129,92	205366,75	1226496,67	0 (-1146409,67)
Zabudowa usługowa publiczna	31916,00	27325,80	2639,71	29965,51	1950,49
Zabudowa produkcyjna	1613872,92	228947,24	130250,00	359197,24	1254675,68

Porównując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę o danej funkcji z łączną chłonnością obszarów stwierdzono, że tylko w przypadku funkcji produkcyjnej, usług publicznych oraz zabudowy zagrodowej zapotrzebowanie przekracza chłonność. Większość terenów wyznaczonych w planach jako budowlane nie zostało dotychczas skonsumowanych przez inwestorów i stanowi wystarczający zapas w perspektywie kolejnych 30 lat, z wyjątkiem terenów zabudowy produkcyjnej, usług publicznych i zabudowy zagrodowej, których w perspektywie kolejnych lat należy wyznaczyć więcej.

7.8. OKREŚLENIE MOŻLIWOŚCI FINANSOWANIA PRZEZ GMINĘ WYKONANIA SIECI KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ SPOŁECZNEJ, SŁUŻĄCYCH REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

~~*Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji gminnej, infrastruktury technicznej oraz pozostałych zadań własnych gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Gminy strategie, plany i programy, w tym „Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Halinów na lata 2016-2025" i „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Halinów na lata 2018-2033".*~~

~~*Zgodnie z „Wieloletnią Prognozą Finansową Gminy Halinów na lata 2018-2033" zakłada się poprawę warunków życia mieszkańców gminy poprzez m. in. rozbudowę infrastruktury technicznej. Przewiduje się budowę sieci wodociągowej w Nowym Koniku oraz II etapu sieci wodociągowej w Cisiu. Jednocześnie planowana jest budowa kanalizacji sanitarnej dla części miejscowości: Kazimierów, Mrowiska, Krzewina, Długa Kościelna, Długa Szlachecka, Grabina, Budziska, Józefin, Halinów, Okuniew, Nowy Konik, Stary Konik oraz Cisie. Ponadto planuje się inwestycje związane z poprawą warunków w szkołach gminnych: modernizacje i budowę zaplecza sportowego oraz termomodernizacje budynków. Dokument wymienia również inwestycje związane z poprawą dostępu mieszkańców do kultury m.in. modernizację i przebudowę Domu Kultury w Halinowie. Zamierzenia inwestycyjne są dopełniane przez planowane remonty i budowy dróg oraz chodników, a także rozbudowę oświetlenia ulicznego.*~~

~~*Zadania realizacyjne wyznaczone w „Strategii Zrównoważonego Rozwoju Gminy Halinów na lata 2016-2025" pokrywają się z zamierzeniami przewidzianymi w WPF. „Strategia Zrównoważonego Rozwoju Gminy Halinów na lata 2016-2025" określa również źródła finansowania realizacji zadań. Środki będę pochodziły z programów pomocowych UE, z programów rządowych, z budżetu państwa, z budżetu gminy Halinów, ze środków zaangażowanych przez krajowych i zagranicznych inwestorów prywatnych, z krajowych i zagranicznych organizacji pozarządowych, z instytucji finansowych i funduszy inwestycyjnych.*~~

~~*Gmina Halinów może się ubiegać o uzyskanie finansowania wybranych inwestycji z budżetu Państwa, programów Rządu RP oraz z Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 i Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2014-2020. Istnieje także możliwość pozyskania finansowania ze środków unijnej perspektywy 2014-2020 w tym Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014-2020, Programu Operacyjnego Polska Cyfrowa 2014-2020, Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój 2014-2020, Programu Europejskiej Współpracy Terytorialnej 2014-2020, środków z fundacji zagranicznych w tym Szwajcarskich i Norweskich Instrumentów Finansowych.*~~

~~***Tabela 85 Wykaz dochodów i wydatków gminy Halinów w latach 2007-2017 (źródło: Informacje z wykonania budżetu Gminy Halinów za lata 2008-2017).***~~

Rok	*Dochody (zł)*	*Wydatki (zł)*
2017	*67 489 505,28*	*73 924 417,28*
2016	*58 359 977,12*	*56 710 850,69*
2015	*48 829 491,45*	*49 339 167,42*

2014	43 281 808,34	45 568 529,81
2013	39 247 876,60	43 313 326,40
2012	36 983 030,60	40 103 284,39
2011	35 264 932,35	35 757 221,00
2010	31 620 196,71	34 906 016,00
2009	28 814 618,40	31 230 985,36
2008	27 466 526,00	31 669 766,00

Jednocześnie analizując budżet gminy Halinów da się zauważyć w ostatnich latach trend wzrostu dochodów gminy. Wieloletnia Prognoza Finansowa zakłada wzrost dochodów bieżących gminy w kolejnych latach.

Tabela 86 Wykaz szacowanych dochodów gminy Halinów w latach 2018-2033 (źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Halinów na lata 2018-2033", załącznik nr 1 do Uchwały Rady Gminy Nr II.3.2018 z dnia 29 listopada 2018 r.).

Wyszczególnienie	Jm.	Dochody ogółem, z tego:	Dochody bieżące	Dochody majątkowe
2018	zł	84 837 083,94	66 883 066,66	17 954 017,28
2019	zł	82 802 353,85	69 638 476,16	13 163 877,69
2020	zł	74 160 924,82	68 501 747,70	5 659 177,12
2021	zł	71 259 811,00	70 967 811,00	292 000,00
2022	zł	73 551 684,00	73 451 684,00	100 000,00
2023	zł	75 975 589,00	75 875 589,00	100 000,00
2024	zł	78 403 607,00	78 303 607,00	100 000,00
2025	zł	80 831 018,00	80 731 018,00	100 000,00
2026	zł	83 252 948,00	83 152 948,00	100 000,00
2027	zł	85 664 383,00	85 564 383,00	100 000,00
2028	zł	88 145 750,00	88 045 750,00	100 000,00
2029	zł	90 611 031,00	90 511 031,00	100 000,00
2030	zł	93 054 828,00	92 954 828,00	100 000,00
2031	zł	95 471 653,00	95 371 653,00	100 000,00
2032	zł	97 855 944,00	97 755 944,00	100 000,00
2033	zł	100 202 086,00	100 102 086,00	100 000,00

Odnośnie wydatków gminy Halinów Wieloletnia Prognoza Finansowa zakłada ich wzrost w kolejnych latach w porównaniu do obecnej wysokości. Od 2021 roku prognozowane wydatki będą niższe niż prognozowane dochody.

Tabela 87 Wykaz szacowanych wydatków gminy Halinów w latach 2018-2033 (źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Halinów na lata 2018-2033", załącznik nr 1 do Uchwały Rady Gminy Nr II.3.2018 z dnia 29 listopada 2018 r.).

Wyszczególnienie	Jm.	Wydatki ogółem, z tego:	Wydatki bieżące	Wydatki majątkowe
2018	zł	103 491 442,94	62 899 282,23	40 592 160,71
2019	zł	87 942 353,85	60 249 584,00	27 692 769,85
2020	zł	76 370 924,82	61 957 043,00	14 413 881,82
2021	zł	68 309 811,00	63 508 027,00	4 801 784,00
2022	zł	70 651 684,00	65 095 727,00	5 555 957,00
2023	zł	73 110 589,00	66 723 120,00	6 387 469,00
2024	zł	75 803 607,00	68 391 198,00	7 412 409,00
2025	zł	78 231 018,00	70 100 977,00	8 130 041,00

2026	zł	80 652 948,00	71 853 501,00	8 799 447,00
2027	zł	83 164 383,00	73 649 838,00	9 514 545,00
2028	zł	85 645 750,00	75 491 083,00	10 154 667,00
2029	zł	88 161 031,00	77 378 360,00	10 782 671,00
2030	zł	90 554 828,00	79 312 819,00	11 242 009,00
2031	zł	92 971 653,00	81 295 639,00	11 676 014,00
2032	zł	95 355 944,00	83 328 029,00	12 027 915,00
2033	zł	97 802 086,00	85 411 229,00	12 390 857,00

Analizując stan dochodów i wydatków gminy oraz prognozowany wskaźnik zadłużenia należy stwierdzić, że prognozowany na kolejne lata wskaźnik zadłużenia jest znacznie niższy niż maksymalny dopuszczalny przez ustawę o finansach publicznych. Wynika z tego, że gmina w razie konieczności jest w stanie sfinansować założone cele poprzez zaciągnięcie dodatkowych kredytów.

Tabela 88 Wykaz szacowanych wskaźników zadłużenia gminy Halinów w latach 2018-2033 (źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Halinów na lata 2018-2033").

Lata objęte zadłużeniem	Jm.	Prognozowany indywidualny wskaźnik zadłużenia po wyłączeniach	Dopuszczalny maksymalny wskaźnik zadłużenia wyliczony wg art. 243 po wyłączeniach
2018	%	3,51	13,64
2019	%	4,6	9,69
2020	%	6,14	8,82
2021	%	6,52	8,43
2022	%	6,09	10,38
2023	%	5,69	10,36
2024	%	4,55	11,43
2025	%	4,28	12,15
2026	%	4,03	12,74
2027	%	3,68	13,24
2028	%	3,47	13,66
2029	%	3,2	14,03
2030	%	3,07	14,33
2031	%	2,89	14,58
2032	%	2,71	14,74
2033	%	2,45	14,82

Z przeprowadzonej analizy wynika, że sytuacja finansowa gminy jest bardzo dobra co przekłada się na duże możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

Obecnie 97,65% powierzchni gminy Halinów pokryta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Pokrycie planami miejscowymi całej gminy ułatwia prowadzenie polityki przestrzennej, przyczynia się do ochrony powiązań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie gminy oraz zapobiega niekontrolowanemu rozpraszaniu zabudowy, co pociąga za sobą znaczne koszty związane z rozbudową infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Nakłady związane z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną stanowią główne koszty realizacji dokumentów planistycznych. Nakłady te stanowią obowiązek samorządu terytorialnego i służą rozwojowi gminy. Wydatki mogą być rozłożone w czasie, nie muszą więc obciążać budżetu gminy od razu po uchwaleniu planu miejscowego. Istotne jest planowanie perspektywiczne i pozyskiwanie środków finansowych z zewnątrz.

Założenia analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Halinów, w tym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zakładają zachowanie dotychczasowych tendencji, m.in. w zakresie przyrostu liczby mieszkańców i zagospodarowania nowych terenów budowlanych, co wiąże się z utrzymaniem obecnego tempa wyposażania terenów w niezbędne inwestycje z zakresu obsługi

~~*komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz podobnej wielkości środków finansowych potrzebnych na ww. inwestycje. Przedstawione powyżej dane dotyczące budżetu gminy Halinów wskazują, że gmina posiada możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, podobnie jak miało to miejsce w ostatnich latach.*~~

~~*Z przyrostem zainwestowanych terenów na obszarze gminy związany jest m.in. wzrost płaconego podatku od nieruchomości, co warunkuje dalsze możliwości rozwoju, pozwalając na finansowanie inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, wspomagających przyszłe procesy inwestycyjne. Ze względów środowiskowych i ekonomicznych, uzasadnione jest uzupełnienie istniejącej zabudowy o nowe zwarte kompleksy terenów budowlanych, wykorzystujące istniejącą infrastrukturę drogową i techniczną.*~~

~~*Środki finansowe na cele związane z poprawą atrakcyjności inwestycyjnej gminy, wspieraniem lokalnej przedsiębiorczości, poprawą warunków życia mieszkańców poprzez poprawę stanu infrastruktury drogowej, wodno kanalizacyjnej oraz społecznej będą pochodziły w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy. Omawiane nakłady inwestycyjne mogą być zrównoważone częściowo poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Finansowanie realizacji ww. inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, będzie określone w uchwałach budżetowych i odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.*~~

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji gminnej, infrastruktury technicznej oraz pozostałych zadań własnych gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Gminy strategie, plany i programy, w tym „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Halinów na lata 2025 - 2035".

Zgodnie z „Wieloletnią Prognozą Finansową Gminy Halinów na lata 2025-2035" zakłada się poprawę warunków życia mieszkańców gminy poprzez m. in. rozbudowę infrastruktury technicznej, jak również bezpieczeństwa i rekreacyjnej. Planuje się poprawę gospodarki ściekowej na terenie gminy poprzez rozbudowę infrastruktury sanitarnej, w tym budowę kanalizacji sanitarnej dla części miejscowości: Kazimierów, Mrowiska, Krzewina, Długa Kościelna, Długa Szlachecka, Grabina, Budziska, Józefin, Halinów, Okuniew, Nowy Konik, Stary Konik, Cisie oraz Hipolitów.

W ramach poprawy bezpieczeństwa i infrastruktury drogowej zaplanowano m.in.: budowę ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż rzeki Długiej od ul. Powstania Styczniowego do ul. Zastawie, budowę drogi wojewódzkiej nr 635 na odcinku od miejscowości Czarna na terenie gminy Wołomin do skrzyżowania z drogą krajową nr 2 w rejonie m. Nowy Konik, budowę obiektu mostowego przez rzekę Mienia w miejscowości Wielgolas Duchnowski oraz innych ścieżek rowerowych na terenie gminy.

W ramach inwestycji socjalnych planuje się m.in. budowę areny sportowej wraz z modernizacją infrastruktury w miejscowości Brzeziny, budowę boiska piłkarskiego w miejscowości Długa Kościelna wraz z modernizacją infrastruktury, budowę gmachu Biblioteki Publicznej w Halinowie, budowę hali gimnastycznej w Długiej Kościelnej.

Największymi inwestycjami oświatowymi w gminie są planowane: budowa szkoły wraz z zapleczem sportowym i zagospodarowaniem terenu w Wielgolesie Brzezińskim, budowa przedszkola w miejscowości Hipolitów w gminie Halinów oraz budowa żłobka na terenie świetlicy wiejskiej w miejscowości Długa Szlachecka w gminie Halinów.

Zamierzenia inwestycyjne są dopełniane przez planowane remonty i budowy dróg oraz chodników, a także rozbudowę oświetlenia ulicznego.

Inwestycje realizowane na terenie gminy Halinów mogą mieć różnorakie źródła finansowania.

Środki na realizację inwestycji będę pochodzić z programów pomocowych UE, z programów rządowych, z budżetu państwa, z budżetu gminy Halinów, ze środków zaangażowanych przez

krajowych i zagranicznych inwestorów prywatnych, z krajowych i zagranicznych organizacji pozarządowych, z instytucji finansowych i funduszy inwestycyjnych.

Gmina Halinów w roku 2025 może się ubiegać o uzyskanie dofinansowania na realizację wybranych inwestycji z budżetu Państwa, programów Rządu RP takich jak m.in. Fundusze Europejskie dla Mazowsza 2021-2027, Rządowego Funduszu Rozwoju Dróg, Rządowego Funduszu Polski Ład -Program Inwestycji Strategicznych, Rządowego Programu Odbudowy Zabytków, Ministerstwa Sportu i Turystyki w ramach Funduszu Rozwoju Kultury Fizycznej oraz Urzędu Marszałkowskiego Województwa Mazowieckiego.

Tabela 89 Wykaz dochodów i wydatków gminy Halinów w latach 2017-2024 (źródło: Informacje z wykonania budżetu Gminy Halinów za lata 2017-2024).

Rok	Dochody (zł)	Wydatki (zł)
2024	141 639 060,08	144 118 799,10
2023	106 994 151,68	126 375 422,25
2022	113 776 390,49	126 873 241,26
2021	121 788 258,77	108 444 341,26
2020	123 544 135,48	103 399 347,62
2019	101 351 884,19	102 975 698,16
2018	81 727 950,11	86 841 515,26
2017	68 270 097,43	68 388 150,73

Jednocześnie analizując budżet gminy Halinów da się zauważyć w ostatnich latach trend wzrostu dochodów gminy. Wieloletnia Prognoza Finansowa zakłada wzrost dochodów bieżących gminy w kolejnych latach.

Tabela 90 Wykaz szacowanych dochodów gminy Halinów w latach 2025-2035 (źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Halinów na lata 2025-2035", załącznik nr 1 do Uchwały nr XVII.138.2025 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 31 lipca 2025.).

Wyszczególnienie	J.m.	Dochody ogółem, z tego:	Dochody bieżące	Dochody majątkowe
2025	zł	161 282 562,67	127 480 788,28	33 801 774,39
2026	zł	137 962 455,53	129 062 633,00	8 899 822,53
2027	zł	133 158 420,00	133 058 420,00	100 000,00
2028	zł	136 884 055,00	136 784 055,00	100 000,00
2029	zł	140 714 009,00	140 614 009,00	100 000,00
2030	zł	144 229 360,00	144 129 360,00	100 000,00
2031	zł	147 832 593,00	147 732 593,00	100 000,00
2032	zł	151 525 909,00	151 425 909,00	100 000,00
2033	zł	155 311 557,00	155 211 557,00	100 000,00
2034	zł	159 191 845,00	159 091 845,00	100 000,00
2035	zł	163 069 141,00	163 069 141,00	0,00

Odnośnie wydatków gminy Halinów Wieloletnia Prognoza Finansowa zakłada ich wzrost w kolejnych latach w porównaniu do obecnej wysokości. Od 2026 roku prognozowane wydatki będą niższe niż prognozowane dochody.

Tabela 91 Wykaz szacowanych wydatków gminy Halinów w latach 2025-2035 (źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Halinów na lata 2025-2035", załącznik nr 1 do Uchwały nr XVII.138.2025 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 31 lipca 2025).

Wyszczególnienie	J.m.	Wydatki ogółem, z tego:	Wydatki bieżące	Wydatki majątkowe
2025	zł	192 834 667,78	120 600 355,85	72 234 311,93
2026	zł	133 185 007,53	109 306 111,00	23 878 896,53
2027	zł	127 600 972,00	112 282 978,00	15 317 994,00
2028	zł	131 126 607,00	115 369 203,00	15 757 404,00
2029	zł	134 956 561,00	117 853 539,00	17 103 022,00
2030	zł	138 631 912,00	120 431 265,00	18 200 647,00
2031	zł	142 185 145,00	123 130 713,00	19 054 432,00
2032	zł	145 878 461,00	125 929 106,00	19 949 355,00
2033	zł	149 572 847,00	128 786 399,00	20 786 448,00
2034	zł	153 391 845,00	131 695 199,00	21 696 646,00
2035	zł	157 569 141,00	134 682 862,00	22 886 279,00

Analizując stan dochodów i wydatków gminy oraz prognozowany wskaźnik zadłużenia należy stwierdzić, że prognozowany na kolejne lata wskaźnik zadłużenia jest znacznie niższy niż maksymalny dopuszczalny przez ustawę o finansach publicznych. Wynika z tego, że gmina w razie konieczności jest w stanie sfinansować założone cele poprzez zaciągnięcie dodatkowych kredytów.

Tabela 92 Wykaz szacowanych wskaźników zadłużenia gminy Halinów w latach 2025-2035 (źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Halinów na lata 2025-2035").

Lata objęte zadłużeniem	J.m.	Obsługa zadłużenia (fakt. i plan. po włączeniach)	Maksymalna obsługa zadłużenia (wg planu po III kwartale)	Maksymalna obsługa zadłużenia (wg przewidywanego wykonania)
2025	%	6,65	21,45	20,71
2026	%	6,59	20,42	19,69
2027	%	6,43	19,86	19,12
2028	%	6,01	18,31	17,57
2029	%	5,50	15,99	15,26
2030	%	4,96	16,20	15,47
2031	%	4,66	16,36	15,62
2032	%	4,41	18,61	18,61
2033	%	4,23	18,45	18,45
2034	%	4,05	18,40	18,40
2035	%	3,65	18,39	18,39

Z przeprowadzonej analizy wynika, że sytuacja finansowa gminy jest bardzo dobra co przekłada się na duże możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

Obecnie 96,77% powierzchni gminy Halinów pokryta jest obowiązującymi miejscowymi

planami zagospodarowania przestrzennego. Pokrycie planami miejscowymi całej gminy ułatwia prowadzenie polityki przestrzennej, przyczynia się do ochrony powiązań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie gminy oraz zapobiega niekontrolowanemu rozpraszaniu zabudowy, co pociąga za sobą znaczne koszty związane z rozbudową infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Nakłady związane z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną stanowią główne koszty realizacji dokumentów planistycznych. Nakłady te stanowią obowiązek samorządu terytorialnego i służą rozwojowi gminy. Wydatki mogą być rozłożone w czasie, nie muszą więc obciążać budżetu gminy od razu po uchwaleniu planu miejscowego. Istotne jest planowanie perspektywiczne i pozyskiwanie środków finansowych z zewnątrz.

Założenia analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Halinów, w tym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zakładają zachowanie dotychczasowych tendencji, m.in. w zakresie przyrostu liczby mieszkańców i zagospodarowania nowych terenów budowlanych, co wiąże się z utrzymaniem obecnego tempa wyposażania terenów w niezbędne inwestycje z zakresu obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz podobnej wielkości środków finansowych potrzebnych na ww. inwestycje. Przedstawione powyżej dane dotyczące budżetu gminy Halinów wskazują, że gmina posiada możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, podobnie jak miało to miejsce w ostatnich latach.

Z przyrostem zainwestowanych terenów na obszarze gminy związany jest m.in. wzrost płaconego podatku od nieruchomości, podatku dochodowego od osób fizycznych i prawnych, co warunkuje dalsze możliwości rozwoju, pozwalając na finansowanie inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, wspomagających przyszłe procesy inwestycyjne. Ze względów środowiskowych i ekonomicznych, uzasadnione jest uzupełnienie istniejącej zabudowy o nowe zwarte kompleksy terenów budowlanych, wykorzystujące istniejącą infrastrukturę drogową i techniczną.

Środki finansowe na cele związane z poprawą atrakcyjności inwestycyjnej gminy, wspieraniem lokalnej przedsiębiorczości, poprawą warunków życia mieszkańców poprzez poprawę stanu infrastruktury drogowej, wodno-kanalizacyjnej oraz społecznej będą pochodziły w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy. Omawiane nakłady inwestycyjne mogą być zrównoważone częściowo poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Finansowanie realizacji ww. inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, będzie określone w uchwałach budżetowych i odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

7.9. OKREŚLENIE POTRZEB INWESTYCYJNYCH GMINY WYNIKAJĄCYCH Z KONIECZNOŚCI REALIZACJI ZADAŃ WŁASNYCH, ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ NOWEJ ZABUDOWY

~~*Potrzeby inwestycyjne gminy Halinów, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, będą związane głównie z rozbudową sieci infrastruktury technicznej. Zgodnie z danymi GUS w 2017 r. 100% mieszkańców gminy było podłączonych do sieci wodociągowej, 52,6% do sieci kanalizacyjnej oraz 42,2% do sieci gazowej. Zgodnie z dokumentami strategicznymi gminy w najbliższej przyszłości nastąpi rozbudowa sieci kanalizacyjnej na terenie gminy.*~~

~~*W związku z wymienionymi powyżej inwestycjami gmina będzie musiała ponieść pewne nakłady inwestycyjne. Zatem wskazanym jest, żeby w procesie uzbrajania terenów, jako priorytetowe uznane zostały tereny już zabudowane. Wprowadzenie nowej zabudowy w oderwaniu od zabudowy istniejącej spowoduje konieczność wydłużenia budowanych sieci, co przełoży się na znacząco wyższe koszty.*~~

~~*W zakresie infrastruktury komunikacyjnej zakłada się głównie modernizację istniejącej sieci*~~

~~drogowej oraz polepszanie parametrów dróg gminnych (poprzez budowę chodników i oświetlenia). Istniejąca sieć drogowa jest wystarczająca do obsługi terenów już zabudowanych, nowoprojektowane drogi zostały uwzględnione w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a koszty ich realizacji przewidziane w prognozach finansowych.~~

~~Zasoby infrastruktury społecznej w gminie zaspokajają obecne potrzeby mieszkańców. Należy stwierdzić, że istniejąca oferta edukacyjna gminy spełnia zapotrzebowanie mieszkańców, niemniej jednak w miarę postępujących zmian struktury demograficznej ludności może być konieczna reorganizacja działania placówek w celu ich efektywnego wykorzystania. Starzenie się społeczeństwa może spowodować zwiększenie zapotrzebowania na usługi z zakresu opieki zdrowotnej, jednak zakłada się, że te potrzeby będą realizowane w istniejących budynkach, a jedynymi kosztami z nimi związanymi będą koszty okresowych modernizacji budynków usług zdrowotnych. Potrzeby w ciągu najbliższych 30 lat mogą ulec zmianie, dlatego też w przyszłości władze gminy będą musiały rozważyć konieczność rozbudowy infrastruktury społecznej.~~

~~Podsumowując, biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z realizacji zadań własnych oraz możliwości finansowania inwestycji gminnych związanych z zakresu sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej należy stwierdzić, że gmina posiada wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych. Realizacja kolejnych inwestycji będzie rozłożona w czasie i przeprowadzana etapowo zgodnie z przyjętymi przez władze gminy wieloletnimi prognozami finansowymi oraz corocznymi uchwałami budżetowymi~~.

Potrzeby inwestycyjne gminy Halinów, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, będą związane głównie z rozbudową sieci infrastruktury technicznej. Zgodnie z danymi GUS w 2023 r. 100 % mieszkańców gminy było podłączonych do sieci wodociągowej, 58,2 % do sieci kanalizacyjnej oraz 60,2 % do sieci gazowej. Zgodnie z dokumentami strategicznymi gminy w najbliższej przyszłości nastąpi rozbudowa sieci kanalizacyjnej na terenie gminy.

W związku z wymienionymi powyżej inwestycjami gmina będzie musiała ponieść pewne nakłady inwestycyjne. Zatem wskazanym jest, żeby w procesie uzbrajania terenów, jako priorytetowe uznane zostały tereny już zabudowane. Wprowadzenie nowej zabudowy w oderwaniu od zabudowy istniejącej spowoduje konieczność wydłużenia budowanych sieci, co przełoży się na znacząco wyższe koszty.

W zakresie infrastruktury komunikacyjnej zakłada się głównie modernizację istniejącej sieci drogowej oraz polepszanie parametrów dróg gminnych (poprzez budowę chodników i oświetlenia). Istniejąca sieć drogowa jest wystarczająca do obsługi terenów już zabudowanych, nowoprojektowane drogi zostały uwzględnione w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a koszty ich realizacji przewidziane w prognozach finansowych.

Zasoby infrastruktury społecznej w gminie zaspokajają obecne potrzeby mieszkańców. Należy stwierdzić, że istniejąca oferta edukacyjna gminy spełnia zapotrzebowanie mieszkańców, niemniej jednak w miarę postępujących zmian struktury demograficznej ludności może być konieczna reorganizacja działania placówek w celu ich efektywnego wykorzystania. Starzenie się społeczeństwa może spowodować zwiększenie zapotrzebowania na usługi z zakresu opieki zdrowotnej, jednak zakłada się, że te potrzeby będą realizowane w istniejących budynkach, a jedynymi kosztami z nimi związanymi będą koszty okresowych modernizacji budynków usług zdrowotnych. Potrzeby w ciągu najbliższych 30 lat mogą ulec zmianie, dlatego też w przyszłości władze gminy będą musiały rozważyć konieczność rozbudowy infrastruktury społecznej.

Podsumowując, biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z realizacji zadań własnych oraz możliwości finansowania inwestycji gminnych związanych z zakresu sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej należy stwierdzić, że gmina posiada wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych. Realizacja kolejnych inwestycji będzie rozłożona w czasie i przeprowadzana etapowo zgodnie z przyjętymi przez władze gminy wieloletnimi prognozami finansowymi oraz corocznymi uchwałami budżetowymi.

7.10. Podsumowanie

~~*Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usług komercyjnych oraz zabudowę rekreacji indywidualnej, wyrażone w powierzchni użytkowej jest mniejsze niż wielkość powierzchni użytkowej możliwej do uzupełnienia w terenach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę o tych funkcjach.*~~

~~*W przypadku zabudowy produkcyjnej zapotrzebowanie na nową zabudowę jest większe niż chłonność. Nadwyżka zapotrzebowania nad chłonnością wynosi około 1 000 595 m2 powierzchni użytkowej. Zakładając, że powierzchnia użytkowa zabudowy produkcyjnej wynosi 80% powierzchni całkowitej, budynki będą miały jedną kondygnację, maksymalny współczynnik powierzchni zabudowy będzie wynosić 50%, a realizowane inwestycje będą wykorzystywać współczynnik powierzchni zabudowy średnio w połowie, to wyliczona nadwyżka pozwala na wyznaczenie w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów około 500,3 ha nowych terenów zabudowy produkcyjnej.*~~

~~*Nadwyżka zapotrzebowania na zabudowę usług publicznych wynosi 2 147 m2 powierzchni użytkowej zabudowy. Przyjmując, że powierzchnia użytkowa zabudowy usług publicznych wynosi 80% powierzchni całkowitej oraz, że maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy równy jest 1 (jest to wartość tożsama z wartością przyjętą w przeważającej większości miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) oraz zakładając jego 50% wykorzystanie, przekłada się to na około 0,5 ha nowych terenów usług publicznych, które można wyznaczyć w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.*~~

~~*Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zagrodową wynosi 3 950 m2 powierzchni użytkowej zabudowy. Zakładając, że powierzchnia użytkowa zabudowy usług publicznych wynosi 80% powierzchni całkowitej oraz, że maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy równy jest 1 oraz zakładając jego 50% wykorzystanie, przekłada się to na około 0,6 ha nowych terenów o funkcji zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, które można wyznaczyć w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.*~~

~~*Ostateczna powierzchnia nowych terenów możliwych do wyznaczenia poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej będzie zależna od ustalonych w studium dopuszczalnych wskaźników urbanistycznych, które dokładnie określą ilość powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej możliwej do zrealizowania w nowych terenach produkcyjnych*~~.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usług wyrażone w powierzchni użytkowej jest mniejsze niż wielkość powierzchni użytkowej możliwej do uzupełnienia w terenach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę o tych funkcjach.

W przypadku zabudowy produkcyjnej zapotrzebowanie na nową zabudowę jest większe niż chłonność. Nadwyżka zapotrzebowania nad chłonnością wynosi około 1254675,68 m^2 powierzchni użytkowej. Zakładając, że powierzchnia użytkowa zabudowy produkcyjnej wynosi 80% powierzchni całkowitej, budynki będą miały jedną kondygnację, maksymalny współczynnik powierzchni zabudowy będzie wynosić 50%, a realizowane inwestycje będą wykorzystywać współczynnik powierzchni zabudowy średnio w połowie, to wyliczona nadwyżka pozwala na wyznaczenie w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów około 627,0 ha nowych terenów zabudowy produkcyjnej.

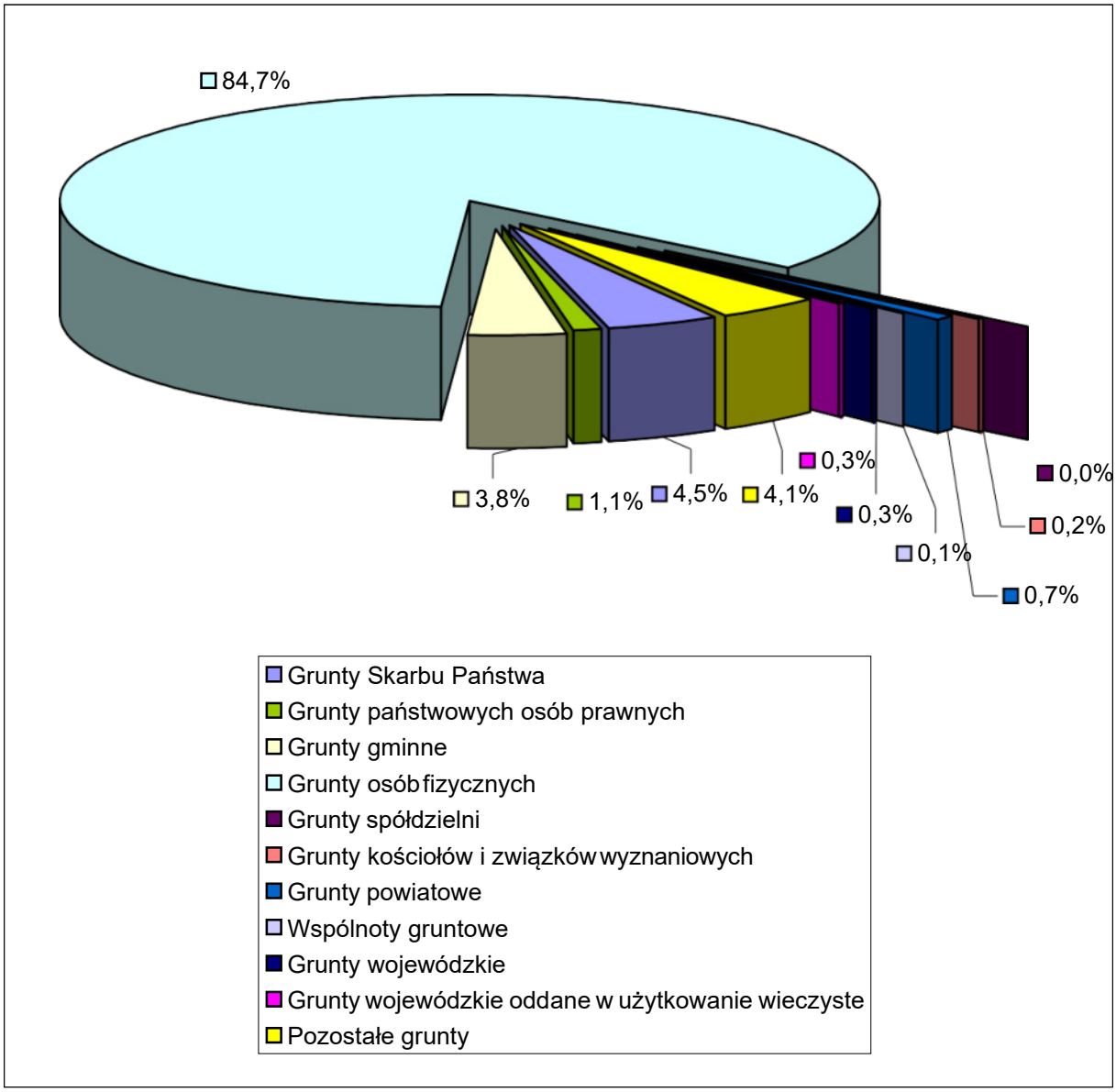
Nadwyżka zapotrzebowania na zabudowę usług publicznych wynosi 1950,49 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy. Przyjmując, że powierzchnia użytkowa zabudowy usług publicznych wynosi 80% powierzchni całkowitej oraz że maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy równy jest 1 (jest to wartość tożsama z wartością przyjętą w przeważającej większości miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) oraz zakładając jego 50% wykorzystanie, przekłada się to na około 0,5 ha nowych terenów usług publicznych, które można wyznaczyć w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zagrodową wynosi 88514,90 m^2 powierzchni użytkowej zabudowy. Zakładając, że powierzchnia użytkowa zabudowy zagrodowej wynosi 80% powierzchni całkowitej oraz że maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy równy jest 1 oraz zakładając jego 50% wykorzystanie, przekłada się to na około 22,1 ha nowych terenów o funkcji zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, które można wyznaczyć w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.

Ostateczna powierzchnia nowych terenów możliwych do wyznaczenia poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej będzie zależna od ustalonych w studium dopuszczalnych wskaźników urbanistycznych, które dokładnie określą ilość powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej możliwej do zrealizowania w nowych terenach produkcyjnych.

8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Ryc. 25. Struktura własności gruntów w gminie Halinów

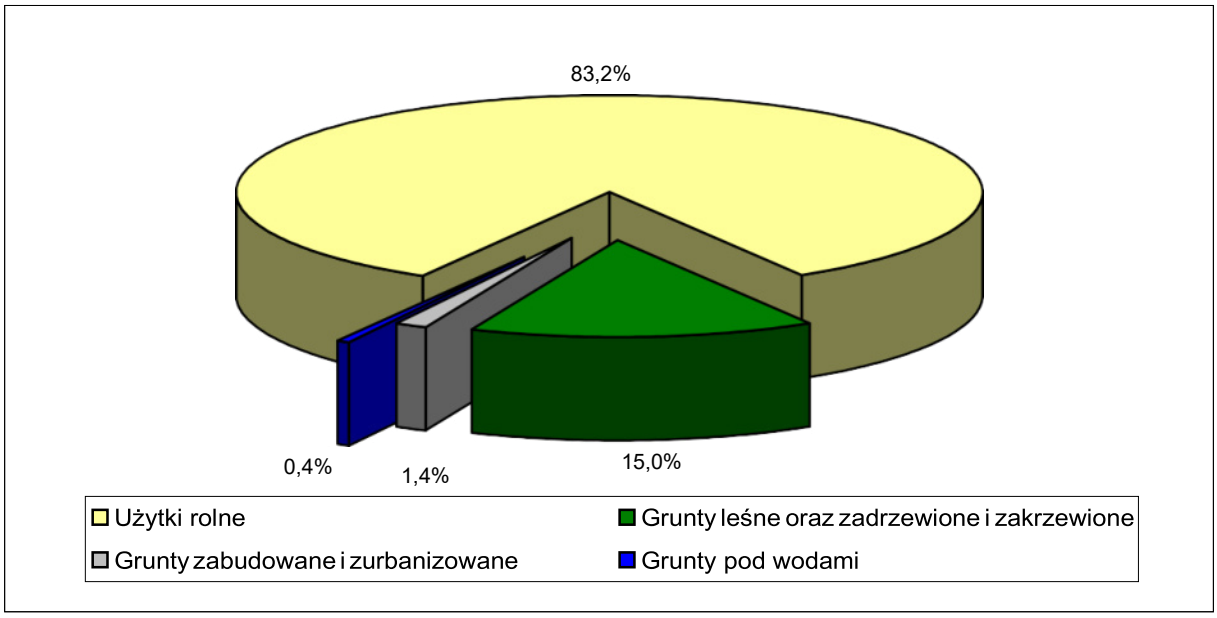


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Halinowie

Zdecydowana większość gruntów w gminie znajduje się w posiadaniu osób fizycznych. Udział gruntów będących we władaniu innych podmiotów jest niewielki i często nie przekracza progu 5%.

Wśród gruntów osób fizycznych przeważają grunty wchodzące w skład gospodarstw rolnych (73,4%). Dominują tutaj użytki rolne oraz grunty leśne zadrzewione i zakrzewione, przy niewielkim udziale gruntów zabudowanych i zurbanizowanych oraz gruntów pod wodami.

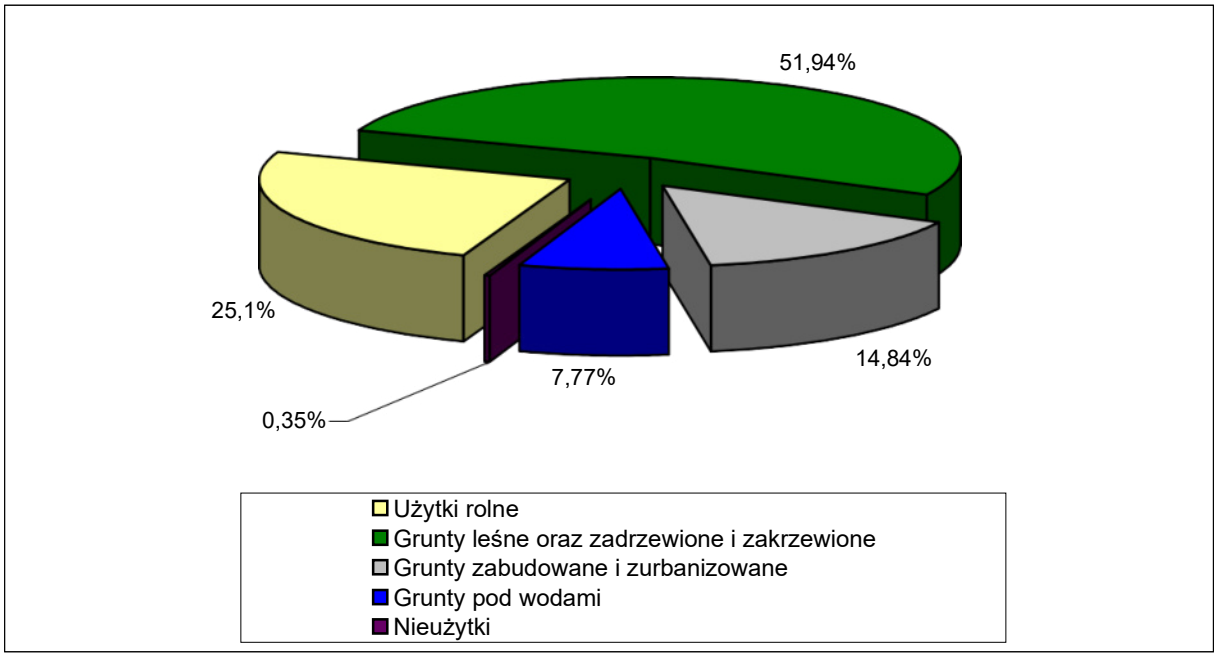
Ryc. 26. Struktura użytkowania gruntów osób fizycznych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Halinowie

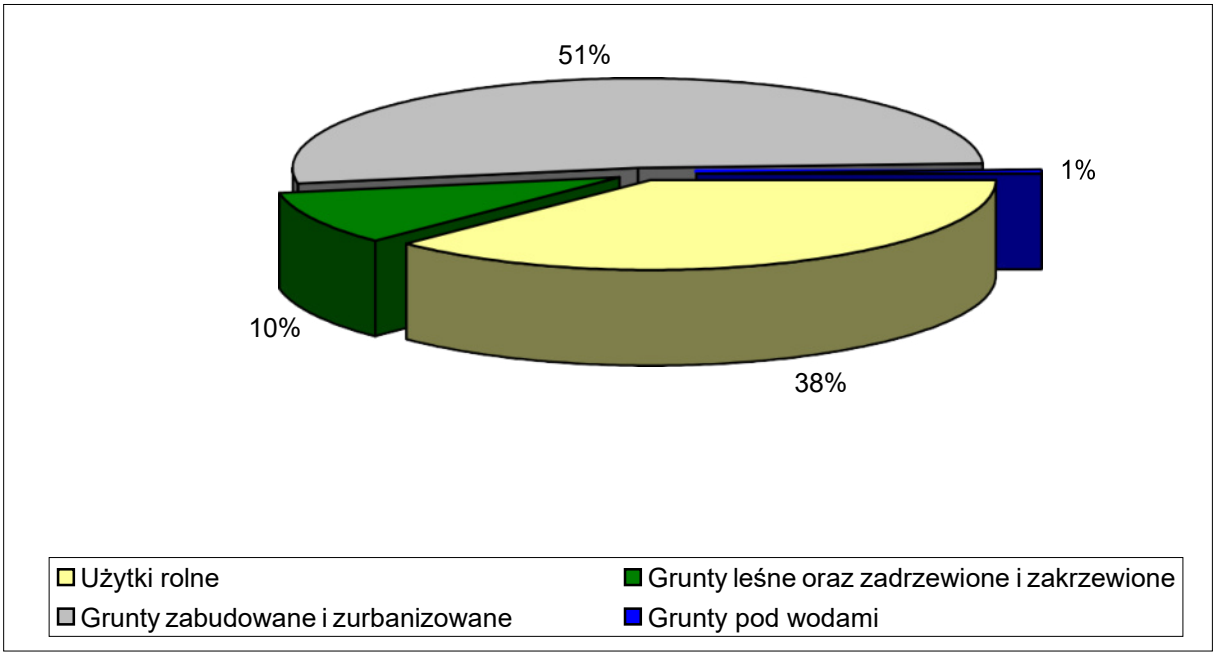
Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa stanowią jedynie 4,5%, przy czym największy udział mają grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione znajdujące się w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego oraz użytki rolne wchodzące w większości w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Ryc. 27. Struktura użytkowania gruntów Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w wieczyste użytkowanie



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Halinowie

Ryc. 28. Struktura użytkowania gruntów gminnych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Halinowie

Gminny zasób gruntów jest relatywnie niewielki (ok. 3,8%). Dominujące w strukturze użytkowania ziemi grunty zabudowane i zurbanizowane obejmują praktycznie tylko drogi gminne (97% gruntów gminnych).

Najmniej gruntów znajduje się w posiadaniu: państwowych osób prawnych, kościołów i związków wyznaniowych, spółdzielni, wspólnot gruntowych – przeważają tu użytki rolne, natomiast grunty powiatowe i wojewódzkie to drogi.

Tab. 20. Struktura użytkowania gruntów pod względem formy własności

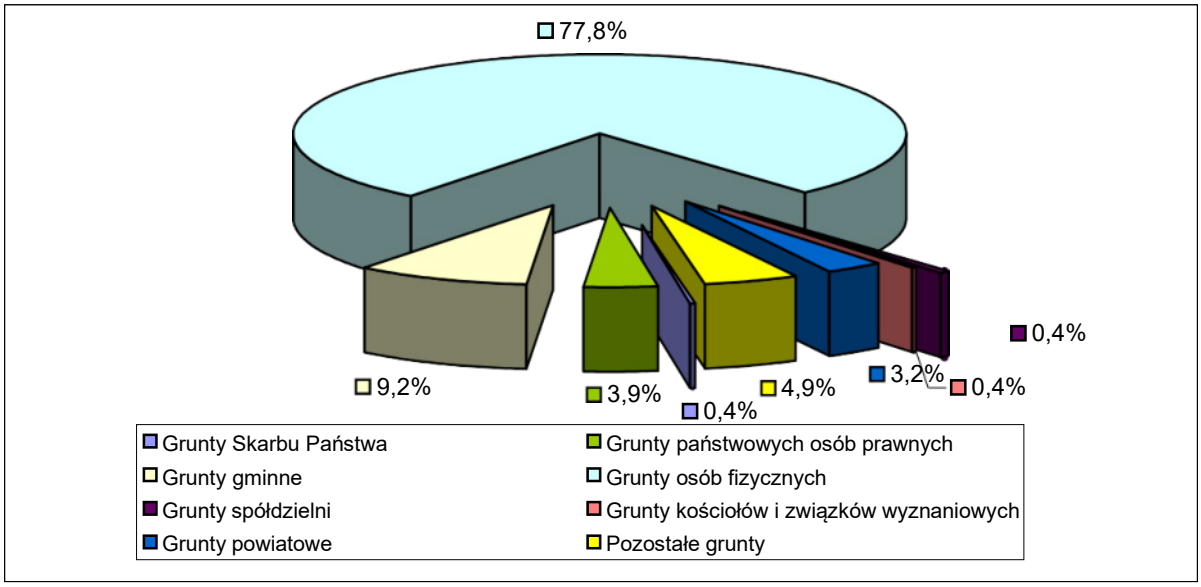
PODMIOT BĘDĄCY WŁAŚCICIELEM	UŻYTKI ROLNE	GRUNTY LEŚNE ORAZ ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE	GRUNTY ZABUDOWANE I ZURBANIZOWANE
	% UDZIAŁ W POSIADANYCH GRUNTACH		
Państwowe osoby prawne	51,39	2,78	45,83
Kościoły i związki wyznaniowe	73,33	6,67	20,00
Spółdzielnie	100	0,00	0,00
Wspólnoty gruntowe	0,00	100	0,00
Grunty powiatowe	0,00	0,00	100
Grunty wojewódzkie	0,00	0,00	100
Grunty wojewódzkie oddane w użytkowanie wieczyste	80,95	19,05	0,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Halinowie

Grunty będące własnością pozostałych podmiotów, w tym spółek prawa handlowego, stanowią ok. 4,1% gruntów w gminie. W strukturze użytkowania przeważają grunty zadrzewione i zakrzewione.

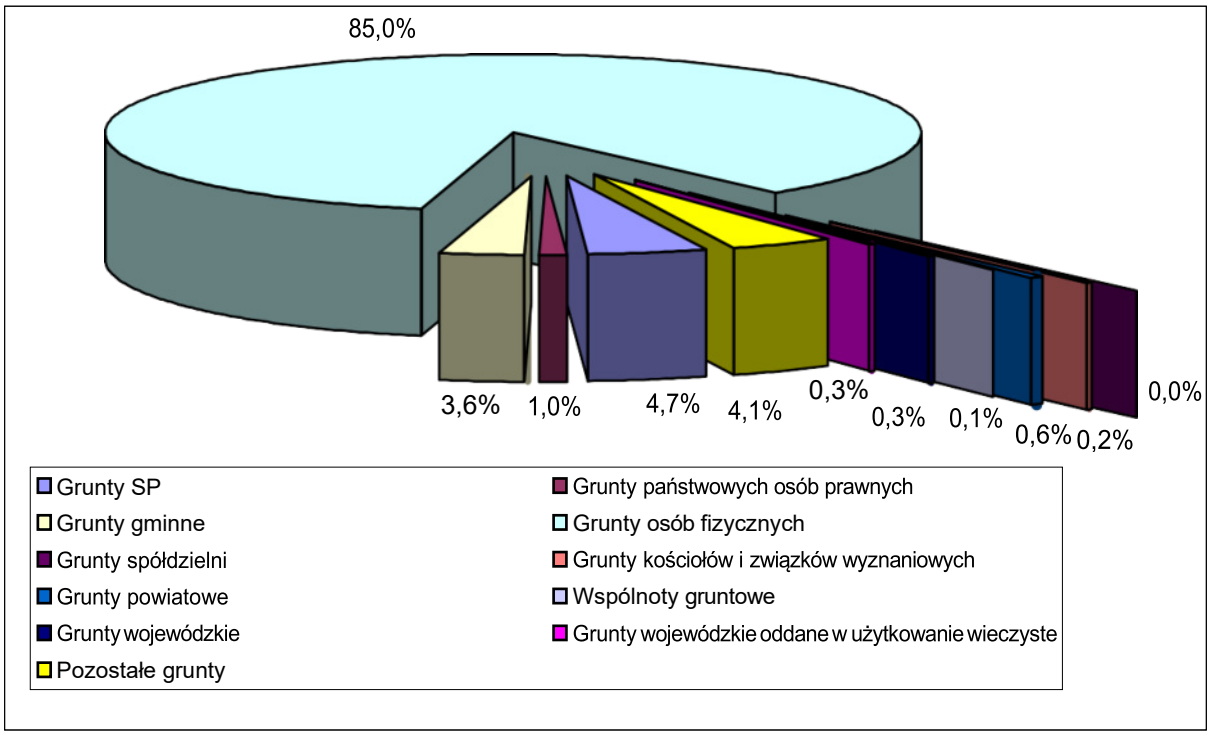
Struktura własności gruntów na terenach miejskich i wiejskich jest stosunkowo podobna. W obu przypadkach przeważają grunty stanowiące własność osób fizycznych. Na obszarach miejskich brak jest terenów należących do zasobu wojewódzkiego oraz będących własnością wspólnot gruntowych.

Ryc. 29. Struktura własności gruntów na terenach miejskich



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Halinowie

Ryc. 30. Struktura własności gruntów na terenach wiejskich



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Halinowie

9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

9.1. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWI PRZEPISÓW O OCHRONIE ZABYTKÓW

Według stanu na dzień 18.06.2008 r. gmina Halinów nie posiada gminnej ewidencji zabytków. Zgodnie z art. 145 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami do czasu założenia gminnej ewidencji w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględnia się, oprócz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia oraz ustaleń planów ochrony parków kulturowych, inne zabytki nieruchome wskazane przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Tab. 21. Obiekty wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

L.p.	MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	NR REJESTRU	DATA WPISU
1	Okuniew	Kościół i plebania	A-1070/148	08.12.1958
2	Okuniew	Kaplica cmentarna	A-1070/156	08.12.1958
3	Długa Kościelna	Pozostałość kościoła z dzwonnicą	A-1011/362	05.03.1962
4	Okuniew	Zespół pałacowy	A-1071A	07.04.1977
5	Okuniew	Cmentarz żydowski	A-1393	21.02.1991
6	Długa Kościelna	Mogiła powstańców	A-748	06.07.2007

Źródło: Dane od Mazowieckiego WKZ

Tab. 22. Obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków

L.p.	MIEJSCOWOŚĆ	ADRES	OBIEKT
1	Długa Kościelna	Powstania Styczniowego	Plebania
2	Długa Kościelna	Powstania Styczniowego	Park
3	Halinów	3-go maja	Park
4	*Konik Nowy*	*Terespolska*	*Park*

Źródło: Dane od Mazowieckiego WKZ

9.2. OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY I LASACH

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Jedyną powierzchniową formą ochrony istniejącą na terenie gminy jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. WOChK został ustanowiony rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego. Aktualnie obszar i sposób zagospodarowania określa rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

WOChK zajmuje 3 258 ha powierzchni terenu gminy obejmując znaczny fragment na północy gminy (sołectwa: Okuniew, Zagórze, Budziska, Michałów, Długa Szlachecka, Długa Kościelna, Kazimierów, Mrowiska, Chobot, Krzewina i Desno) oraz mniejszy na południu (sołectwa Wielgolas Duchnowski, Stary Konik i Nowy Konik).

Część obszarów (obszar położony w miejscowości Wielgolas Duchnowski) objętych zmianą nr 5 studium jest położona w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Pomniki przyrody

Listę wpisanych do rejestru pomników przyrody wraz z informacją dotyczącą weryfikacji spisu w terenie przedstawia poniższa tabela. Na rysunku oznaczono potwierdzone pomniki przyrody, tj. posiadające tabliczkę informacyjną.

Tab. 23. Pomniki przyrody w gminie Halinów wpisane do rejestru wojewódzkiego konserwatora przyrody

Lp.	Nr w REJESTRZE	RODZAJ POMNIKA	WIEK	OBWÓD	WYS.	POŁOŻENIE	UWAGI
1	192	dąb szypułkowy (dąb Sobieskiego)	270	470	22	Cisie	Oznaczono
2	193	dąb szypułkowy (dąb na Wojdówce)	250	408	22	Cisie	Oznaczono
3	194	dąb szypułkowy	200	340	25	Cisie	Nie odnaleziono
4	296	jesion wyniosły (2 sztuki)		275, 250	22	Długa Kościelna	Oznaczono
5	408	dąb szypułkowy	150	300	25	Józefin	Nie odnaleziono
6	409	dąb szypułkowy (2 sztuki)	100, 250	420, 270	35, 25	Józefin	Oznaczono
7	426	dąb szypułkowy	150	305	23	Konik Stary	Nie odnaleziono
8	427	dąb szypułkowy	200	320	22	Konik Stary	Oznaczono
9	428	dąb szypułkowy (2 sztuki)	200	300, 280	18, 22	Konik Stary – dr krajowa	Oznaczono
10	497	wiąz szypułkowy	100	290	25	Halinów	Nie odnaleziono
11	517	lipa drobnolistna	200	375	25	Józefin	Nie odnaleziono
12	551	dąb szypułkowy (Aleksander)	200	285	22	Okuniew	Oznaczono
13	552	dąb szypułkowy	150, 200	285	25	Halinów	Nie odnaleziono (w pobliżu znajdują się drzewa o gabarytach pomnikowych, brak tabliczek)
14	578	dąb szypułkowy		340	17	Okuniew	Oznaczono
15	624	dąb szypułkowy (2 sztuki)		305, 285	20, 18	Okuniew	Oznaczono
16	625	topola biała		400	30	Okuniew	Nie odnaleziono (w pobliżu znajdują się drzewa o gabarytach pomnikowych, brak tabliczek)
17	816	dąb szypułkowy	250	415	25	Cisie	Oznaczono
18	823	dąb szypułkowy (2 sztuki) topola biała		290, 270, 370	25, 30	Halinów	Oznaczono (2 dęby posiadają tabliczki, topoli nie odnaleziono)
19	825	lipa drobnolistna, grab pospolity, jesion wyniosły		260, 170, 260	22, 18, 24	Długa Kościelna	Nie odnaleziono (drzewa o gabarytach pomnikowych występują, brak tabliczek)
20	826	głaz narzutowy		470	1,1	Długa Kościelna	Nie odnaleziono
21	833	dąb szypułkowy (2 sztuki)		350, 300	20	Długa Kościelna	Nie odnaleziono
22	834	dąb szypułkowy, wiąz szypułkowy, grab pospolity (2 sztuki) lipa drobnolistna (2 szt.)		450, 220, 190, 195	23, 20, 18-20	Budziska	Oznaczono (w terenie odnaleziono 2 graby, dąb szypułkowy oraz lipę, w okolicy znajduje się wiele drzew o gabarytach pomnikowych)
23	925	dąb szypułkowy		260	18	Halinów	Nie odnaleziono (na terenie działki znajduje się drzewo o gabarytach pomnikowych, brak tabliczki)
24	926	dąb szypułkowy (2 sztuki)		275, 240	26	Halinów	Oznaczono jedno drzewo (na terenie działki znajduje się drzewo o gabarytach pomnikowych, brak tabliczki)
25	1093	głaz narzutowy		1000	2,1	Długa Kościelna	Oznaczono (w miejscu oznaczenia znajdują się dwa głazy – możliwe przeniesienie pomnika nr rej. 826)
26	1255	klon pospolity		350	22	Okuniew	Nie odnaleziono (w pobliżu znajdują się drzewa o gabarytach pomnikowych, brak tabliczek)
27	1256	wiąz szypułkowy (2 sztuki)	150	280, 300	25	Długa Szlachecka	Oznaczono
28	1290	dąb szypułkowy		300	24	Halinów	Oznaczono

29	1291	brzoza brodawkowata (4 sztuki)		180-200	18	Halinów	Oznaczono
30	1292	dąb szypułkowy	100-150	320	20	Halinów	Nie odnaleziono
31	1293	dąb szypułkowy		300	20	Halinów	Nie odnaleziono
32	1294	dąb szypułkowy, wiąz szypułkowy		260, 280	18, 20	Halinów	Nie odnaleziono (brak dostępu)
33	1295	topola kanadyjska		615	24	Okuniew	Nie odnaleziono
34	1296	wiąz szypułkowy		380	23	Okuniew	Nie odnaleziono (w pobliżu znajdują się drzewa o gabarytach pomnikowych, brak tabliczek)
35	1297	lipa drobnolistna		290	19	Okuniew	Nie odnaleziono (w pobliżu znajdują się drzewa o gabarytach pomnikowych, brak tabliczek)
36	1298	lipa drobnolistna, klon pospolity "Schwedleri", wiąz szypułkowy		270, 210, 280	19, 19, 20	Budziska	Oznaczono (klon pospolity odmiany „Schwedleri" znajduje się na terenie posesji, brak tabliczki, w pobliżu znajdują się drzewa o gabarytach pomnikowych)
37	1299	dąb szypułkowy (2 sztuki) jesion wyniosły		315, 320, 300	22, 32	Cisie	Oznaczono jeden dąb oraz jesion wyniosły (w pobliżu znajdują się drzewa o gabarytach pomnikowych)
38	1300	grupa drzew		93, 84, 330	12, 16	Długa Kościelna	Nie odnaleziono (w pobliżu znajdują się drzewa o gabarytach pomnikowych, brak tabliczek)

Źródło: Dane Mazowieckiego WKP

Dla pomników przyrody obowiązuje 15 metrowa strefa ochronna, w której wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

Roślinność

Tab. 24. Zbiorowiska roślinne podlegające ochronie (rozp. MŚ z 16 maja 2005r.)

Lp.	NAZWA POLSKA	KOD	POWIERZCHNIA	STANOWISKA
1	Wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi	2330	mała	Długa Kościelna, Długa Szlachecka, Hipolitów, Michałów, Wielgolas Duchnowski, Zagórze
2	Naturalne dystroficzne zbiorniki wodne	3160	mała	Chobot
3	Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe	6410	mała	Dolina Długiej: Halinów – Okuniew
4	Niżowe (i górskie) łąki świeże użytkowane ekstensywnie	6510	średnia	Dolina Długiej: Cisie – Okuniew
5	Torfowiska przejściowe i wysokie	7140	mała	Chobot
6	Grąd subkontynentalny		mała	Cisie
7	Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe	91E0	średnia	Dolina Długiej i Zązy
8	Sosnowy bór chrobotkowy	91T0	mała	wydmy (Chobot, Długa Szlachecka, Hipolitów, Michałów, Zagórze)

Poza ochroną zbiorowisk ochronie podlegają poszczególne gatunki roślin. Listę gatunków chronionych występujących na terenie powiatu mińskiego oraz gatunków rzadkich przedstawia Powiatowy program ochrony środowiska.

Tab. 25. Lista chronionych gatunków roślin występujących na terenie powiatu mińskiego

Grzyby			
Mitrówka półwolna	*Mitrophora semilibera*	Sromotnik bezwstydny	*Phallus impudicus*
Porosty			
Chrobotek	*Cladinia sp.*	Płucnica islandzka	*Cetraria islandica*
Rośliny naczyniowe			
Bagno zwyczajne	*Ledum palustre*	Mącznica lekarska	*Arctostanhvlos uva - ursi*
Bluszcz pospolity	*Hedera helix*	Orlik pospolity	*Aquilegia vulgaris*

Centuria pospolita	*Centaurium umbelatum*	Pióropusznik strusi	*Matteucia struthiopteris*
Czermień błotna	*Calla palustris*	Podkolan biały	*Platanthera bifolia*
Gnieźnik leśny	*Neottia nidus - avis*	Pomocnik baldaszkowy	*Chimaphila umbellata*
Goryczka wąskolistna	*Gentiana pneumonantha*	Przygiełka Biała	*Rhynchospora alba*
Grążeł żółty	*Nuphar luteum*	Rosiczka okrągłolistna	*Drosera ratundifalia*
Grzybienie północne	*Nymphaea candida*	Storczyk Fuchsa	*Orchisa Fuscha*
Grzybień biały	*Nymphaea alba*	Storczyk szerokolistny	*Orchis latiforia*
Kopytnik pospolity	*Asarum europaeum*	Wawrzynek wilczełyko	*Daphne mezerum*
Kruszczyk błotny	*Epipactis palustris*	Widłak jałowcowaty	*Lycopodium annotinum*
Kruszczyk szerokolistny	*Epipactis helleborine*	Widłak goździsty	*Lycopodium clavatum*
Lilia złotogłów	*Lilium martagon*	Widłak torfowy	*Lycopodium inundatum*
Listera jajowata	*Listera ovata*	Wierzba Borówkolistna	*Salix myrtilloides*
Marzanka wonna	*Galiym odoratum*	Żurawina błotna	*Oxycoccus quadripetalus*

Wiele z podanych gatunków występuje lub może występować na terenie gminy. W czasie prowadzenia inwentaryzacji przyrodniczej określono szczegółową lokalizację wymienionych poniżej gatunków roślin naczyniowych, podlegających ochronie całkowitej i częściowej:

Tab. 26. Rośliny naczyniowe – ochrona całkowita

Lp.	NAZWA POLSKA	NAZWA ŁACIŃSKA	ZASOBNOŚĆ	STANOWISKA
1.	Nasięźrzał pospolity	*Ophioglossum vulgatum*	Mała	Długa Kościelna, Długa Szlachecka
2.	Widłak goździsty	*Lycopodium clavatum*	Mała	Chobot
3.	Pióropusznik strusi	*Matteucia struthiopteris*	Mała	Długa Kościelna, Długa Szlachecka
4.	Pływacz	*Utricularia sp.*	Mała	Chobot
5.	Bagno zwyczajne	*Ledum palustre*	Mała	Chobot
6.	Kosaciec syberyjski	*Iris sibirica*	Mała	Długa Kościelna, Długa Szlachecka
7.	Śniedek baldaszkowaty	*Ornithogalum umbellatum*	Mała	Chobot
8.	Storczyk szerokolistny	*Dactylorrhiza majalis*	Mała	Budziska, Cisie, Halinów, Długa Kościelna, Długa Szlachecka Okuniew
9.	Storczyk krwisty	*Dactylorrhiza incarnata*	Mała	Długa Kościelna, Długa Szlachecka

Źródło: Opracowanie własne na podstawie inwentaryzacji przyrodniczej

Świat zwierzęcy

Tab. 27. Lista chronionych gatunków zwierząt występujących na terenie powiatu mińskiego

Stawonogi (Arthropoda)

Biegacz fioletowy	*Carabus violaceus*	Kozioróg dębosz	*Cerambyx ceredro*
Biegacz granulowany	*Carabus granulatus*	Rusałka pawie oczko	*Inachis io*
Biegacz gajowy	*Carabus nemoralis*	Rusałka pokrzywnik	*Aglais urticae*
Trzmiele	*Bombus sp.*	Rusałka wierzbowiec	*Nymphalis polychlores*
Paź królowej	*Papilio machaon*	Rusałka żałobnik	*Nymphalis autiopa*
Paź żeglarz	*Iphiclides podalirius*	Cytrynek	*Gonepteryx rhamni*
Tęczniki	*Calosoma sp.*		

Mięczaki (Mollusca)
Ślimak winniczek *Helix pomatia*

Ryby (Pisces)

Minóg strumienny	*Lamperta planteri*	Brzanka	*Barbus barbus*
Świnka	*Chondrostoma nasus*		

Płazy (Amphibia)

Kumak nizinny	*Bombina bombina*	Rzekotka drzewna	*Hyla arborea*
Ropucha szara	*Bufo bufo*	Żaba trawna	*Rana temporaria*
Ropucha zielona	*Bufo Viridis*	Żaba moczarowa	*Rana arvalis*
Grzebiuszka ziemna	*Pelobates fuscus*		

Gady (Reptilia)

Jaszczurka zwinka	*Lacerta agilis*	Padalec zwyczajny	*Anguis fragilis*
Zaskroniec zwyczajny	*Natrix natrix*	Żmija zygzakowata	*Vipera berus*

Ssaki (Mammalis)

Rzeczek wiekouch	*Plecotus arvitus*	Tchórz	*Mustela putorius*
Kret	*Talpa europaea*	Jeż	*Erinaceus concolor*
Bóbr	*Castor fiber*	Rząsek rzeczny	*Neomys fodiens*
Wiewiórka	*Sciurus vulgaris*	Ryjówka aksamitna	*Sorex araneus*
Kuna leśna	*Martes marten*	Ryjówka malutka	*Sorex minutus*
Karczownik ziemnowodny	*Arvicola terrestris*		

Ptaki

Na terenie gminy w latach 1990 - 2008 obserwowano 146 gatunków ptaków (programy: PAO, badania stawów rybnych i dolin rzek), z czego obecność 104 gatunków potwierdzono w 2008 r. Całkowitej ochronie gatunkowej podlega 136 gatunków, częściowej 4 i łowieckiej 6.

W gminie występują jako lęgowe 2 gatunki ptaków zagrożone w skali globalnej (derkacz i rycyk), 27 gatunków ptaków wymagających szczególnej ochrony na podstawie Dyrektywy 79/409 EWG, 21 gatunków poważnie zagrożonych wyginięciem na Nizinie Mazowieckiej (wymienione jako „priorytetowe" w Strategii Ochrony Fauny z 2001 r).

Tab. 28. Lista chronionych gatunków ptaków występujących na terenie gminy

Lp	GATUNEK		OCHRONA	STATUS LOKALNY	MIEJSCE	DYREKTYWA	MAZOWSZE
1	Kormoran czarny	Phalacrocorax carbo	PCKZ	**migrujący**	dolina Długiej	**1**	**1**
2	Perkoz rdzawoszyi	Podiceps grisegena	og	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów		**1**
3	Perkoz dwuczuby	Podiceps cristatus	og	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów		
4	Perkozek	Tachybaptus ruficollis	og	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów		
5	Czapla siwa	Area cinerea	oł	**migrujący**	Stawy Długa-Halinów		
6	Bąk	Bataurus stellaris	PCKZ	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów	**1**	**1**
7	Bocian czarny	Ciconia nigra	PCKZ	**migrujący**	Stawy Długa-Halinów	**1**	**1**
8	Bocian biały	Ciconia ciconia	og	**lęgowy**	dolina Długiej	**1**	
9	Łabędź niemy	Cygnus olor	og	**migrujący**	Stawy Długa-Halinów		
10	Gęś zbożowa	Anser fabalis	oł	**migrujący**	dolina Długiej		
11	Gęś gęgawa	Anser anser	oł	**migrujący**	dolina Długiej		**1**
12	Gęś białoczelna	Anser albifrons	oł	**migrujący**	dolina Długiej	**1**	
13	Krzyżówka	Anas platyrhynchos	oł	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów		
14	Świstun	Anas penelope	og	**migrujący**	Stawy Długa-Halinów		**1**
15	Cyranka	Anas querquedula	og	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów		**1**
16	Cyraneczka	Anas crecca	oł	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów		**1**
17	Płaskonos	Anas clypeata	og	**migrujący**	Stawy Długa-Halinów		**1**
18	Głowienka	Aythya ferina	oł	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów		
19	Czernica	Aythya fuligula	oł	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów		
20	Gągoł	Bucephala clangula	PCKZ	**migrujący**	Stawy Długa-Halinów		

21	Tracz nurogęś	Mergus merganser	og	**migrujący**	Stawy Długa-Halinów		
22	Tracz długodzioby	Mergus serrator	og	**migrujący**	Stawy Długa-Halinów		
23	Tracz bielaczek	Mergellus albellus	og	**migrujący**	Stawy Długa-Halinów		
24	Błotniak stawowy	Circus aeruginosus	og	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów	1	
25	Błotniak zbożowy	Circus cyaneus	PCKZ	**migrujący**	dolina Długiej	1	1
26	Błotniak łąkowy	Circus pygargus	PCKZ	**migrujący**	dolina Długiej	1	1
27	Rybołow	Pandion haliaetus	PCKZ	**migrujący**	Stawy Długa-Halinów	1	1
28	Jastrząb	Accipiter gentiliis	og	**lęgowy**	dolina Długiej		
29	Krogulec	Accipiter nisus	og	**lęgowy**	dolina Długiej		
30	Orlik krzykliwy*	Aquila pomarina	PCKZ	**migrujący**	dolina Długiej	1	1
31	Myszołów	Buteo buteo	og	**lęgowy**	dolina Długiej		
32	Trzmielojad	Pernis apivorus	og	**migrujący**	dolina Długiej	1	
33	Pustułka	Falco tinnunculus	og	**lęgowy**	dolina Długiej		
34	Kuropatwa	Perdix perdix	oł	**lęgowy**	dolina Długiej		
35	Przepiórka	Coturnix coturnix	oł	**lęgowy**	dolina Długiej		
36	Bażant	Phasianus colchicus	oł	**lęgowy**	dolina Długiej		
37	Wodnik	Rallus aquaticus	og	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów		
38	Derkacz	Crex crex	og	**lęgowy**	dolina Długiej	1	1
39	Kurka wodna	Gallinula chloropus	og	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów		
40	Łyska	Fulica atra	og	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów		
41	Żuraw	Grus grus	og	**migrujący**	dolina Długiej	1	1
42	Czajka	Vanellus vanellus	og	**lęgowy**	dolina Długiej		
43	Sieweczka rzeczna	Charadrius dubius	og	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów		
44	Brodziec piskliwy	Tringa hypoleucos	og	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów		
45	Brodziec leśny	Tringa glareola	og	**migrujący**	Stawy Długa-Halinów	1	
46	Brodziec samotny	Tringa ochrapus	og	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów		
47	Krwawodziób	Tringa totanus	og	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów		1
48	Kwokacz	Tringa nebularia	og	**migrujący**	Stawy Długa-Halinów		
49	Batalion	Philomachus pugnax	PCKZ	**migrujący**	Stawy Długa-Halinów	1	
50	Płatkonóg szydłodzioby	Phalaropus lobatus	og	**migrujący**	Stawy Długa-Halinów	1	
51	Biegus zmienny	Calidris alpina	PCKZ	**migrujący**	Stawy Długa-Halinów	1	
52	Rycyk	Limosa limosa	og	**lęgowy**	dolina Długiej		1
53	Bekas kszyk	Gallinago gallinago	og	**lęgowy**	dolina Długiej		1
54	Mewa śmieszka	Larus ridibundus	og	**migrujący**	Stawy Długa-Halinów		
55	Mewa pospolita	Larus canus	og	**migrujący**	Stawy Długa-Halinów		1
56	Mewa srebrzysta	Larus argentatus	og	**migrujący**	Stawy Długa-Halinów		
57	Rybitwa zwyczajna	Sterna hirundo	og	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów	1	
58	Rybitwa białoczelna	Sterna albifrons	og	**migrujący**	Stawy Długa-Halinów	1	1
59	Rybitwa czarna	Chlidonias niger	og	**migrujący**	Stawy Długa-Halinów	1	
60	Gołąb skalny	Columba livia	og	**lęgowy**	Halinów		
61	Grzywacz	Columba palumbus	og	**lęgowy**	lasy		
62	Sierpówka	Streptopelia decoato	og	**lęgowy**	Halinów		
63	Kukułka	Cuculus canorus	og	**lęgowy**	lasy		
64	Zimorodek	Alcedo atthis	og	**lęgowy**	dolina Długiej	1	
65	Dudek	Upupa epops	og	**lęgowy**	dolina Długiej		1
66	Puszczyk	Strix aluco	og	**lęgowy**	Halinów		
67	Krętogłów	Jynx torquilla	og	**lęgowy**	Halinów		
68	Dzięcioł czarny	Dryocopos martius	og	**lęgowy**	lasy	1	
69	Dziecioł zielony	Picus viridis	og	**lęgowy**	dolina Długiej		

70	Dzięcioł duży	Dryocopos major	og	**lęgowy**	lasy		
71	Dzięcioł średni	Dryocopos medius	og	**migrujący**	dolina Długiej	**1**	
72	Dzięciołek	Dendrocopos minior	og	**lęgowy**	lasy		
73	Jerzyk	Apus apus	og	**lęgowy**	Halinów		
74	Skowronek polny	Alauda arvensis	og	**lęgowy**	pola		
75	Skowronek borowy (Lerka)	Lullula arborea	og	**lęgowy**	Chobot	**1**	
76	Brzegówka	Riparia riparia	og	**lęgowy**	dolina Długiej		
77	Dymówka	Hirundo rustica	og	**lęgowy**	osiedla		
78	Oknówka	Delichon urbica	og	**lęgowy**	osiedla		
79	Świergotek drzewny	Anthus trivialis	og	**lęgowy**	lasy		
80	Świergotek łąkowy	Anthus Pratensis	og	**lęgowy**	dolina Długiej		
81	Świergotek polny	Anthuscampestris	og	**lęgowy**	dolina Długiej	**1**	
82	Pliszka żółta	Motacilla flava	og	**lęgowy**	dolina Długiej		
83	Pliszka siwa	Motacilla alba	og	**lęgowy**	dolina Długiej		
84	Strzyżyk	Troglodytes troglodytes	og	**lęgowy**	dolina Długiej		
85	Pokrzywnica	Prunella modularis	og	**lęgowy**	dolina Długiej		
86	Rudzik	Erithacus rubecula	og	**lęgowy**	lasy		
87	Słowik szary	Luscinia luscinia	og	**lęgowy**	lasy		
88	Kopciuszek	Phoenicurus ochruros	og	**lęgowy**	osiedla		
89	Pleszka	Phoenicurus phoenicurus	og	**lęgowy**	lasy		
90	Pokląskwa	Saxicola ruberta	og	**lęgowy**	dolina Długiej		
91	Kląskawka	Saxicola rubicola	og	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów		
92	Białorzytka	Oenanthe oenanthe	og	**lęgowy**	osiedla		
93	Kos	Trudus merula	og	**lęgowy**	lasy		
94	Kwiczoł	Turdus pilaris	og	**lęgowy**	lasy		
95	Drozd śpiewak	Turdus philomelos	og	**lęgowy**	lasy		
96	Strumieniówka	Locustella Fluviatilis	og	**lęgowy**	dolina Długiej		
97	Łozówka	Acrocephalus palustris	og	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów		
98	Rokitniczka	Acrocephalus schoenbaenus	og	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów		
99	Trzciniak	Acrocephalus arundinaceus	og	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów		
100	Trzcinniczek	Acrocephalus scripaceus	og	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów		
101	Piegża	Sylvia curruca	og	**lęgowy**	lasy		
102	Cierniówka	Sylvia communis	og	**lęgowy**	lasy		
103	Pokrzewka czarnołbista (Kapturka)	Sylvia atricapilla	og	**lęgowy**	lasy		
104	Pokrzewka ogrodowa (Gajówka)	Sylvia borin	og	**lęgowy**	lasy		
105	Zaganiacz	Hippolaris icterina	og	**lęgowy**	lasy		
106	Świstunka leśna	Phylloscopus sibilatrix	og	**lęgowy**	lasy		
107	Pierwiosnek	Phylloscopus collybita	og	**lęgowy**	lasy		
108	Piecuszek	Phylloscupus trochilus	og	**lęgowy**	lasy		
109	Mysikrólik	Regulus regulus	og	**lęgowy**	lasy		
110	Muchołówka żałobna	Ficedula hypoleuca	og	**lęgowy**	lasy		
111	Muchołówka szara	Muscicapa striata	og	**lęgowy**	lasy		
112	Raniuszek	Aegithalos caudat	og	**lęgowy**	lasy		
113	Remiz	Remiz pendulinus	og	**lęgowy**	dolina Długiej		

114	Sikora czarnogłówka	Parus montanus	og	**lęgowy**	lasy		
115	Sikora czubatka	Parus cristatus	og	**lęgowy**	lasy		
116	Sikora sosnówka	Parus ater	og	**lęgowy**	lasy		
117	Sikora modra	Parus caeruleus	og	**lęgowy**	lasy		
118	Sikora bogatka	Parus major	og	**lęgowy**	lasy		
119	Kowalik	Sittea europaea	og	**lęgowy**	lasy		
120	Pełzacz leśny	Certhia familiaris	og	**lęgowy**	lasy		
121	Wilga	Oriolus oriolus	og	**lęgowy**	lasy		
122	Dzierzba gąsiorek (Gąsiorek)	Lanius collurio	og	**lęgowy**	dolina Długiej	**1**	
123	Srokosz	Lanius excubitor	og	**lęgowy**	dolina Długiej		
124	Sójka	Garrulus glandarius	og	**lęgowy**	lasy		
125	Sroka	Pica pica	og	**lęgowy**	lasy		
126	Kawka	Corvus monedula	og	**lęgowy**	lasy		
127	Gawron	Corvus frugilegus	og	**lęgowy**	Halinów		
128	Wrona siwa	Corvus corone	og	**lęgowy**	lasy		
129	Kruk	Corvus corax	og	**lęgowy**	lasy		
130	Szpak	Sturnus vulgaris	og	**lęgowy**	lasy		
131	Wróbel	Passer demestiucus	og	**lęgowy**	osiedla		
132	Mazurek	Passer montanus	og	**lęgowy**	osiedla		
133	Zięba	Fringila coelebes	og	**lęgowy**	lasy		
134	Kulczyk	Serinus serinus	og	**lęgowy**	osiedla		
135	Dzwoniec	Carduelis chloris	og	**lęgowy**	lasy		
136	Szczygieł	Carduelis carduelis	og	**lęgowy**	lasy		
137	Makolągwa	Carduelis cannabina	og	**lęgowy**	dolina Długiej		
138	Gil	Pyrrhula pyrrhula	og	**lęgowy**	lasy		
139	Dziwonia	Carpodacus erythinus	og	**lęgowy**	dolina Długiej		
140	Grubodziób	Coccothraustes coccotharaustes	og	**lęgowy**	lasy		
141	Trznadel	Emberiza citrinella	og	**lęgowy**	dolina Długiej		
142	Potrzos	Emberiza schoeniclus	og	**lęgowy**	Stawy Długa-Halinów		
143	Potrzeszcz	Miliaria calandra	og	**lęgowy**	dolina Długiej		
144	Czeczotka	Carduelis flammea	og	**zimujący**	dolina Długiej		
145	Ortolan	Emberiza hortulana	og	**lęgowy**	dolina Długiej	**1**	
146	Jemiołuszka	Bombycilla garrulus	og	**zimujący**	dolina Długiej		
	RAZEM:		**146**			**27**	**21**

oł = ochrona łowiecka
og = ochrona gatunkowa
PCKZ = Polska Czerwona Księga Zwierząt

9.3. OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

Ochronie przed nieoszczędnym przeznaczeniem gruntów na cele nierolnicze powinny być objęte grunty od I do III klasy bonitacyjnej. Na obszarze gminy Halinów jest ich niewiele i występują we wschodniej i południowo-wschodniej części.

Gleby organiczne szczególnie chronione (tzn. gleby mułowe, torfowe, murszowe i murszowate) znajdują się głównie w dolinach rzek i zagłębieniach powytopiskowych.

W obszarze zmiany nr 5 studium, grunty III klasy bonitacyjnej występują na terenie obrębu geodezyjnego Wielgolas Duchnowski.

9.4. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE WÓD

Wokół ujęć wód podziemnych służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę do picia i potrzeb gospodarstw domowych oraz do produkcji artykułów żywnościowych i farmaceutycznych istnieje określony Rozporządzeniem MOŚZNiL z 5 listopada 1991 r. obowiązek ustanawiania stref ochronnych. Składają się one z terenów ochrony bezpośredniej (przy studniach wierconych – od 8 do 10 m licząc od zarysu budowli i urządzeń służących do poboru wody), oraz terenów ochrony pośredniej. Na terenach ochrony bezpośredniej zabronione jest użytkowanie gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody. Na terenach ochrony pośredniej mogą być zabronione pewne czynności i roboty, powodujące zmniejszenie przydatności ujmowanej wody lub ograniczenie wydajności ujęcia. W przypadkach uzasadnionych warunkami hydrogeologicznymi można odstąpić od wyznaczania terenów ochrony pośredniej.

Wszystkie ujęcia wody, które dostarczają wodę pitną do wodociągów gminnych mają wyznaczoną strefę ochrony bezpośredniej ujęcia zamykającą się w granicach działki.

Na obszarze zmiany nr 5 studium, zlokalizowane jest ujęcie wody na działce nr ew. 55/2 w obrębie Wielgolas Duchnowski.

10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEN GEOLOGICZNYCH

Na terenie gminy Halinów nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH

Na obszarze gminy zlokalizowany jest trzeciorzędowy Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska oraz złoża wód geotermalnych. Brak jest natomiast udokumentowanych złóż kopalin. W rejonie Desna i Michałowa na mapie geologiczno-gospodarczej Polski wskazano obszary perspektywiczne eksploatacji pisaków czwartorzędowych. Obecne ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Michałów wprowadzają inne funkcje na tym obszarze niż eksploatacja surowców.

Na obszarze gminy złoża antropogeniczne np. zwałowiska, składowiska, które mogą podlegać eksploatacji pod kątem odzyskiwania surowców nie występują.

Cały obszar objęty zmiana nr 3 Studium jest położony w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska oraz w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna).

Wszystkie obszary objęte zmianą nr 5 Studium są położone w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska oraz w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna).

12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na terenie gminy Halinów nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

13. UWARUNKOWANIA ROZWOJU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

13.1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEGO SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

System transportowy ma znaczący wpływ na możliwości rozwoju gminy. Analiza i ocena stanu istniejącego pozwalają na określenie uwarunkowań wynikających z obecnego rozwoju tego systemu i warunków jego funkcjonowania. Szczególnie istotne są stan i warunki funkcjonowania systemu, w tym wyposażenie techniczne układu drogowego oraz stopień spełnienia wymagań wynikających z funkcji pełnionych w obsłudze ruchu oraz zagospodarowania.

Układ drogowy.

Układ drogowy gminy Halinów składa się ze 161,8 km dróg publicznych, w tym:

- 9,3 km drogi krajowej,
- 9,9 km dróg wojewódzkich,
- 39,1 km dróg powiatowych,
- 103,5 km dróg gminnych.

Pod względem funkcjonalnym w układzie drogowym można wyróżnić drogi służące połączeniom ponadlokalnym, które zapewniają droga krajowa, wojewódzkie, część powiatowych oraz drogi o znaczeniu lokalnym, obsługujące miejscowe potrzeby komunikacyjne, do których zaliczają się pozostałe drogi powiatowe, drogi gminne oraz drogi wewnętrzne.

Gmina Halinów znajduje się w zasięgu nadrzędnego układu drogowego województwa mazowieckiego. Drogi te wiążą aglomerację warszawską z krajowym oraz europejskim systemem drogowym.

Przez teren gminy przechodzi droga krajowa nr 2, objęta umową międzynarodową o głównych szlakach drogowych AGR, jako droga E 30, o przebiegu: granica państwa – Świecko – Poznań – Warszawa – Siedlce – Terespol – granica państwa, stanowiąca fragment transeuropejskiego powiązania drogowego wschód – zachód i będąca jedną z najważniejszych dróg w kraju. Droga nr 2, jako droga międzynarodowa E 30, do czasu wybudowania autostrady A-2, jest drogową część transeuropejskiego korytarza (TEN) nr II Berlin – Poznań – Warszawa – Mińsk – Moskwa – Niżnyj Nowogorod.

Przebiegająca przez gminę droga wojewódzka nr 637 Warszawa – Stanisławów – Węgrów, stanowi jedno z istotnych powiązań Warszawy ze wschodnią częścią województwa.

Droga nr 721 Nadarzyn – Piaseczno – Wiązowna – Duchnów zapewnia powiązania obwodowe między drogami i miejscowościami położonymi wokół Warszawy.

Powyższe drogi obsługując ważne połączenia wewnętrzne w województwie, umożliwiają tym samym jego prawidłowe funkcjonowanie.

Z uwagi na położenie gminy względem Warszawy, najistotniejszymi drogami dla powiązań zewnętrznych gminy są drogi krajowa nr 2 i wojewódzka nr 637.

Drogi powiatowe zapewniają powiązania z sąsiednimi gminami, spójność sieci drogowej oraz ważne powiązania wewnętrzne. Są to następujące drogi:

- nr 2201W (d.01202) o przebiegu droga krajowa nr 2 – Nowy Konik– Długa Kościelna – droga nr 4318W (d.01201), droga umożliwia dojazd do północnej części gminy od strony drogi krajowej nr 2,
- nr 2202W (d.01203) o przebiegu droga krajowa nr 2 – Hipolitów – Halinów – Chobot – droga nr 2203W (d.01204), umożliwiająca dojazd do Halinowa od strony drogi krajowej nr 2 oraz dalej do wschodniej części gminy i wsi Chobot,
- nr 2203W (d.01204) o przebiegu droga krajowa nr 2 – Wielgolas Brzeziński – Desno – droga wojewódzka nr 637, zapewniająca powiązania wschodniej części gminy z drogami nr 2 i 637, północna część drogi od Desna do drogi nr 637 nie posiada nawierzchni twardej,

- nr 2204W (d.01205) o przebiegu droga nr 4318W (d.01201) Halinów – Krzewina – Desno, zapewniająca powiązania wewnętrzne w gminie,
- nr 2205W (d.01206) o przebiegu Halinów – Cisie – Żwirówka – do drogi nr 2203W (d.01204), zapewniająca powiązania wewnętrzne,
- nr 2210W (d.36236) o przebiegu droga krajowa nr 50 – Arynów – Cyganka – droga nr 2203W (d.01204), prowadząca w kierunku gminy Dębe Wielkie i Mińska Mazowieckiego, na odcinku w gminie Halinów i sąsiednim, droga nie posiada nawierzchni twardej,
- droga powiatowa nr 2707W o (Duchnów – Kąck) – granica powiatu – Wielgolas Duchnowski – droga krajowa nr 2, droga wyprowadza ruch na drogę krajową nr 2 i służy powiązaniom z gminą Wiązowna, przy czym na poza odcinkiem w Wielgolasie Duchnowskim, droga nie posiada nawierzchni twardej,
- nr 4318W (d.01201) o przebiegu (Poświętne) – gr. powiatu – Okuniew – Halinów – Brzeziny, odcinek na północ od Okuniewa zapewnia powiązanie z powiatem wołomińskim, pomiędzy Okuniewem i linią kolejową nr 2, tylko odcinek pomiędzy Długą Szlachecką i centrum Halinowa posiada nawierzchnię twardą ulepszoną i w związku z tym pełni istotną funkcję w doprowadzeniu ruchu do miejscowości gminnej, droga nie posiada obecnie przejazdu przez linię kolejową, dalszy południowy odcinek drogi umożliwia dojazd do drogi krajowej nr 2 za pośrednictwem dróg gminnych po obydwu jej stronach oraz przejazdu w centrum Halinowa oraz Cisiu.

Wyżej wymienione drogi: krajowa, wojewódzkie i powiatowe zapewniają również ważne połączenia wewnętrzne gminy, służąc dojazdowi do poszczególnych wsi oraz łącząc je między sobą. Ponadto drogi te łączą funkcję obsługi ruchu w powiązaniach zewnętrznych i wewnętrznych z obsługą zagospodarowania, znajdującego się przy drodze.

Drogi gminne służą bezpośredniej obsłudze zagospodarowania, wyprowadzają ruch na drogi wyższych kategorii i uzupełniają powiązania o lokalnym znaczeniu.

Część zagospodarowania gminy obsługiwana jest przez drogi niezaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych. Są to drogi wewnętrzne na terenach mieszkaniowych i rolnych.

Przebiegi istniejących dróg publicznych i kierunki powiązań zewnętrznych, przedstawiono na załączniku nr 2: „Uwarunkowania rozwoju komunikacji”.

Sieć dróg publicznych i wewnętrznych dobrze udostępnia zagospodarowanie gminy, przy czym część zabudowy, dostępna jest jedynie przy pomocy dróg utwardzonych nieulepszonych (leszowych i żwirowych) i nieutwardzonych (gruntowych).

Drogi o nawierzchni twardej ulepszonej stanowią 44 % długości dróg publicznych.

Droga krajowa i drogi wojewódzkie posiadają nawierzchnie twarde ulepszone. Nawierzchnie twarde ulepszone posiada 77 % dróg powiatowych i 21 % dróg gminnych. Pozostałe odcinki tych dróg częściowo utwardzone są żwirem, tłuczniem i destruktem.

Wskaźniki gęstości dróg twardych wynoszą:

- w gminie 112 km/100 km^2 i 6 km/1000 mieszkańców,
- w województwie mazowieckim 80 km/100 km^2 i 6 km/1000 mieszkańców,
- w kraju 81 km/100 km^2 i 6 km/1000 mieszkańców.

Przy średniej gęstości zaludnienia 199 osób/km^2 w gminie, 145 osób/km^2 w województwie mazowieckim i 125 osób/km^2 w Polsce, przy ok. 40 – 60 osób/km^2 w gminach wiejskich województwa, oznacza to dobrą dostępność do sieci dróg utwardzonych.

Drogi o nawierzchni twardej ulepszonej obsługują najważniejsze połączenia zewnętrzne i wewnętrzne gminy oraz rejony o największej koncentracji zabudowy. Drogi o nawierzchni nieulepszonej obsługują głównie tereny zabudowy jednorodzinnej i ekstensywnie zagospodarowane – rozproszonej zabudowy, rolne i leśne.

Droga krajowa nr 2 posiada jezdnie i pobocza utwardzone o łącznej szerokości ok. 11,0 m. Drogi wojewódzkie posiadają jezdnie o szerokości 6,0 – 7,0 m., drogi powiatowe 4,0 – 6,0 gminne 3,5 – 5,0 m.

Charakterystykę wyposażenia układu drogowego w nawierzchnie przedstawiono w tabeli „Długość i nawierzchnie poszczególnych kategorii dróg publicznych".

Tab. 29. Długość i nawierzchnie poszczególnych kategorii dróg publicznych.

L.p.	DROGI	DŁUGOŚĆ [Km]	NAWIERZCHNIE [Km]	
			TWARDE ULEPSZONE	NIEUTWARDZONE I NIEULEPSZONE
1	2	3	4	5
1	Krajowa	9,3	9,3	-
2	Wojewódzkie	9,9	9,9	-
3	Powiatowe	39,1	30,2	8,9
4	Gminne	103,5	21,5	82,0
5	Ogółem	161,8	70,9	90,9

Źródło: Dane Urzędu Miejskiego w Halinowie

Drogi z nawierzchnią twardą przedstawiono na rysunku „Uwarunkowania rozwoju komunikacji" – załącznik nr 2.

Największe natężenie ruchu występuje na drodze krajowej nr 2. Informacje dotyczące obecnego poziomu ruchu oraz ruchu prognozowanego przedstawiono w tabeli „Pomiary i prognozy ruchu". Informacje te pochodzą z Generalnego Pomiaru Ruchu przeprowadzonego w 2005 r. na sieci dróg krajowych i wojewódzkich (Transprojekt Warszawa 2006 r.) oraz Analizy wariantu „0" tzn. zaniechania budowy Obwodnicy Ekspresowej Warszawy (Profil Sp. z o.o., Transprojekt Warszawa Sp. z o.o., Biuro Planowania Rozwoju Warszawy S.A., Warszawa 2006 r.) opracowanej na zamówienie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Oszacowano również ruch w 50-tej godzinie w roku, przyjmowany jako miarodajny dla określania przepustowości dróg zamiejskich. W zależności od charakteru drogi, ruch ten waha się w granicach 8 - 14% SDR (Średniego Dobowego Ruchu).

Według powyższej prognozy wielkość ruchu na autostradzie A-2 wyniesie 53.000 pojazdów na dobę. Ponieważ znaczna część ruchu przeniesie się na autostradę, ustabilizuje się ruch na drogach równoległych, jednak może on być większy niż w przytoczonych prognozach, które nie w pełni uwzględniają zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, bazując głównie w ogólnych wskaźnikach wzrostu ruchu. Wzrost ruchu na drodze 721 będzie ponadto wynikiem budowy nowego odcinka Wołomin – Duchnów i mostu na Wiśle, nieuwzględnionego w tych prognozach.

Tab. 30. Pomiary i prognozy ruchu.

L.p.	DROGA	ODCINEK	SDR 2005	UDZIAŁ POJAZDÓW CIĘŻAROWYCH	RUCH W 50-TEJ GODZINIE W 2005 R.	RUCH W 2025 R.	RUCH W 50-TEJ GODZINIE W 2025 R.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	2	Zakręt –Mińsk Mazowiecki	19.381	18	2.000	7.800	800
2	637	Sulejówek (przejście) - Okuniew	11.265	10	1.200	11.500	1.200
3	637	Okuniew - Stanisławów	4.548	9	500	2.900	300
4	721	Wiązowna - Duchnów	1.937	18	200	6.300	700

Źródło: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad

Analiza powyższych uwarunkowań ruchowych wskazuje na konieczność utrzymania dotychczasowych klas i właściwych im parametrów technicznych dla dróg krajowych i wojewódzkich, w tym na zasadność ograniczeń w dostępie do jezdni i budowy obwodnic w ciągu drogi nr 637. Wielkość ruchu na drogach nr 2 i 637 nie wskazują na konieczność budowy drugich jezdni.

Klasy dróg w stanie istniejącym przedstawiono na rysunku „Uwarunkowania rozwoju komunikacji". Przy klasyfikacji wykorzystano ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, zarządzenie nr 17 Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z 12

czerwca 2000 r. oraz informacje uzyskane u zarządców dróg. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.99.43.430), przez klasę drogi rozumie się przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych. Zasadniczym problemem przy określaniu klas dróg istniejących jest niepełne dostosowanie parametrów technicznych dróg do funkcji przez nie pełnionych. Większy ruch i większy zakres obsługi ruchu ponadlokalnego, szczególnie międzyregionalnego, wymagają lepszych parametrów i wyposażenia technicznego oraz ograniczenia obsługi zagospodarowania – dostępności do drogi.

W stanie istniejącym droga krajowa nr 2 zaliczona jest do klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP). Droga obsługuje ruch międzynarodowy, międzyregionalny, regionalny i lokalny. Droga posiada utwardzone pobocza. Odległości między skrzyżowaniami nie odpowiadają wymaganiom dla tej klasy. Nadmierna jest również liczba zjazdów do przyległych nieruchomości.

Droga wojewódzka nr 637 jest drogą główną ruchu przyspieszonego. Droga obsługuje ruch regionalny i lokalny. Podstawowe problemy to rosnące natężenie ruchu, konflikty wynikające z przebiegu przez obszary intensywnego zagospodarowania w Okuniewie i Michałowie oraz brak chodników i ścieżek rowerowych.

Droga wojewódzka nr 721 jest drogą główną. Droga obsługuje ruch regionalny i lokalny. Podstawowe problemy to bezpośrednia obsługa zagospodarowania, a także brak chodników i ścieżek rowerowych.

Drogi powiatowe są drogami klasy zbiorczej i lokalnej. Drogi te łączą funkcję obsługi ruchu z obsługą zagospodarowania. Nawet na odcinkach zabudowy, drogi te nie zawsze są wyposażone w chodniki, brak jest również ścieżek rowerowych. Szerokości istniejących pasów drogowych (12 - 20 m) nie odpowiadają w pełni wymaganiom, określonym dla dróg zbiorczych.

Drogi gminne są drogami klasy lokalnej i dojazdowej. Podstawowym problemem jest niedostateczne wyposażenie tych dróg w nawierzchnie twarde oraz zbyt małe szerokości jezdni i pasów drogowych, które utrudnia ich wyposażenie jednocześnie w jezdnie i chodniki.

Przez obszar objęty zmianą nr 3 Studium przebiega zrealizowana w 2020 r. autostrada A2 oraz przebudowana w ostatnich latach (w związku z budową autostrady) droga krajowa nr 92. Ponadto w obszarze objętym zmianą nr 3 położona jest część węzła drogowego Halinów stanowiącego skrzyżowanie autostrady A2 z drogą krajową nr 92.

W obszarach objętych zmianą nr 5 Studium układ drogowy stanowią:

- *droga krajowa klasy autostrady (A2),*
- *droga krajowa klasy głównej ruchu przyspieszonego (DK 92),*
- *drogi powiatowe klasy zbiorczej,*
- *drogi gminne klasy dojazdowej.*

Komunikacja kolejowa

Przez gminę Halinów przebiega magistralna, dwutorowa, zelektryfikowana linia nr 2 Warszawa Centralna – Terespol. Linia ta jest linią o znaczeniu państwowym, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 20 marca 2007 r. (Dz.U.07.61.412).

Ponadto linia nr 2, wraz z linią nr 3 (Warszawa Centralna – Kunowice) jest objęta umową europejską o głównych międzynarodowych liniach kolejowych AGC, jako część linii E-75 i ważnych międzynarodowych liniach transportu kombinowanego AGTC, jako część linii C-E 20. Linia E-20 stanowi kolejowe wypełnienie korytarza nr II, wchodzącego w skład transeuropejskiej sieci transportowej TEN. Linia prowadzi wszystkie rodzaje ruchu osobowego i towarowego. Linia została zmodernizowana.

W gminie Halinów znajdują się przystanki osobowe Halinów i Cisie. Aktualna oferta przewozowa to 40 par pociągów w ciągu doby w kierunku Warszawy i Mińska Mazowieckiego.

Wszystkie skrzyżowania linii kolejowych z drogami w gminie są jednopoziomowe. Najbliższe skrzyżowanie bezkolizyjne znajduje się w ciągu drogi nr 2 w Dębem Wielkim.

Komunikacja autobusowa

Komunikacja autobusowa pełni rolę uzupełniającą w stosunku do kolei.

Obsługę autobusową zapewniają linie autobusowe PPKS, ZTM Warszawa i przewoźników prywatnych. Linie autobusowe zapewniają powiązania z Warszawą, Mińskiem Mazowieckim, Stanisławowem i Otwockiem. Linie przebiegają drogą krajową, drogami wojewódzkimi oraz powiatową nr 2202W od drogi krajowej nr 2 do przystanku kolejowego w Halinowie.

Większość terenów zabudowanych gminy znajduje się poza zasięgiem regularnej komunikacji autobusowej.

Transport ładunków

Na terenie gminy występują rozproszone obiekty produkcyjne, magazyny i hurtownie, gospodarstwa rolne, nie stwarzają one istotnych problemów transportowych.

Tranzytowy ruch ciężarowy koncentruje się na drodze krajowej, na której udział pojazdów ciężarowych w ruchu wynosi 18 %.

Ruch pieszy i rowerowy

Większość dróg nie posiada wydzielonych chodników dla pieszych, które znajdują się prawie wyłącznie na odcinkach z intensywną zabudową. Stanowi to poważne zagrożenie dla bezpieczeństwa pieszych.

Na terenie gminy brak jest wydzielonych ścieżek rowerowych. Ruch rowerowy odbywa się na ogólnodostępnych jezdniach dróg publicznych. Największe zagrożenie bezpieczeństwa rowerzystów występuje na drodze krajowej i wojewódzkiej nr 637, ze względu na duże natężenie ruchu, udział pojazdów ciężarowych i prędkość ruchu.

Parkowanie pojazdów

Na terenie gminy nie występują istotne problemy z parkowaniem pojazdów, poza krótkimi odcinkami dróg w rejonie przystanku kolejowego w Halinowie i skoncentrowanych tam obiektów handlowych i usługowych oraz w centrum Okuniewa.

13.2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ISTNIEJĄCEJ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

13.2.1. GOSPODARKA WODNO-ŚCIEKOWA

Zaopatrzenie w wodę

System zaopatrzenia w wodę gminy Halinów oparty jest na trzech stacjach ujmowania i uzdatniania wody z czwartorzędowego poziomu wodonośnego. Są to:

- Okuniew,
- Mrowiska,
- Wielgolas Duchnowski.

Stacja uzdatniania wody SUW Okuniew

Ujęcie posiada ustalone w kategorii B zasoby wód podziemnych w wysokości 50 m^3/h.

Woda ujmowana jest poprzez dwie studnie głębinowe, w tym jedną awaryjna.

Ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej dla ujęcia, której zasięg w pełni zamyka się w granicach gminnej działki, na której jest posadowiona. Nie ustanowiono strefy ochrony pośredniej dla w/w ujęcia wód. Stację eksploatuje Zakład Komunalny w Halinowie.

Stacja uzdatniania wody SUW Mrowiska

Ujęcie posiada ustalone w kategorii B zasoby wód podziemnych w wysokości 154 m^3/h.

Woda ujmowana jest poprzez trzy studnie głębinowe, z czego studnia nr 3 pełni funkcję studni awaryjnej.

Ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej dla ujęcia, której zasięg w pełni zamyka się w granicach gminnej działki, na której jest posadowiona. Nie ustanowiono strefy ochrony pośredniej dla w/w ujęcia wód. Stację eksploatuje Zakład Komunalny w Halinowie.

Stacja uzdatniania wody SUW Wielgolas Duchnowski

Stacja została wybudowana w 1998 r. ale od początku swojego istnienia działa wadliwie. W 2001 r. została wyłączona z ruchu i w tym stanie pozostaje do chwili obecnej.

Ujęcie posiada ustalone w kategorii B zasoby wód podziemnych w wysokości 50 m^3/h.

Woda ujmowana była poprzez dwie, pracujące naprzemiennie studnie głębinowe.

Stacja uzdatniania wody Wielgolas Duchnowski zlokalizowana jest na obszarze zmiany nr 5 Studium. W latach 2001-2015 stacja była nieczynna. W roku 2015 SUW Wielgolas Duchnowski została ponownie uruchomiona i od tej pory zaopatruje w wodę miejscowości Wielgolas Duchnowski, Wielgolas Brzeziński oraz Brzeziny.

Ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej dla ujęcia, której zasięg w pełni zamyka się w granicach gminnej działki, na której jest posadowiona. Nie ustanowiono strefy ochrony pośredniej dla w/w ujęcia wód. Stację eksploatuje Zakład Komunalny w Halinowie.

Sieć wodociągowa

Wszystkie wsie w gminie Halinów są podłączone do wodociągu gminnego. Poza jego zasięgiem znajdują się pojedyncze kolonie oraz rozproszone gospodarstwa. Ogólna długość sieci wodociągowej w gminie wynosi 129,8 km., z czego miasto 25,7 km. Podłączone są do niej łącznie 3504 budynki mieszkalne, obiekty usługowe i przemysłowe [GUS 2006 r.].

Sieć wodociągowa gminy Halinów składa się z trzech sieci wodociągowych.

Stacja uzdatniania wody SUW Okuniew – zaopatruje wsie Okuniew, Zagórze, Michałów, Budziska i część Długiej Szlacheckiej.

Stacja uzdatniania wody SUW Mrowiska – zaopatruje miasto Halinów, wsie Stary Konik, Nowy Konik, Krzewina, Kazimierów, Józefin, Hipolitów, Grabina, Długa Kościelna, Długa Szlachecka, Desno, Mrowiska, Królewskie Brzeziny, Chobot, Żwirówka, Cisie, Brzeziny, Wielgolas Duchnowski i Wielgolas Brzeziński.

Stacja uzdatniania wody SUW Wielgolas Duchnowski – do 2001 r. zaopatrywała wsie: Cisie, Brzeziny, Wielgolas Duchnowski i Wielgolas Brzeziński.

Zaopatrzenie w wodę – wnioski z uwarunkowań

Gmina Halinów jest samowystarczalna, w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Wzrasta zapotrzebowanie na wodę, w związku z dynamicznym rozwojem budownictwa jednorodzinnego.

Średnie roczne zużycie wody w przeliczeniu na 1 mieszkańca wynosi 38,5 m^3. (Obliczenia nie uwzględniają osób stale korzystających z wody, które nie są zameldowane w gminie).

Bilans terenu wszystkich obszarów wskazanych do zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem ich maksymalnego (pełnego) wykorzystania wskazuje, że w mieście i gminie Halinów mogłoby, na bazie aktualnego planu miejscowego, zamieszkać łącznie około 67 500 osób.

Szacunkowy niedobór wody dla terenu miasta i gminy, jedynie dla gospodarstw domowych, może wynieść dziennie nawet 5000 m^3.

Należy rozpocząć badania nad wskazaniem i zarezerwowaniem miejsc pod posadowienie nowych studni lub przyjąć docelowy, bezpieczny poziom zaludnienia, który będzie gwarantował gminie wywiązanie się z narzuconych prawem obowiązków.

Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

Sieć kanalizacji sanitarnej w gminie Halinów obejmuje miejscowości o największej liczbie ludności, Halinów, Józefin, Hipolitów i Długa Kościelna. Łącznie około 29 km kolektorów sanitarnych i kanałów ulicznych.

Wojewoda Mazowiecki, rozporządzeniem nr 120 z dnia 14 października 2005 r. wyznaczył aglomerację Halinów, z oczyszczalnią ścieków komunalnych w Długiej Kościelnej.

Zarządcą sieci kanalizacyjnej na terenie gminy Halinów jest Zakład Komunalny w Halinowie, będący zakładem budżetowym.

Ścieki bytowo-gospodarcze prowadzone są kanalizacją sanitarną i odprowadzane są do gminnej oczyszczalni ścieków w Długiej Kościelnej. Obiekt ten przekazany został do eksploatacji w 1995 r. Była to oczyszczalnia mechaniczno – biologiczna o przepustowości maksymalnej 614 m^3/dobę. W 2003 r. podjęto decyzję o jej modernizacji, zmieniono technologię i zwiększono przepustowość. Na mocy decyzji Starosty Mińskiego udzielono pozwolenia wodno-prawnego na szczególne korzystanie z wód

dla potrzeb oczyszczalni ścieków, w której wyznaczono limity ilości odprowadzanych ścieków: Qdśr = 1214 m^3/dobę. Redukcja zanieczyszczeń: zawiesina ogólna 90%, ChZTcr – 75%, BZT5 wynosi 70%. Zrzut podczyszczonych ścieków odbywa się grawitacyjnie do rzeki Długiej.

Wokół oczyszczalni ścieków nie wyznaczono strefy izolacji sanitarnej, która wykraczałaby poza obręb działki.

Na terenach gminy Halinów, położonych poza siecią kanalizacyjną, ścieki są gromadzone w zbiornikach bezodpływowych i wywożone do punktu zlewnego mieszczącego się przy oczyszczalni ścieków. Funkcjonują tutaj też przydomowe oczyszczalnie ścieków.

Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków – wnioski z uwarunkowań

Gmina Halinów posiada opracowaną w 2000 r. koncepcję programowo przestrzenną kanalizacji sanitarnej, która nie uwzględnia obecnych potrzeb gminy oraz aktualnego i przyszłego zagospodarowania.

Należy rozważyć możliwość zarezerwowania terenu dla lokalizacji jednej lub dwóch nowych oczyszczalni lub rozbudowy obiektu w Długiej Kościelnej, które zaspokoiłyby potrzeby rozwojowe gminy w zakresie oczyszczania ścieków.

Należy rozważyć możliwość wprowadzenia wytycznych do studium, w części kierunki i polityka przestrzenna, warunkujących uruchomienie nowych obszarów pod zabudowę, w nowych planach zagospodarowania przestrzennego, podłączeniem do gminnej sieci kanalizacyjnej.

13.2.2. ELEKTROENERGETYKA

Organizacja systemu

Na terenie gminy Halinów nie występują źródła wytwarzania energii elektrycznej.

Z uwagi na brak własnej stacji 110/15kV gmina zasilana jest z Sulejówka-Miłosnej, gdzie znajduje się stacja elektroenergetyczna 400/110/15 kV, zwana Głównym Punktem Zasilania (GPZ).

Ze stacji tych wyprowadzonych jest szereg linii napowietrznych, z których część stanowi sieć średniego napięcia przebiegającą przez teren Halinowa. W gminie funkcjonuje jeden system średniego napięcia 15 kV.

Sieć linii średniego napięcia jest spięta, jej odcinki wyprowadzane są poza gminę i zasilają sąsiednie miejscowości. W razie awarii możliwe jest podawanie prądu w kierunku Halinowa liniami średniego napięcia z innego kierunku. Główne kierunki przebiegu linii SN na obszarze gminy to: Sulejówek – Konik, Sulejówek – Okuniew i Sulejówek – Mińsk. Łączna długość linii przesyłowych SN w gminie wynosi 88 km.

Sieci, w przeważającej mierze napowietrzne doprowadzają napięcie do stacji transformatorowych, w których następuje obniżenie napięcia średniego do wartości 0,4 kV (które jest napięciem sieci konsumpcyjnej i oświetleniowej).

Stacje transformatorowe na terenie gminy są w zdecydowanej większości, w wykonaniu prefabrykowanym, wolnostojące, słupowe. Łącznie na terenie gminy Halinów ustawiono około 100 stacji transformatorowych.

Sieć energetyczna na terenie gminy jest administrowana i eksploatowana przez PGE Dystrybucja Warszawa – Teren Sp. zo.o.

28 września 2007 r. Rada Miejska w Halinowie przyjęła uchwałą nr IX/77/07 założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla gminy Halinów" opracowane przez Energoekspert SP. z o.o.

W dokumencie tym nie zawarto wniosków do studium w zakresie sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia.

Powiązania z układami zewnętrznymi

W zakresie systemu zasilającego:

Przez teren gminy Halinów przebiegają cztery linie wysokiego napięcia:

- dwutorowa napowietrzna linia 400 kV relacji Miłosna - Mościska / Płock wraz z pasem technologicznym 80 m;
- dwutorowa napowietrzna linia 400 kV relacji Miłosna - Narew - Siedlce (tor relacji Miłosna-Siedlce w chwili obecnej nie pracuje) wraz z pasem technologicznym 80 m;
- jednotorowa napowietrzna linia 400 kV relacji Miłosna – Kozienice wraz z pasem technologicznym 80 m;

- jednotorowa napowietrzna linia 220 kV relacji Miłosna – Ostrołęka wraz z pasem technologicznym 50 m.

Polskie Sieci Elektroenergetyczne – Centrum Sp. z o.o. wnioskowały o uwzględnienie w studium przebiegu w/w linii oraz budowę lub rozbudowę linii:

- Miłosna – Siedlce,
- Miłosna – Ostrołęka.

13.2.3. ZAOPATRZENIE W GAZ

Przez teren gminy Halinów nie przebiegają tranzytowo gazociągi wysokiego ciśnienia.

Stacje redukcyjno - pomiarowe I^{o} i II° zlokalizowane są poza obszarem gminy i dostarczają gaz z następujących kierunków:

- DN 250 - od strony Nowego Konika - ze stacji gazowej I^{o} „Zakręt”,
- DN 160 - od strony Okuniewa - ze stacji gazowej I^{o} „Sulejówek” w powiązaniu ze stacją I^{o} „Zielona” w Wesołej,
- DN 80 - od strony Brzezin - ze stacji gazowej I^{o} „Wiązowna”.

Długość rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia w gminie wynosi ponad 70 km. Wybudowano sieć gazową we wsiach: Halinów, Józefin, Hipolitów, Stary Konik i Nowy Konik, Okuniew, Długa Kościelna, Długa Szlachecka, Brzeziny oraz Wielgolas Duchnowski.

28 września 2007 r. Rada Miejska w Halinowie przyjęła uchwałą nr IX/77/07 „Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla gminy Halinów” opracowane przez Energoekspert SP. z o.o. W dokumencie tym nie zawarto postulatów (do studium) dotyczących objęcia siecią gazową docelowo wszystkich miejscowości w gminie.

13.2.4. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO

Na terenie gminy Halinów nie istnieją zbiorcze systemy ogrzewania. Budownictwo jednorodzinne, zakłady usługowe i szkoły posiadają indywidualne systemy grzewcze oparte na gazie ziemnym, paliwach stałych, oleju opałowym.

13.2.5. GOSPODARKA ODPADAMI

Rada Miejska w Halinowie w 2004 r. uchwaliła Planu gospodarki odpadami dla miasta i gminy Halinów na lata 2004-2011.

Gmina Halinów nie ma własnego składowiska odpadów komunalnych. System wywozu nieczystości stałych rozwiązano poprzez umożliwienie firmom prywatnym odbioru nieczystości z terenu gminy. Odpady komunalne z terenu gminy wywożone są na składowiska odpadów komunalnych zlokalizowane poza terenem gminy. Właściciele nieruchomości mają zawarte indywidualne umowy na wywóz odpadów komunalnych.

Gmina organizuje zbiórkę odpadów segregowanych: szkła, tworzyw sztucznych i makulatury oraz odpadów wielkogabarytowych.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, jak i w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów nie zarezerwowano terenu pod gminne składowisko odpadów.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usług komercyjnych oraz zabudowę rekreacji indywidualnej, wyrażone w powierzchni użytkowej jest mniejsze niż wielkość powierzchni użytkowej możliwej do uzupełnienia w terenach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę o tych funkcjach.

W przypadku zabudowy produkcyjnej zapotrzebowanie na nową zabudowę jest większe niż chłonność. Nadwyżka zapotrzebowania nad chłonnością wynosi około 1 000 595 m2 powierzchni użytkowej. Zakładając, że powierzchnia użytkowa zabudowy produkcyjnej wynosi 80% powierzchni całkowitej, budynki będą miały jedną kondygnację, maksymalny współczynnik powierzchni zabudowy będzie wynosić 50%, a realizowane inwestycje będą wykorzystywać współczynnik powierzchni

zabudowy średnio w połowie, to wyliczona nadwyżka pozwala na wyznaczenie w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów około 500,3 ha nowych terenów zabudowy produkcyjnej.

Nadwyżka zapotrzebowania na zabudowę usług publicznych wynosi 2 147 m2 powierzchni użytkowej zabudowy. Przyjmując, że powierzchnia użytkowa zabudowy usług publicznych wynosi 80% powierzchni całkowitej oraz, że maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy równy jest 1 (jest to wartość tożsama z wartością przyjętą w przeważającej większości miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) oraz zakładając jego 50% wykorzystanie, przekłada się to na około 0,5 ha nowych terenów usług publicznych, które można wyznaczyć w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zagrodową wynosi 3 950 m2 powierzchni użytkowej zabudowy. Zakładając, że powierzchnia użytkowa zabudowy usług publicznych wynosi 80% powierzchni całkowitej oraz, że maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy równy jest 1 oraz zakładając jego 50% wykorzystanie, przekłada się to na około 0,6 ha nowych terenów o funkcji zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, które można wyznaczyć w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.

Ostateczna powierzchnia nowych terenów możliwych do wyznaczenia poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej będzie zależna od ustalonych w studium dopuszczalnych wskaźników urbanistycznych, które dokładnie określą ilość powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej możliwej do zrealizowania w nowych terenach produkcyjnych.

14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Zadania postulowane do uwzględnienia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, wynikające ze średnio i długookresowych ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, to:

- budowa autostrady A-2 na odcinku Warszawa – Siedlce (planowany termin zakończenia – 2013 r.),
- budowa (przebudowa) drogi krajowej nr 2 relacji Warszawa – Terespol,
- usprawnienie sieci dróg wojewódzkich,
- modernizacja i dostosowanie linii kolejowej magistralnej E2 Warszawa – Terespol – granica państwa do międzynarodowych potrzeb przewozowych,
- rozbudowa i modernizacja elektroenergetycznych sieci przesyłowych najwyższych napięć,
- wytyczenie ścieżek rowerowych.

Sejmik Województwa Mazowieckiego w dniu 19 grudnia 2018 r. podjął uchwałę nr 22/18 na mocy której obowiązuje nowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 13180). Jednakże postulaty i rekomendacje wskazane w ww.planie nie dotyczą bezpośrednio obszaru objętego zmianą studium ani nie ustalają na nim lokalizacji żadnych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wyznaczonych przez Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

Sejmik Województwa Mazowieckiego w dniu 19 grudnia 2018 r. podjął uchwałę nr 22/18 na mocy której obowiązuje nowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 13180).

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zakłada dla obszaru objętego zmianą nr 3 studium:

- *inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych w tym budowa i modernizacja;*
- *inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja (inwestycja dotyczy całej aglomeracji ściekowej, nie oznacza lokalizacji oczyszczalni ścieków w obszarze objętym zmianą nr 3 studium);*
- *budowę autostrady A2 na odcinku węzeł Lubelska (S17) – Mińsk Mazowiecki (w momencie sporządzania zmiany nr 3 studium inwestycja została już zrealizowana – 14 sierpnia 2020 r. został oddany do użytku odcinek autostrady A2 węzeł Lubelska – Choszczówka Stojecka).*

W obszarze objętym zmianą nr 3 studium jest planowane także zadanie służące realizacji ponadlokalnego celu publicznego nie wynikające z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego

Województwa Mazowieckiego – budowa stacji elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ „Konik".

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego ustala dla obszarów objętych zmianą nr 5 studium:

- *inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych w tym budowa i modernizacja;*
- *inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja (inwestycja dotyczy całej aglomeracji ściekowej, nie oznacza lokalizacji oczyszczalni ścieków w obszarze objętym zmianą nr 5 studium);*

15. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

W granicach obszaru objętego zmianą studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r., nie występują obszary wymagające ochrony przeciwpowodziowej.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 Studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W granicach obszarów objętych zmianą nr 5 Studium występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Są to obszary w dolinie rzeki Mienia. Obszary te wyznaczono na podstawie map zagrożenia powodziowego opracowanych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.
W zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, tj.:

• w obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (tzw. powódź stuletnia);

• w obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (tzw. powódź dziesięcioletnia),

nie znajdują się żadne tereny zabudowane.

SPIS ILUSTRACJI

Ryc. 1. Struktura głównych grup przeznaczenia terenu w obowiązujących planach miejscowych..16
Ryc. 2. Rozmieszczenie decyzji o warunkach zabudowy……..3418
Ryc. 3. Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w latach 2003-2007…….3519
Ryc. 4. Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę na obiekty kubaturowe (na poszczególne działki) według sołectw wydanych od stycznia 2003 do marca 2008 r…….3519
Ryc. 5. Liczba wniosków o zmianę przeznaczenia nieruchomości w poszczególnych miejscowościach……...3720
Ryc. 6. Struktura użytkowania gruntów w gminie Halinów……..4122
Ryc. 7. Udział poszczególnych kompleksów glebowo-rolniczych w gminie Halinów……4829
Ryc. 8. Udział poszczególnych typów gleb w gminie Halinów……4930
Ryc. 9. Powierzchnia użytków rolnych w gminie Halinów w latach 1995-2005 [w ha]……...5031
Ryc. 10. Struktura użytków rolnych w gminie Halinów w 2005 r. ……5132
Ryc. 11. Struktura gospodarstw rolnych w gminie Halinów w 2002 r. ……...5132
Ryc. 12. Uprawy rolne w gminie Halinów w 2002 r. [w ha]……5233
Ryc. 13. Powierzchnia zasiewów wg Powszechnego Spisu Rolnego w 2002 r. ……..5233
Ryc. 14. Struktura własności gruntów leśnych i zadrzewionych w gminie Halinów……5334
Ryc. 15. Uwarunkowania geologiczno-inżynierska na terenie gminy Halinów……5637
Ryc. 16. Struktura gleb według klas bonitacyjnych w gminie Halinów……5738
Ryc. 17. Plan sytuacyjny miasta-ogrodu Skruda……6142
Ryc. 18. Sytuacja demograficzna w gminie Halinów w latach 1998-2007……6748
Ryc. 19. Gęstość zaludnienia w gminie Halinów ……..6950
Ryc. 20. Przyrost naturalny……7051
Ryc. 21. Struktura wieku ludności na dzień 30.06.2008 r. ……7051
Ryc. 22. Liczba osób objętych pomocą społeczną w latach 2004-2007 ……...7152
Ryc. 23. Zasięg obszarów wyznaczonych do rewitalizacji ……...7958
Ryc. 24. Miejsca najbardziej niebezpieczne na terenie gminy Halinów……8059
Ryc. 25. Struktura własności gruntów w gminie Halinów……..25766
Ryc. 26. Struktura użytkowania gruntów osób fizycznych ……25867
Ryc. 27. Struktura użytkowania gruntów Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w wieczyste użytkowanie……...25867
Ryc. 28. Struktura użytkowania gruntów gminnych……..25968
Ryc. 29. Struktura własności gruntów na terenach miejskich ……...26069
Ryc. 30. Struktura własności gruntów na terenach wiejskich ……....26069

SPIS TABEL

Tab. 1. Proponowane funkcje terenów w obowiązującym SUiKZP gminy Halinów (bez istniejących terenów dróg)……..148
Tab. 2. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów……1811
Tab. 3. Przeznaczenie terenów w obowiązujących MPZP gminy Halinów 15
Tab. 4. Liczba wniosków według funkcji 3721
Tab. 5. Formy użytkowania terenu w gminie Halinów 4122
Tab. 6. Warunki mieszkaniowe w gminie Halinów 4223
Tab. 7. Budownictwo mieszkaniowe w gminie Halinów w 2005 roku - obszar miasta..... 4324
Tab. 8. Budownictwo mieszkaniowe w gminie Halinów w 2005 roku obszar wiejski 4425
Tab. 9. Tereny rolnicze z podziałem na chronione klasy bonitacyjne gruntów 4829
Tab. 10. Użytkowanie gruntów w gminie Halinów..... 4931
Tab. 11. Chronione siedliska /zbiorowiska roślinne/: rozp. MŚ z 16 maja 2005 r..... 5940
Tab. 12. Obiekty wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków..... 6445
Tab. 13. Obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków..... 6546
Tab. 14. Wykaz stanowisk archeologicznych na obszarze gminy Halinów..... 6546
Tab. 15. Liczba ludności gminy Halinów w latach 1998-2007 z podziałem na sołectwa..... 6849
Tab. 16. Charakterystyka oświaty w Gminie Halinów..... 7253
Tab. 17. Zapotrzebowanie na miejsca w placówkach oświatowych 7253
Tab. 18. Zatrudnienie wg płci 7556
Tab. 19. Liczba osób bezrobotnych 7556
Tab. 20. Struktura użytkowania gruntów pod względem formy własności..... 25968
Tab. 21. Obiekty wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków..... 26170
Tab. 22. Obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków..... 26170
Tab. 23. Pomniki przyrody w gminie Halinów wpisane do rejestru wojewódzkiego konserwatora przyrody……..26271
Tab. 24. Zbiorowiska roślinne podlegające ochronie (rozp. MŚ z 16 maja 2005r.)……26372
Tab. 25. Lista chronionych gatunków roślin występujących na terenie powiatu mińskiego…….26373
Tab. 26. Rośliny naczyniowe – ochrona całkowita……26473
Tab. 27. Lista chronionych gatunków zwierząt występujących na terenie powiatu mińskiego …26473
Tab. 28. Lista chronionych gatunków ptaków występujących na terenie gminy 26574
Tab. 29. Długość i nawierzchnie poszczególnych kategorii dróg publicznych..... 27282
Tab. 30. Pomiary i prognozy ruchu. 27282

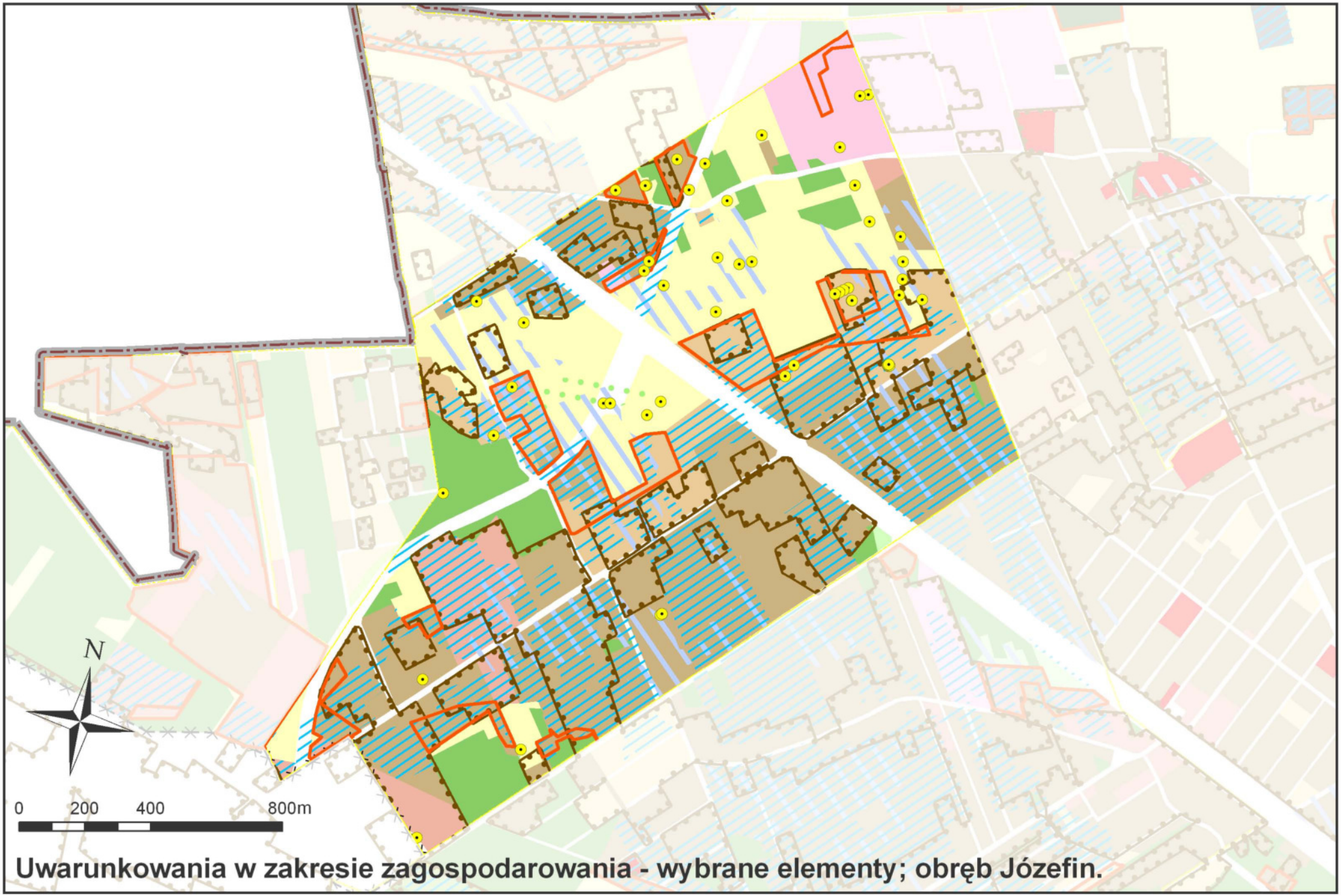
MATERIAŁY WYKORZYSTANE

1. Analiza obowiązujących planów miejscowych oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, tom I, II, III, raport Pro Arte Spółdzielni Architektów, Warszawa 2006,
2. Gminia i miasto Halinów – opracowanie ekofizjograficzne, Halinów-Warszawa 2008
3. Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Halinów na lata 2006-2013,
4. Mapa geologiczna Polski 1:50 000, arkusz Okuniew wraz z objaśnieniami, Wyd. Geologiczne 1978,
5. Mapa geologiczno-inżynieryjna Polski 1:300 000, arkusz Warszawa wraz z objaśnieniami, 1955,
6. Mapa hydrogeologiczna Polski 1:50 000, arkusz Okuniew wraz z objaśnieniami, PIG 1997
7. Mapy glebowo-rolnicze w wersji elektronicznej, IUNG 2002,
8. Miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego OKUNIEW w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr X/81/03 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 czerwca 2003 roku,
9. Miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego JÓZEFIN w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr XLV/ 218/ 02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 września 2002 roku,
10. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego ZAGÓRZE w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr V/29/03 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 21 lutego 2003 roku,
11. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego KAZIMIERÓW w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr V/28/03 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 21 lutego 2003 roku,
12. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego HALINÓW w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr V/27/03 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 21 lutego 2003 roku,
13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego KRÓLEWSKIE BRZEZINY w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr V/30/03 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 21 lutego 2003 roku,
14. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego DESNO w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr VII/105/01 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 18 października 2001 roku,
15. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego DŁUGA SZLACHECKA w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr XIV/131/03 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 listopada 2003 roku,
16. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego CHOBOT w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr XLV/217/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 września 2002 roku,
17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego WIELGOLAS BRZEZIŃSKI w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr XLV/219/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 września 2002 roku,
18. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego HIPOLITÓW w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr XVIII/200/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2004 roku,
19. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego MROWISKA w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr XX/131/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 17 stycznia 2002 roku,
20. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego ŻWIRÓWKA w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr XX/132/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 17 stycznia 2002 roku,
21. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego GRABINA w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr XX/133/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 17 stycznia 2002 roku,

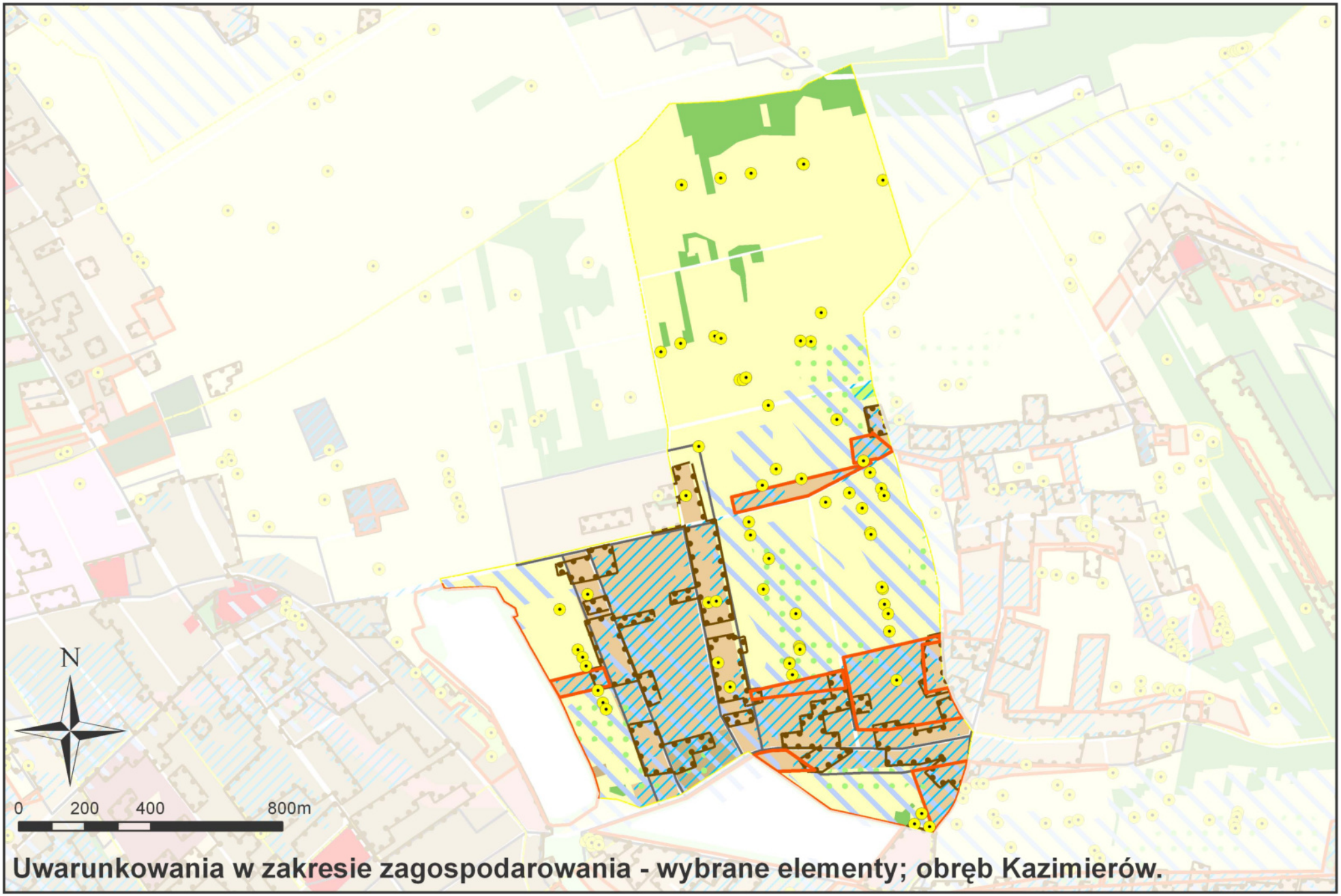
22. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego NOWY KONIK – część III w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr XXIII/252/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 17 września 2004 roku,
23. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego NOWY KONIK – część IV w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr XXIII/253/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 17 września 2004 roku,
24. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego STARY KONIK w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr XXIX/188/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 06 maja 2002 roku,
25. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego BRZEZINY w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr XXXIII/192/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2002 roku,
26. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego CISIE w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr XXXIII/193/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2002 roku,
27. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego KRZEWINA w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr XXXIII/194/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2002,
28. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego DŁUGA KOŚCIELNA w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr XXXIII/195/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2002 roku,
29. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego WIELGOLAS DUCHNOWSKI w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr XXXIII/196/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 24 czerwca 2002 roku,
30. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego BUDZISKA w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr XXXVII/202/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 lipca 2002 roku,
31. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru administracyjnego MICHAŁÓW w gminie Halinów przyjęty uchwałą Nr XXXVII/203/02 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 lipca 2002 roku,
32. Plan Gospodarki Odpadami dla miasta i gminy Halinów na lata 2004-2011, przyjęty uchwałą Nr XXII/239/2004 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 20 sierpnia 2004 roku,
33. Plan Gospodarki Odpadami w Powiecie Mińskim uchwałą Nr XXI/155/05 Rady Powiatu Mińskiego z dnia 22 czerwca 2005 roku,
34. Plan rozwoju lokalnego miasta i gminy Halinów do 2013 roku przyjęty uchwałą Nr XXI/238/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 2 sierpnia 2004 roku,
35. Plan Rozwoju Lokalnego Powiatu Mińskiego na lata 2007-2013 przyjęty uchwałą Nr VII/41/07 Rady Powiatu Mińskiego z dnia 27 czerwca 2007 roku,
36. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przyjęty uchwałą Nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2004r),
37. Plan zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla gminy Halinów na lata 2007-20015 przyjęty uchwałą Nr IX/77/07 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 września 2007 roku,
38. Podstawowe informacje ze spisów powszechnych, gmina miejsko-wiejska Halinów. Urząd Statystyczny w Warszawie 2008,
39. Program ochrony środowiska miasta i gminy Halinów przyjęty uchwałą Nr XXII/239/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 20 sierpnia 2004 roku,
40. Program Ochrony Środowiska w Powiecie Mińskim przyjęty uchwałą Nr XXI/154/05 Rady Powiatu Mińskiego z dnia 22 czerwca 2005 roku,
41. Rozporządzenie nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
42. Strategia rozwoju województwa mazowieckiego do roku 2020 – aktualizacja przyjęta uchwałą nr 78/06 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 29 maja 2006 roku,
43. Strategia zrównoważonego rozwoju miasta i gminy Halinów do 2020 roku przyjęta uchwałą Nr XIX/202/04 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 28 maja 2004 roku,

44. Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – rzeka Długa, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie, Listopad 2006 r.,
45. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, uchwalonego przez Radę Gminy Halinów Uchwałą Nr X/144/99 z dnia 23 grudnia 1999 roku,
46. Wieloletni Plan Inwestycyjny Miasta i Gminy Halinów na lata 2005-2013 przyjęty uchwałą Nr XXXII/350/05 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 września 2005 roku,
47. Wojewódzki plan gospodarki odpadami dla Mazowsza na lata 2007-2011 z uwzględnieniem lat 2012-2015 przyjęty uchwałą Nr 119/2003 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 15

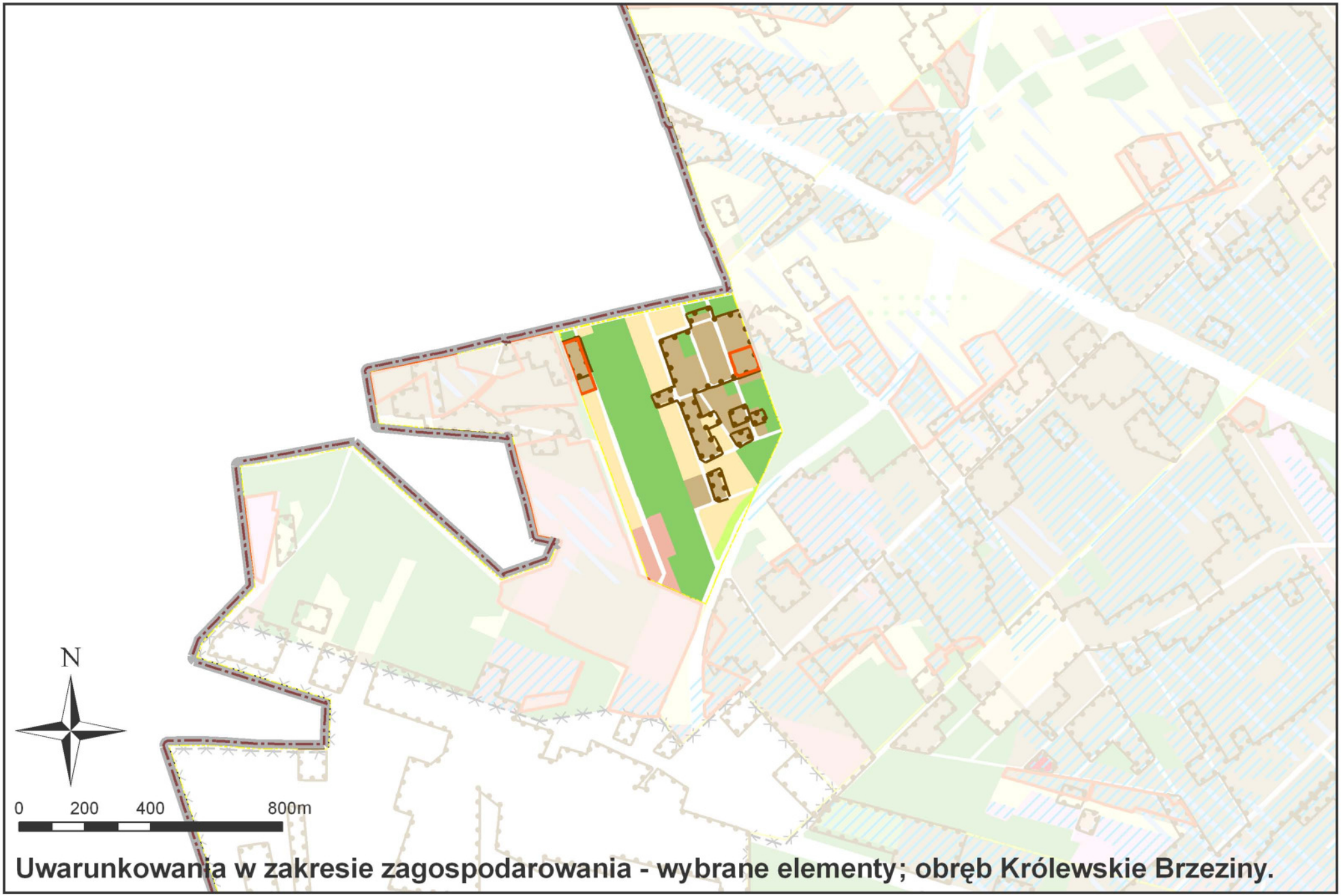
Załącznik nr 1



Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania - wybrane elementy; obręb Józefin.



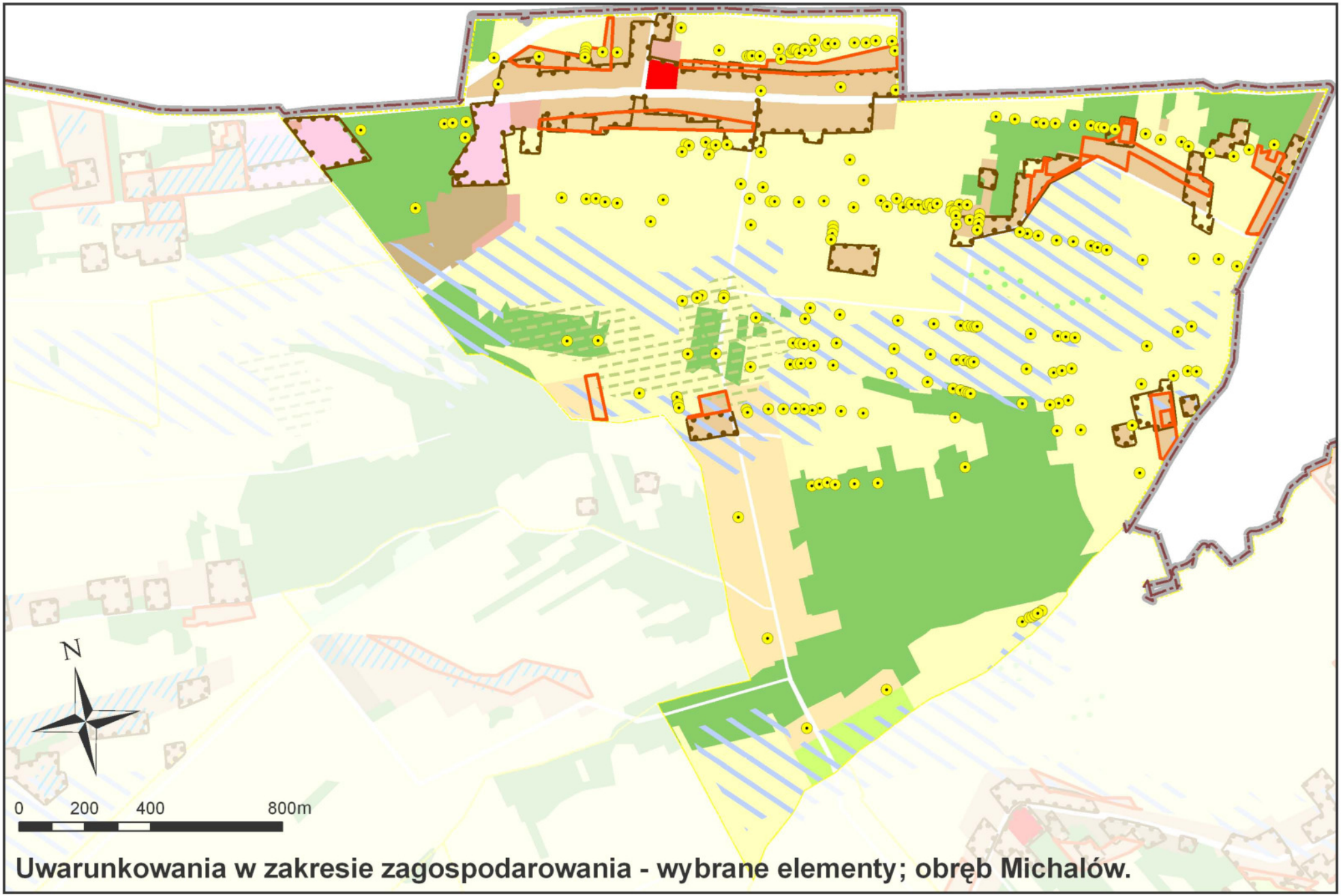
Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania - wybrane elementy; obręb Kazimierów.



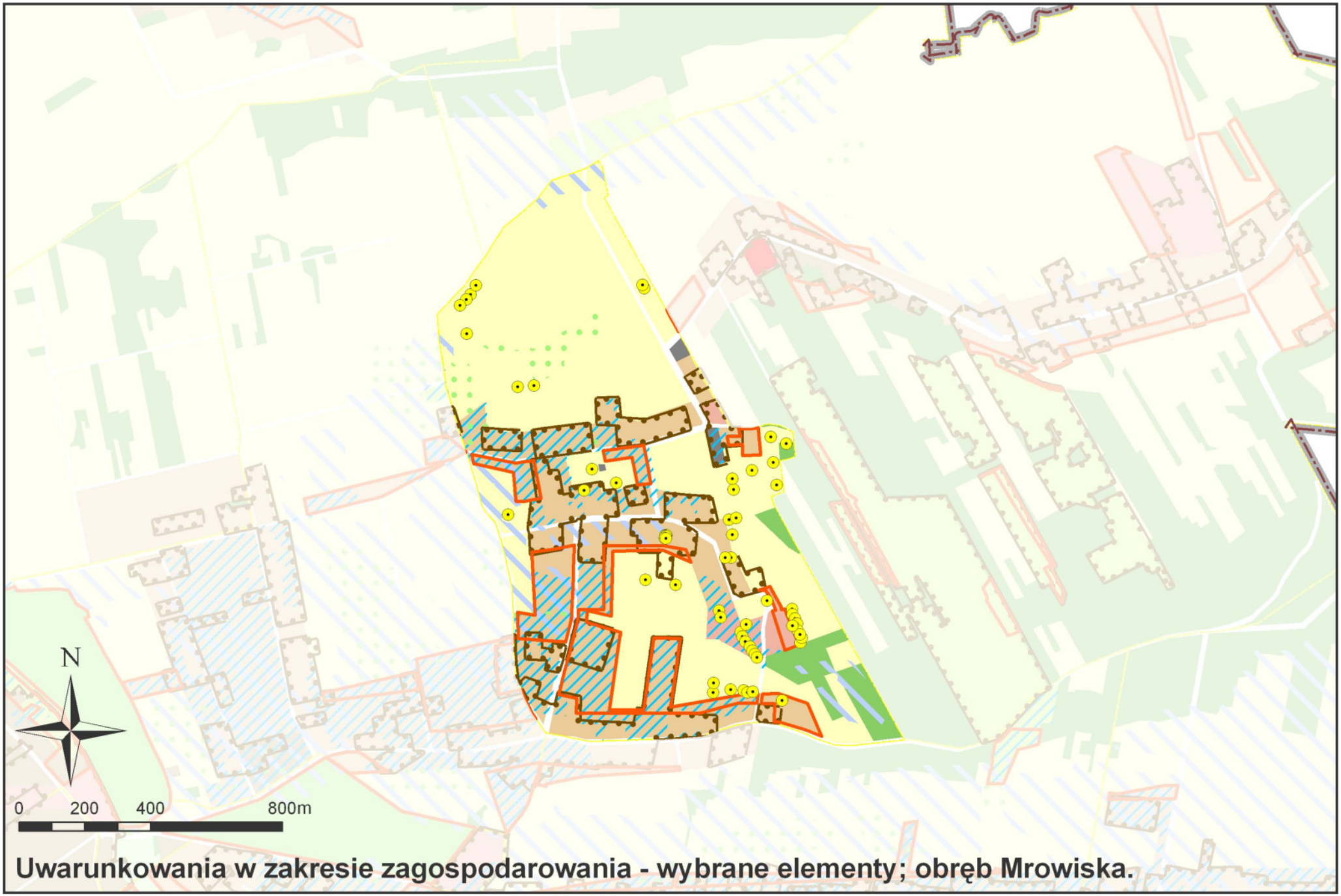
Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania - wybrane elementy; obręb Królewskie Brzeziny.



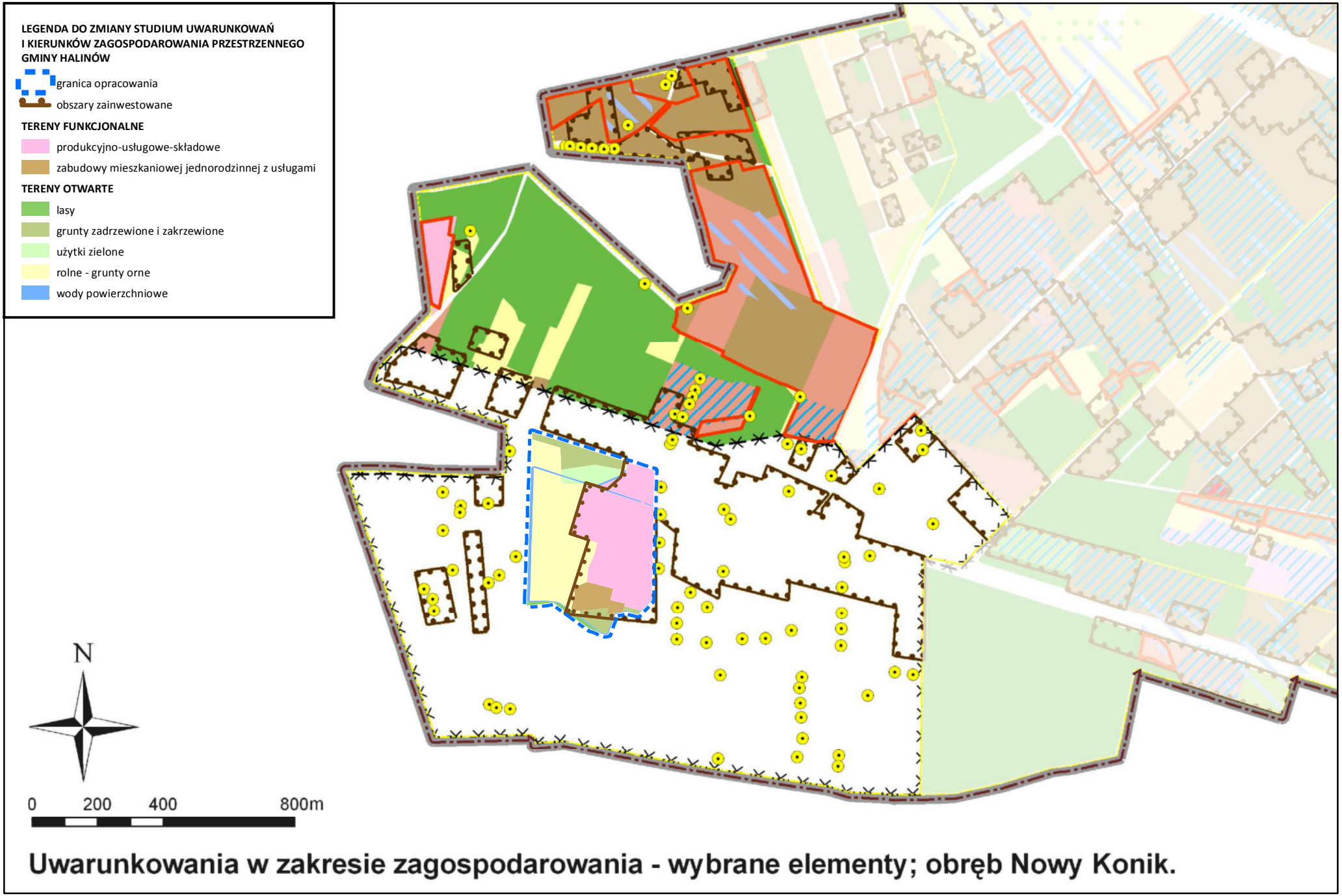
Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania - wybrane elementy; obręb Krzewina.



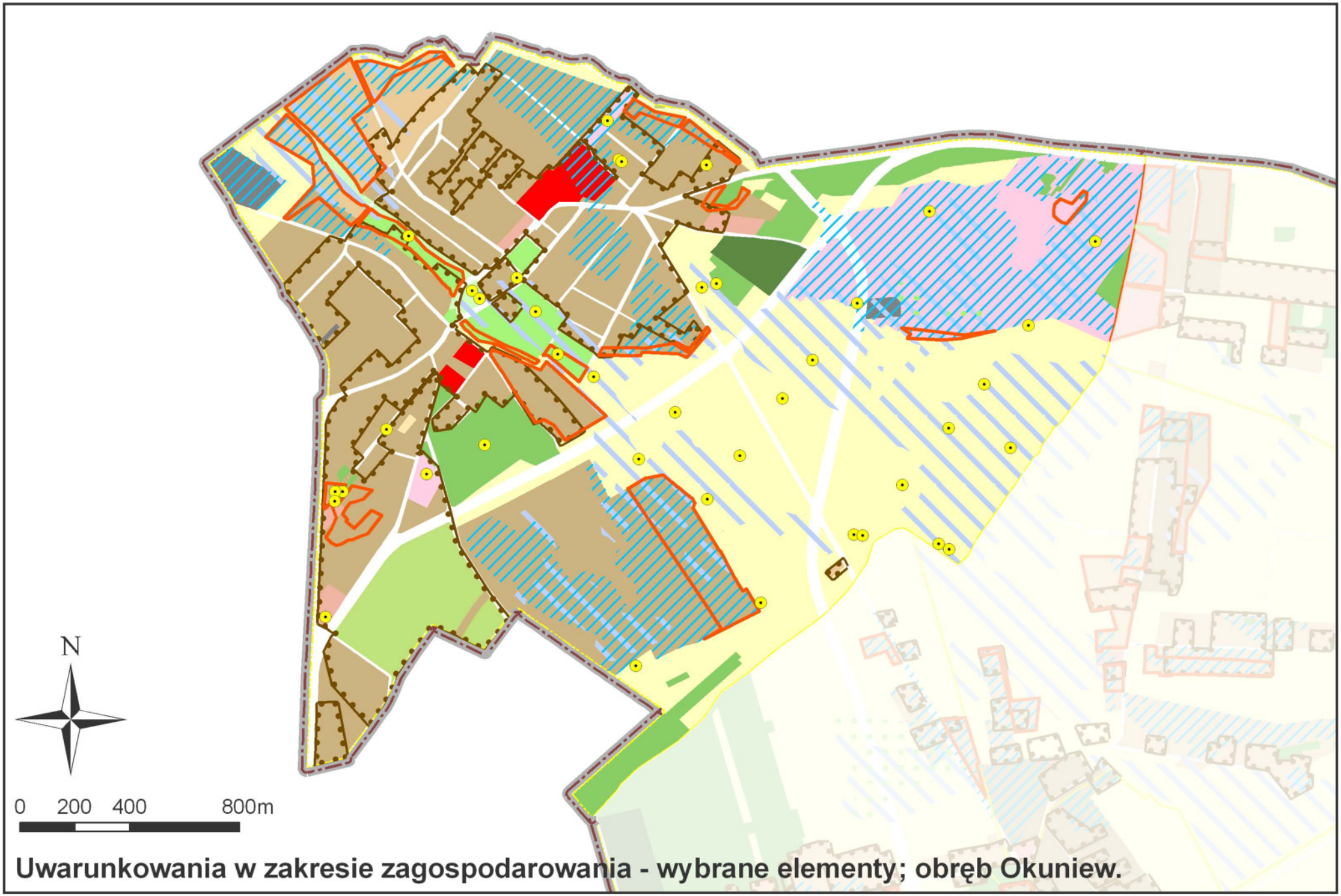
Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania - wybrane elementy; obręb Michalów.



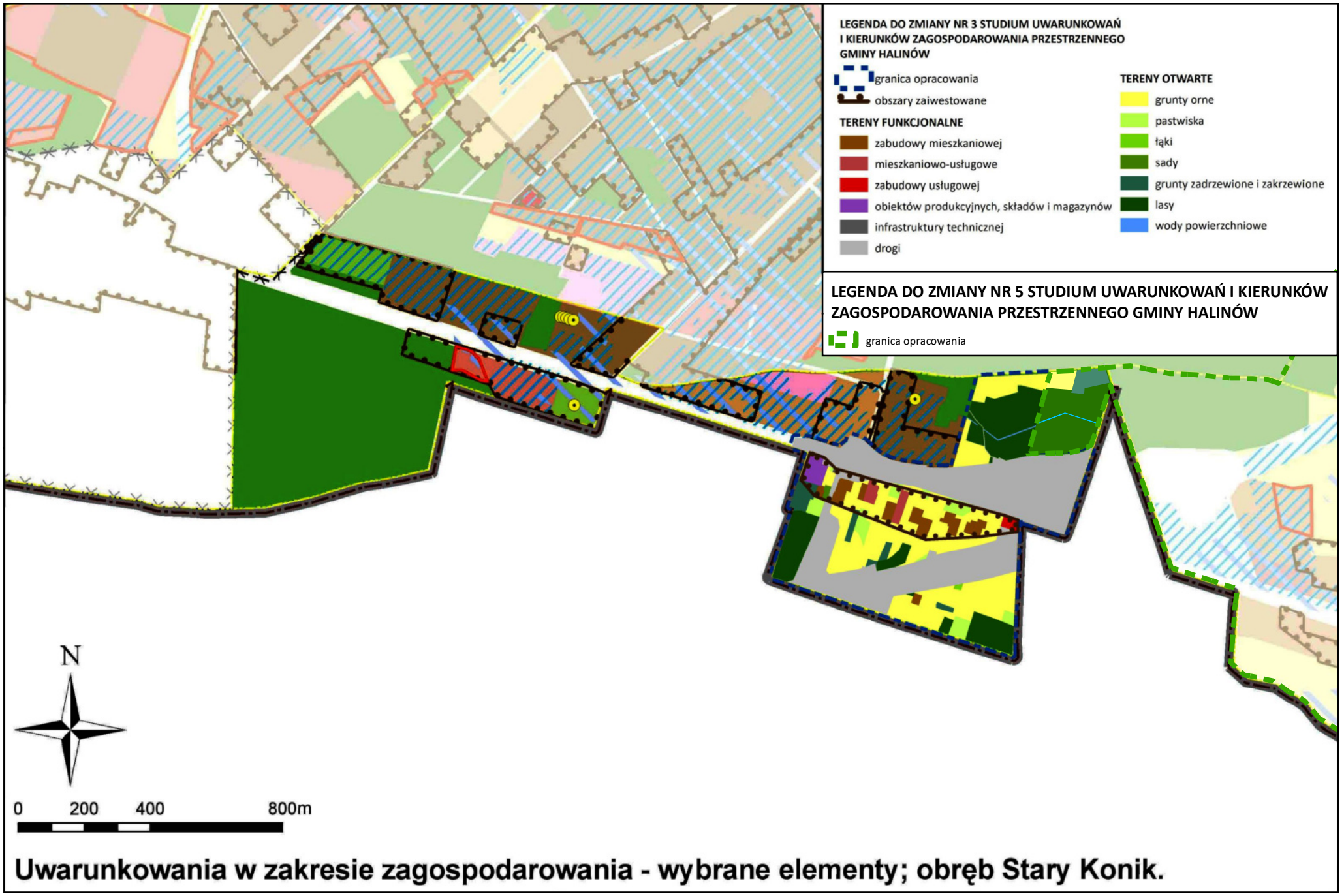
Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania - wybrane elementy; obręb Mrowiska.



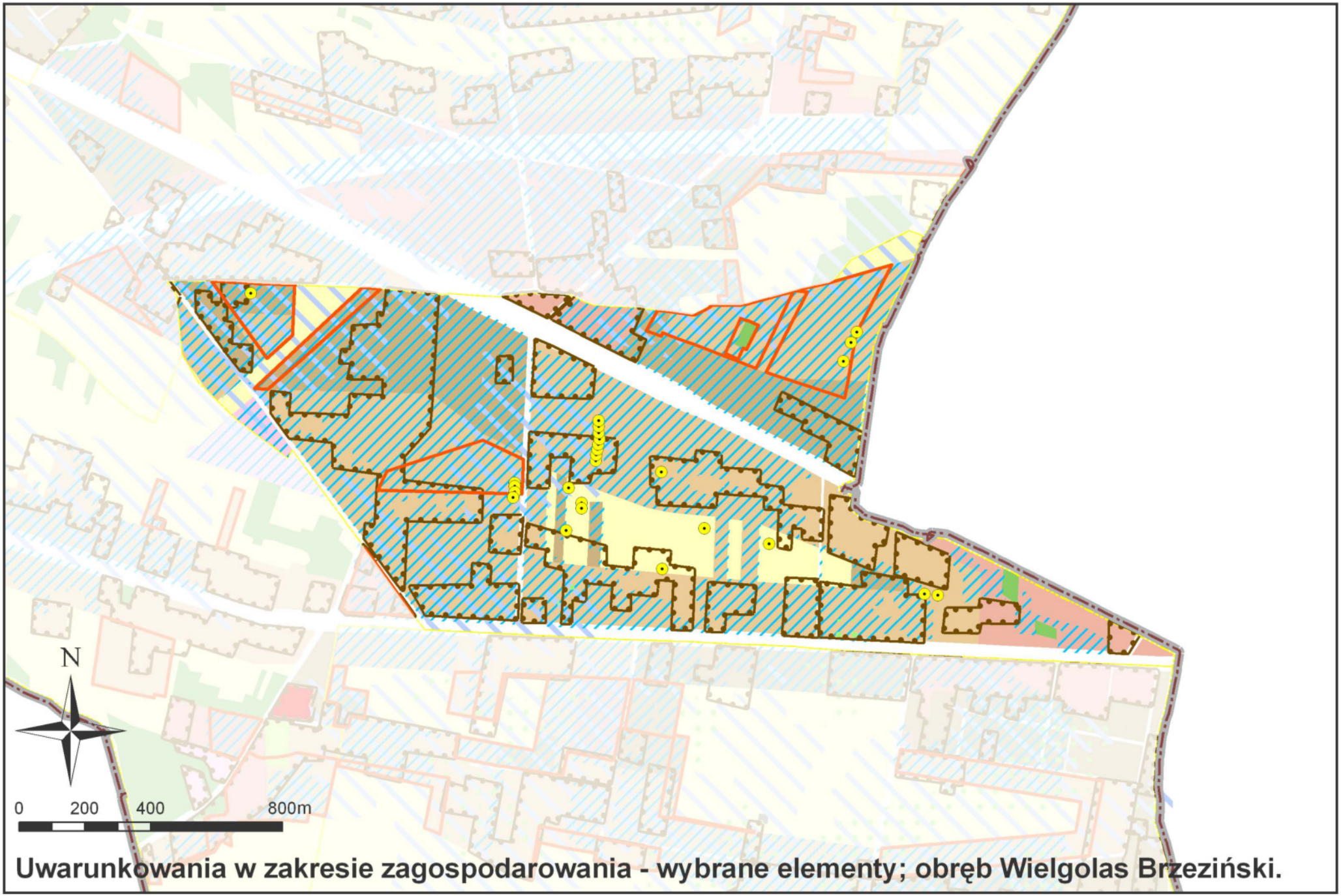
Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania - wybrane elementy; obręb Nowy Konik.



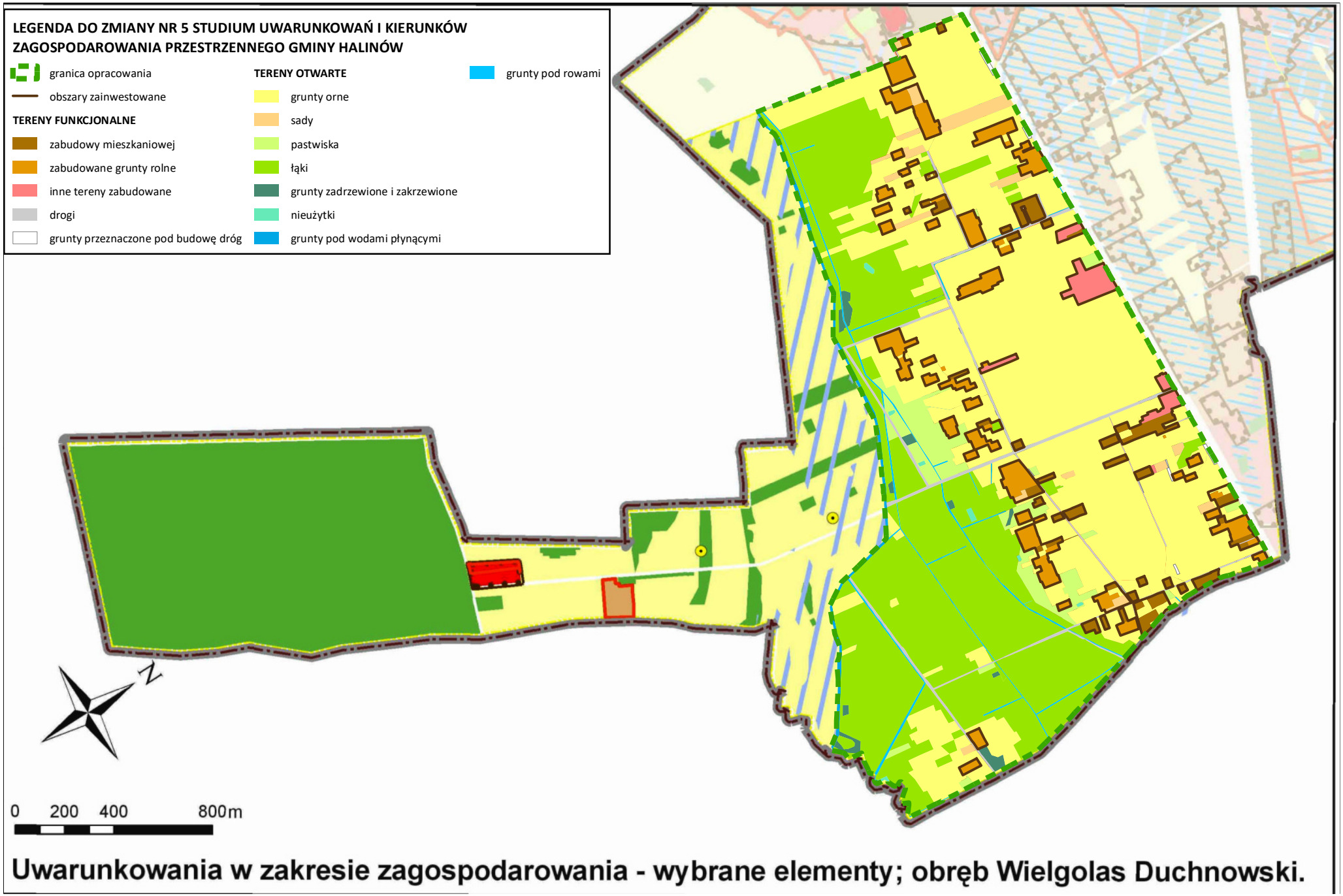
Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania - wybrane elementy; obręb Okuniew.



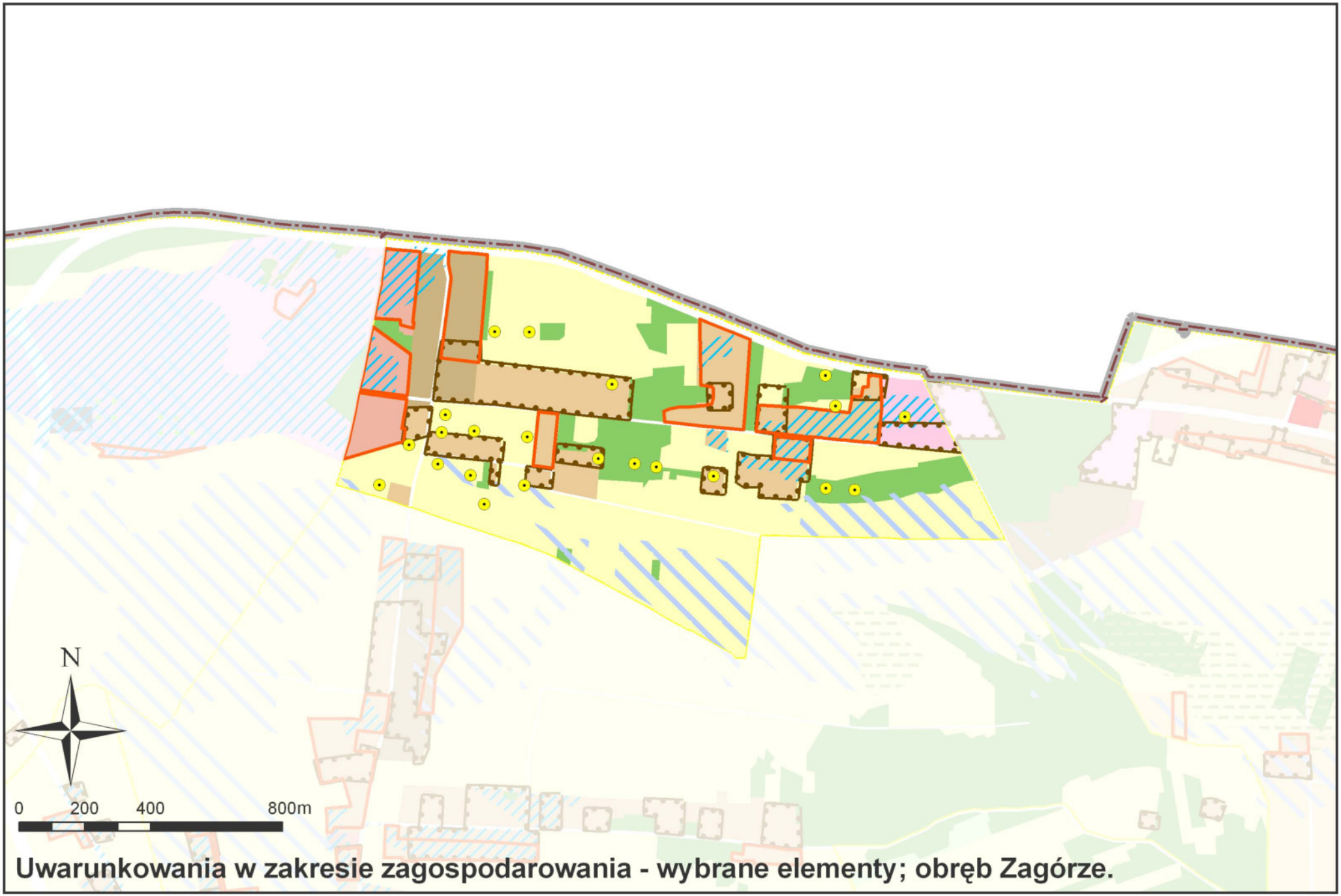
Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania - wybrane elementy; obręb Stary Konik.



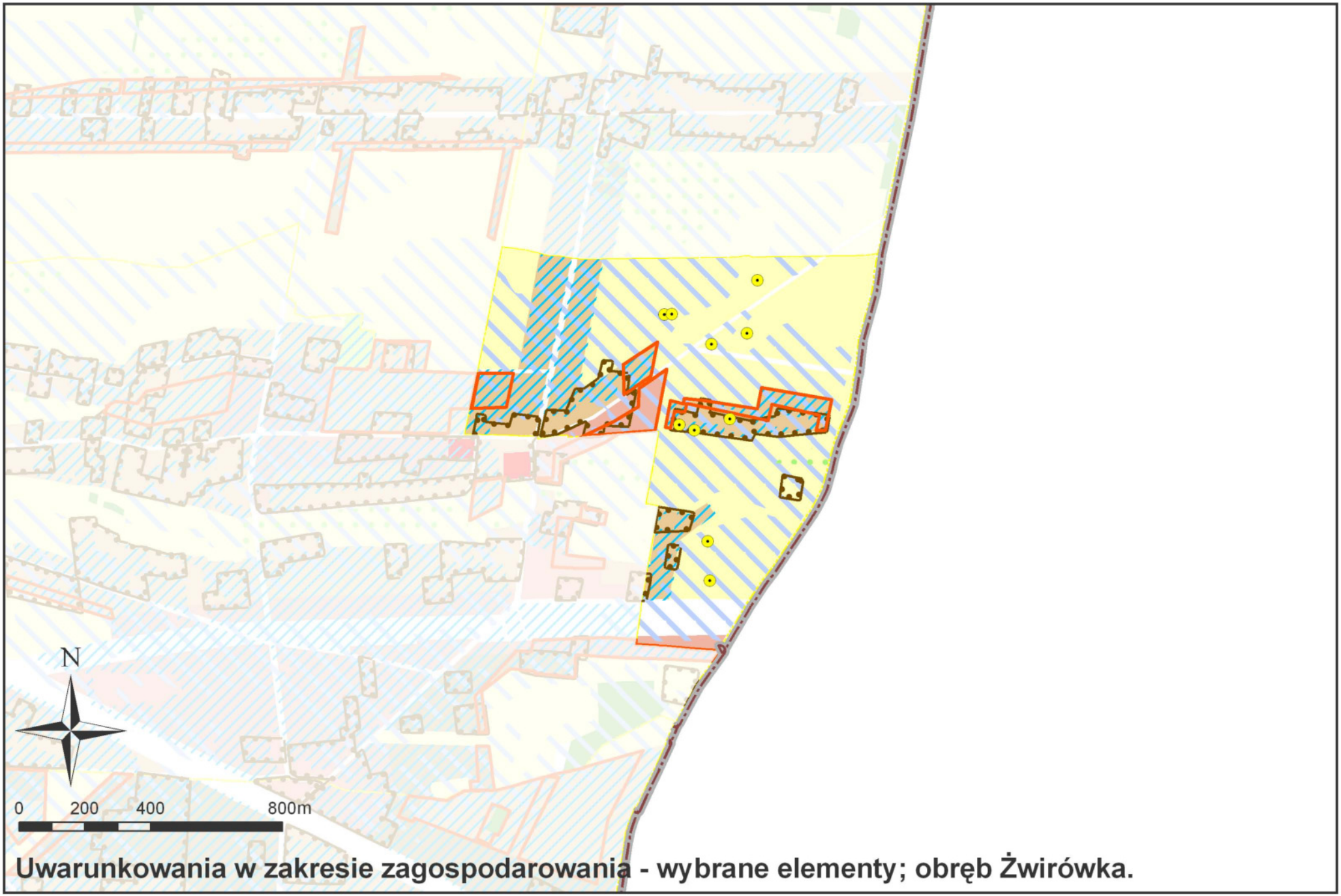
Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania - wybrane elementy; obręb Wielgolas Brzeziński.



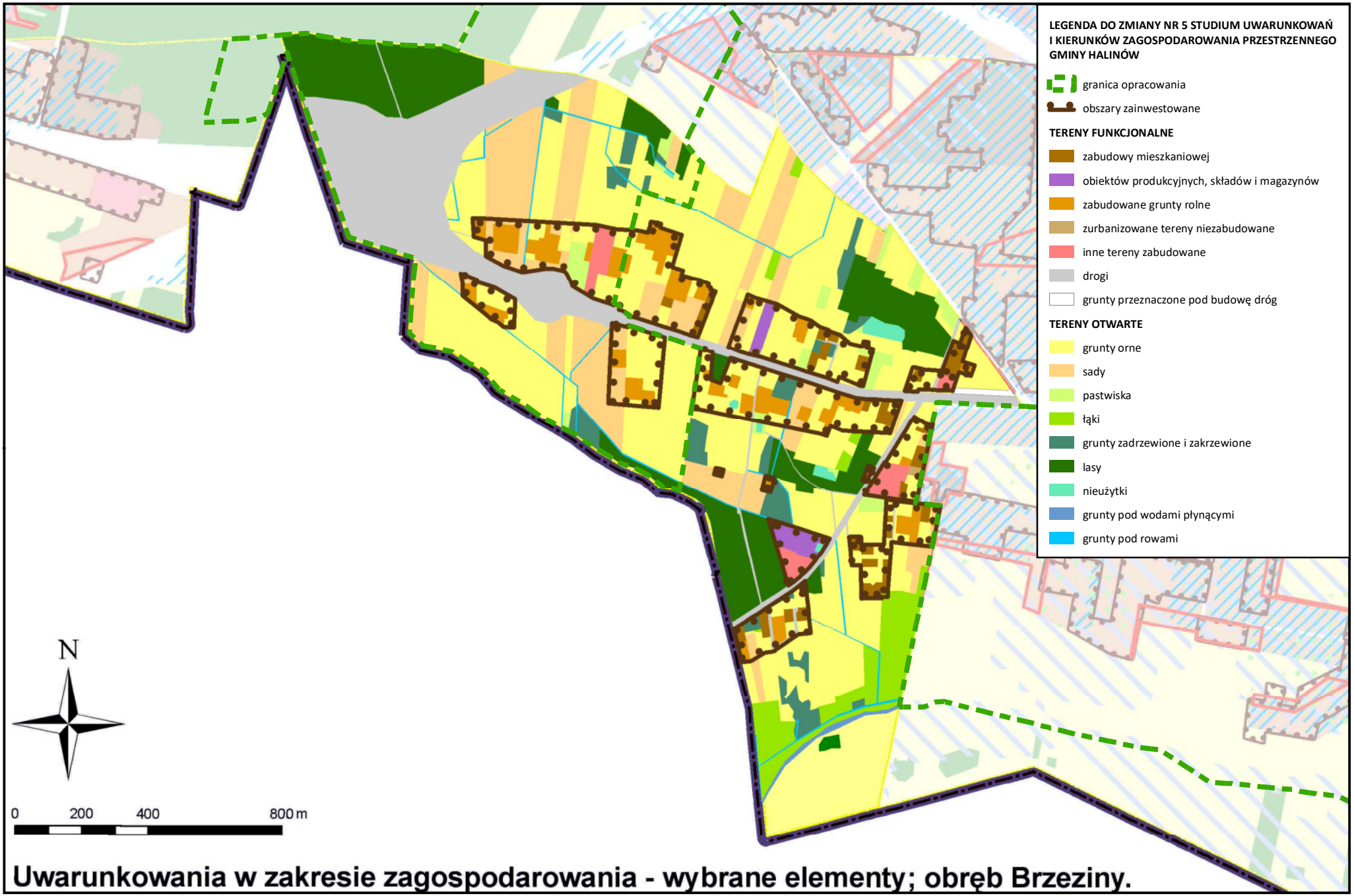
Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania - wybrane elementy; obręb Wielgolas Duchnowski.



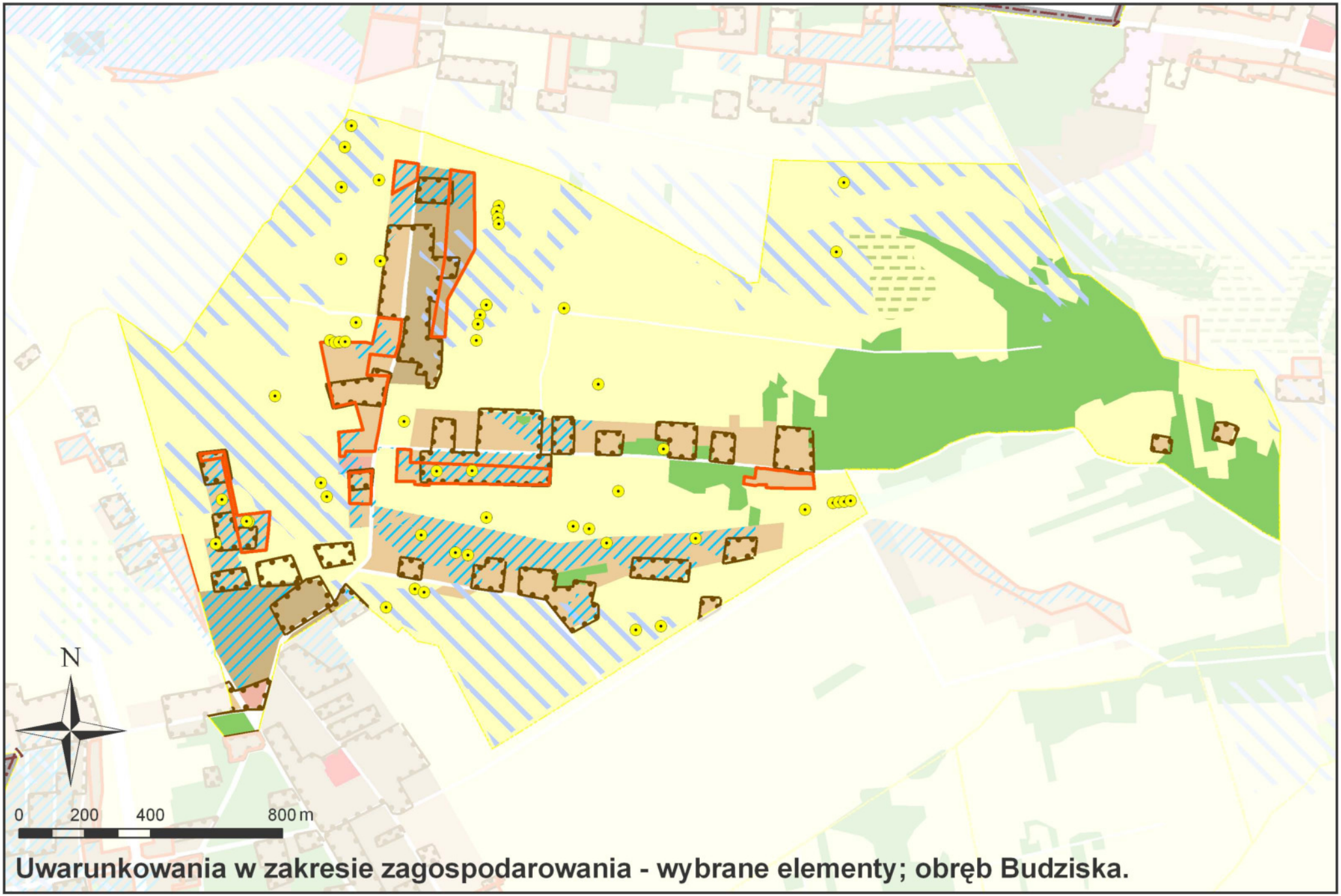
Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania - wybrane elementy; obręb Zagórze.



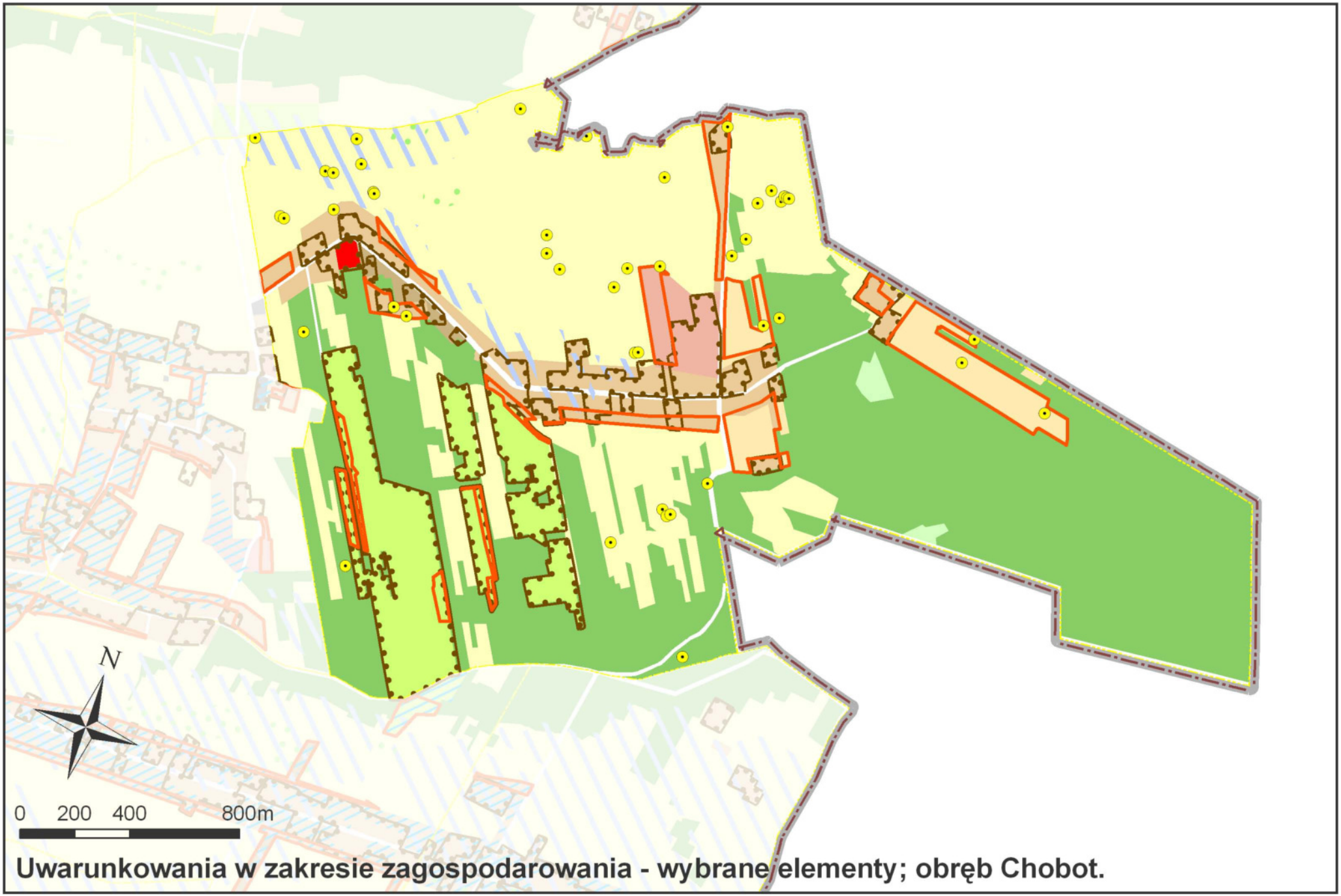
Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania - wybrane elementy; obręb Żwirówka.



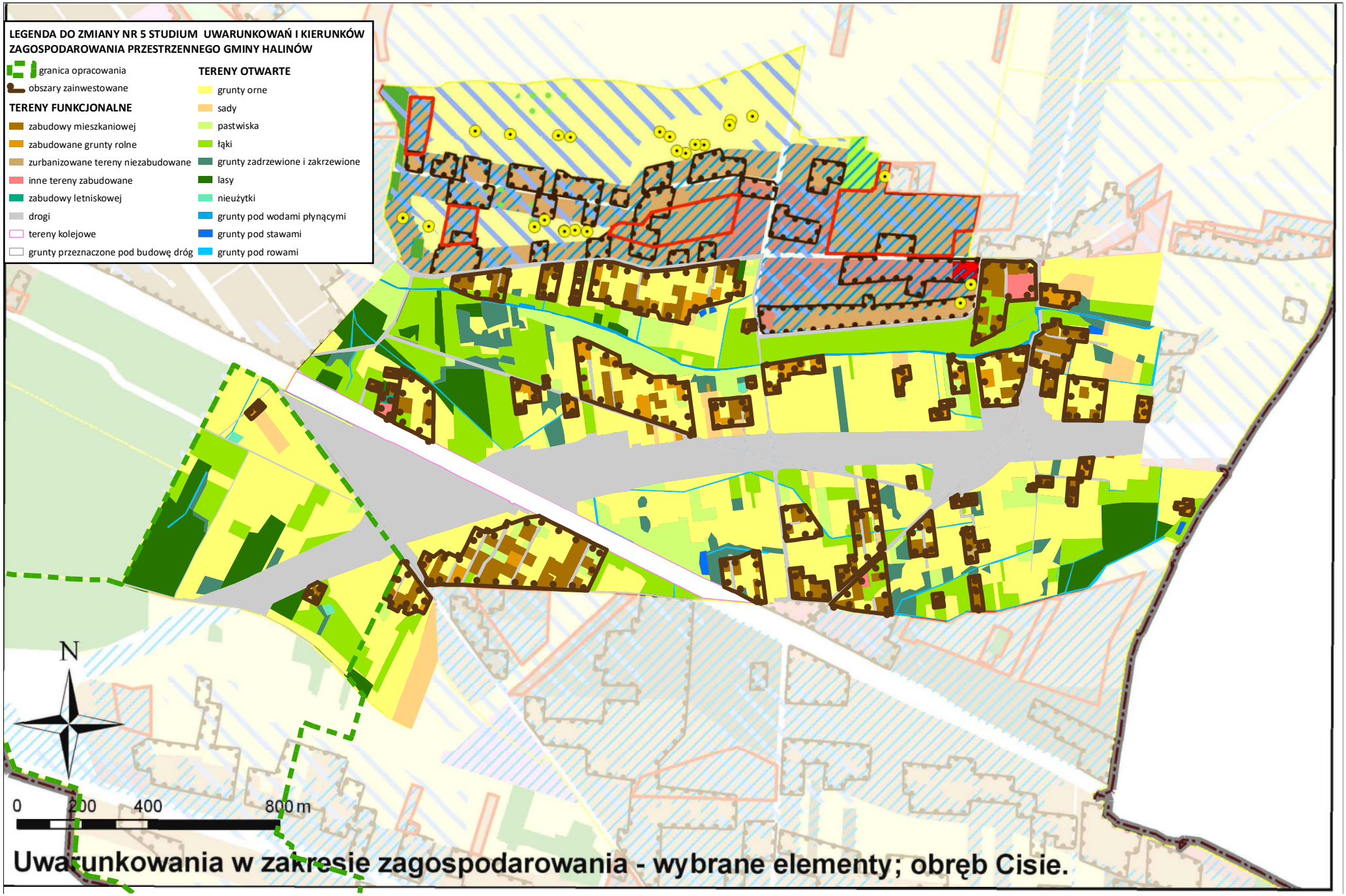
Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania - wybrane elementy; obręb Brzeziny.

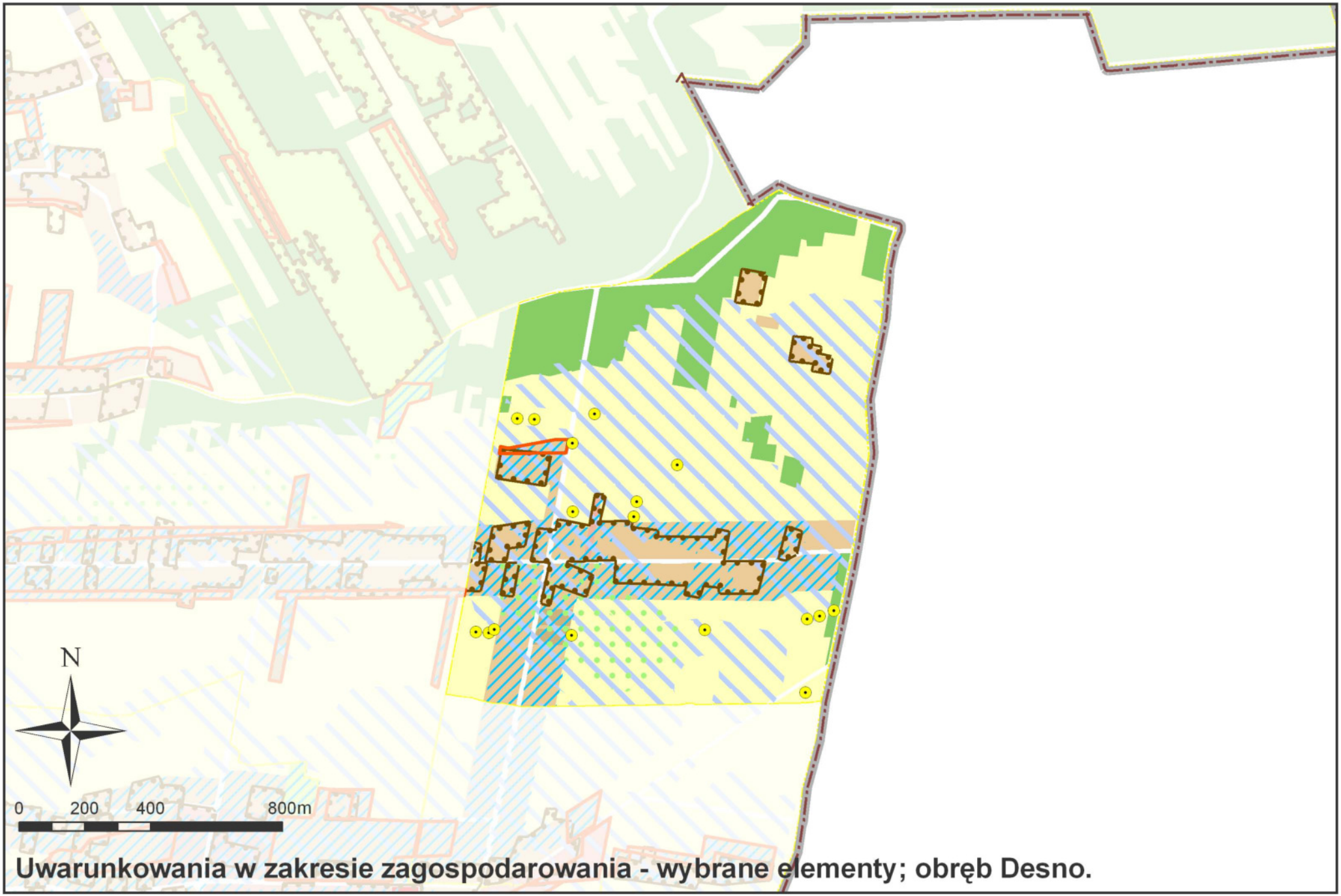


Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania - wybrane elementy; obręb Budziska.

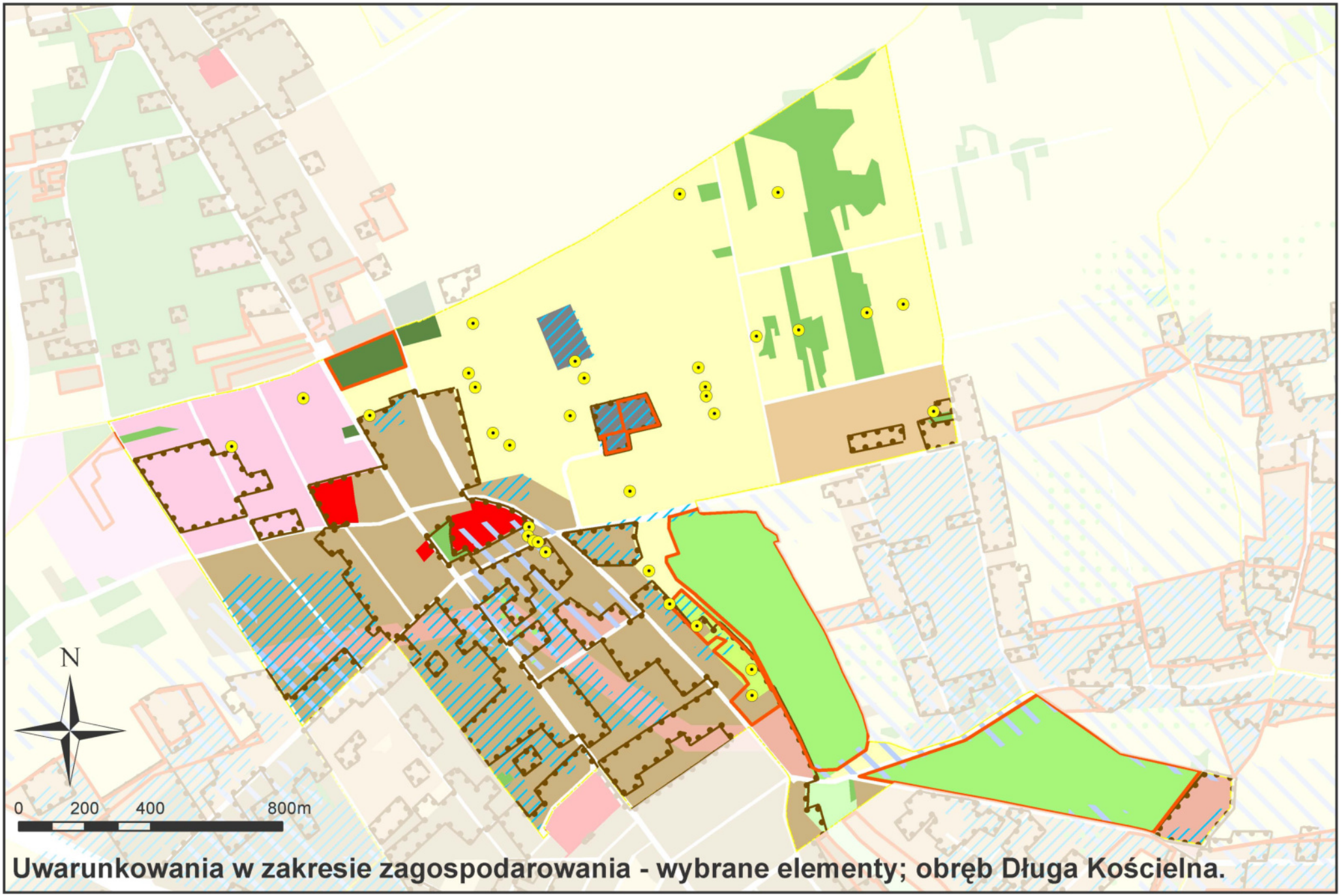


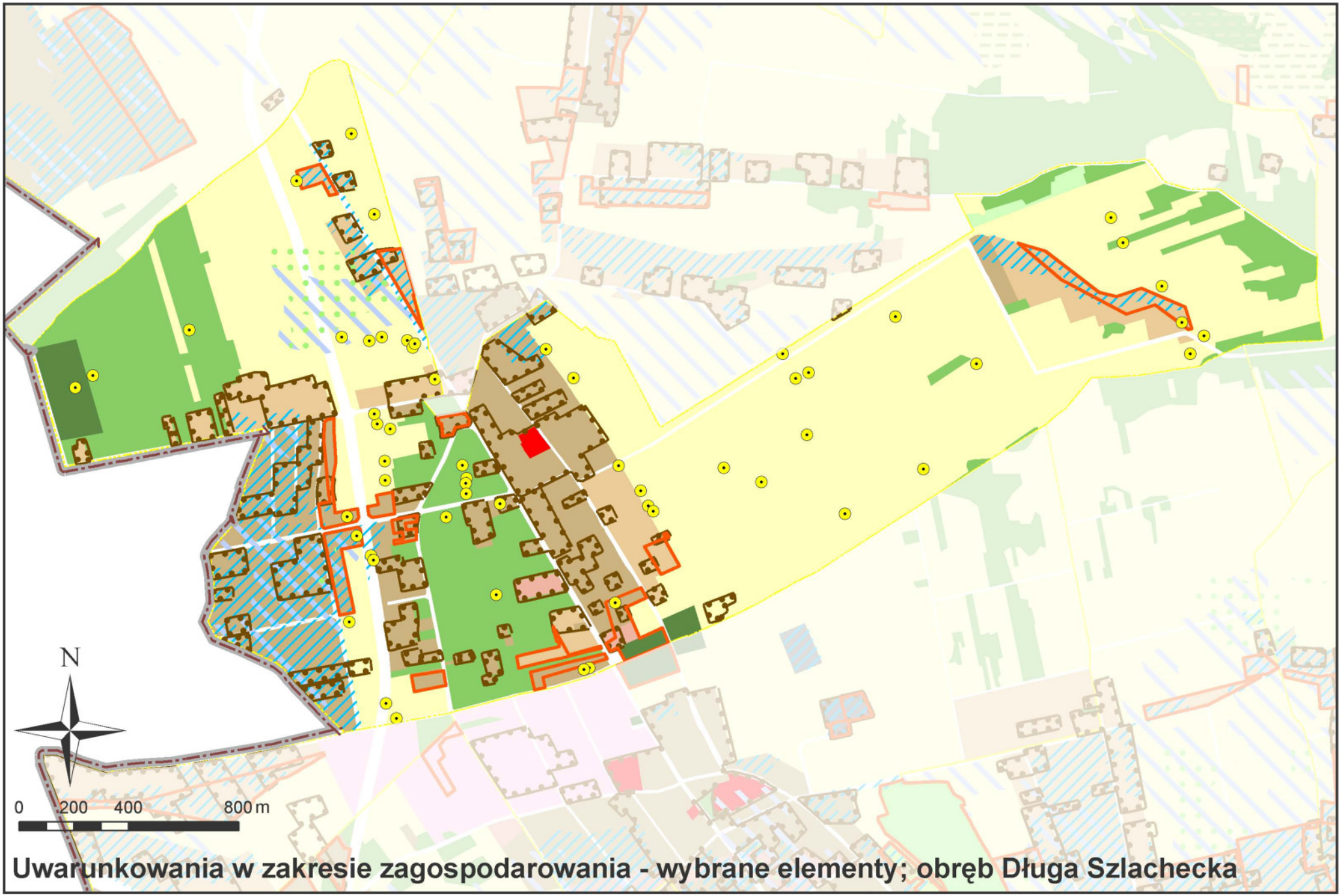
Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania - wybrane elementy; obręb Chobot.


LEGENDA DO ZMIANY NR 5 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW
granica opracowania
obszary zainwestowane
TERENY FUNKCJONALNE
zabudowy mieszkaniowej
zabudowane grunty rolne
zurbanizowane tereny niezabudowane
inne tereny zabudowane
zabudowy letniskowej
drogi
tereny kolejowe
grunty przeznaczone pod budowę dróg
TERENY OTWARTE
grunty orne
sady
pastwiska
łąki
grunty zadrzewione i zakrzewione
lasy
nieużytki
grunty pod wodami płynącymi
grunty pod stawami
grunty pod rowami
N
0
200
400
800 m
Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania - wybrane elementy; obręb Cisie.

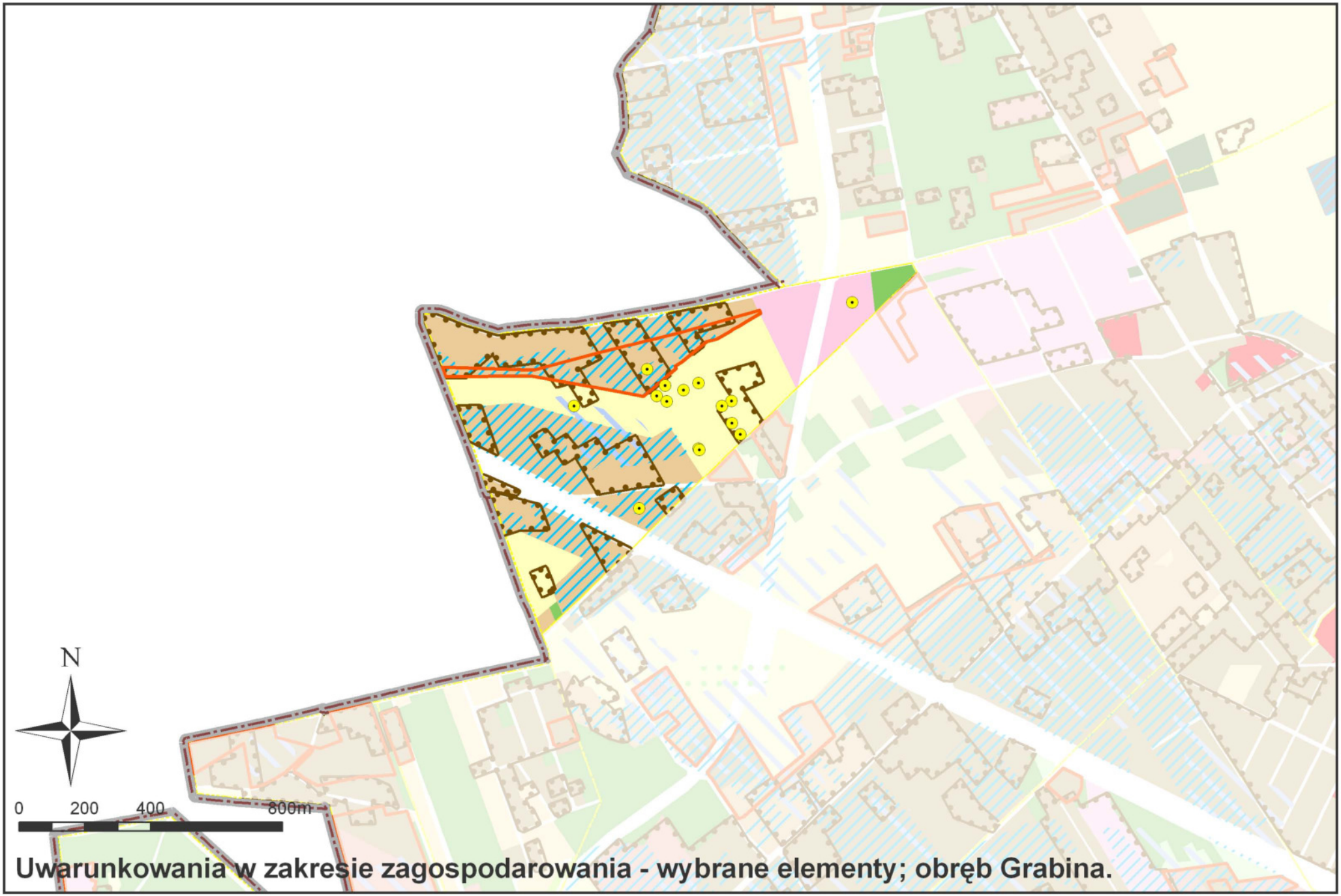


Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania - wybrane elementy; obręb Desno.

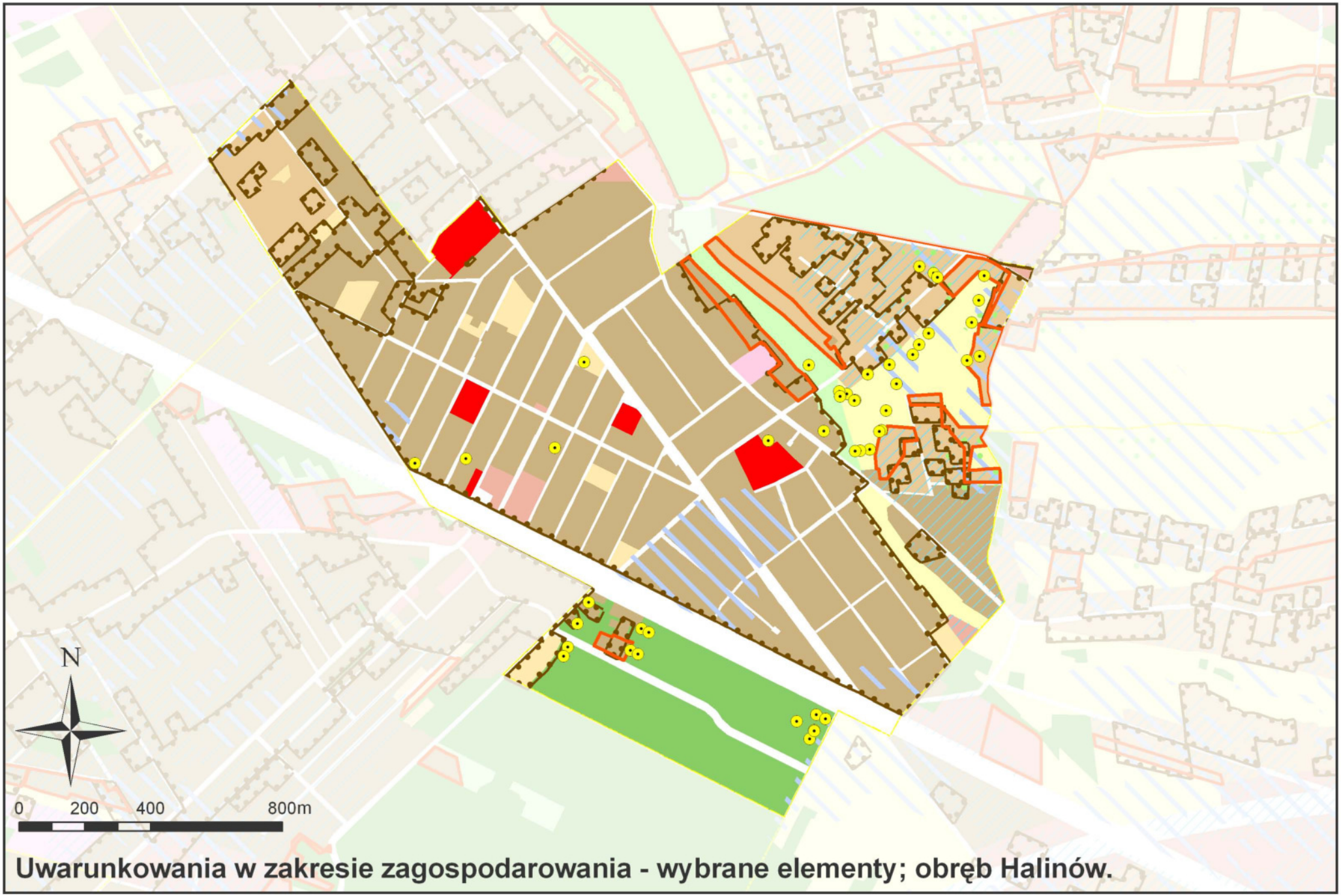

N
0
200
400
800m
Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania - wybrane elementy; obręb Długa Kościelna.



Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania - wybrane elementy; obręb Długa Szlachecka



Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania - wybrane elementy; obręb Grabina.



Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania - wybrane elementy; obręb Halinów.



Uwarunkowania w zakresie zagospodarowania - wybrane elementy, obręb Hipolitów.

UWARUNKOWANIA W ZAKRESIE ZAGOSPODAROWANIA - WYBRANE ELEMENTY



Załącznik nr 2
UWARUNKOWANIA ROZWOJU KOMUNIKACJI
1:20 000

N W E S

0 250 500 1 000 1 500 2 000 Metrów

WOŁOMIN, RÓŻWIĘ

STANISŁAWÓW, WĘGRÓW

WARSZAWA

WARSZAWA

ARYNÓW, DK 50

WARSZAWA

SIEDLCE, TERESPOL

PIASECZNO, WIĄZOWNA

WARSZAWA, ŚWIECKO

SIEDLCE, TERESPOL

SIEDLCE, TERESPOL

OTWOCK, WIĄZOWNA

DUCHNÓW

Załącznik nr 2

LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW

granica opracowania

Załącznik nr 2

LEGENDA DO ZMIANY NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW

granica obszaru objętego zmianą nr 3 studium

autostrada A2

droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP)

pozostałe drogi

LEGENDA

GRANICA GMINY

GRANICA SOŁECTW

DROGI

ISTNIEJĄCA KRAJOWA DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYŚPIESZONEGO

ISTNIEJĄCA WOJEWÓDZKA DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYŚPIESZONEGO

ISTNIEJĄCA WOJEWÓDZKA DROGA GŁÓWNA

ISTNIEJĄCA POWIATOWA DROGA ZBIORCZA

ISTNIEJĄCA POWIATOWA DROGA LOKALNA

ISTNIEJĄCE DROGI GMINNE

PLANOWANA AUTOSTRADA

PLANOWANA WOJEWÓDZKA DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYŚPIESZONEGO

PLANOWANA WOJEWÓDZKA DROGA GŁÓWNA

LINIA KOLEJOWA

WĘZŁY KOMUNIKACYJNE

BEZKOLIZYJNE SKRZYŻOWANIE LINII KOLEJOWEJ Z DROGAMI

JEDNOPOZIOMOWE SKRZYŻOWANIE LINII KOLEJOWEJ Z DROGAMI

PLANOWANY WĘZEŁ KOMUNIKACYJNY "KONIK"

PRZYSTANEK KOLEJOWY

TRASY KOMUNIKACJI AUTOBUSOWEJ

Załącznik nr 2

LEGENDA DO ZMIANY NR 5 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW

granica obszarów objętych zmianą nr 5 studium

autostrada A2

droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP)

projektowana droga klasy głównej (G)

drogi klasy zbiorczej (Z)

drogi klasy dojazdowej (D)

pozostałe drogi

Burmistrz Halinowa

Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa Warszawa

ZMIANA NR 5 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW

KIERUNKI I POLITYKA PRZESTRZENNA



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr L.452.2022
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 11 sierpnia 2022 r.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXVIII/333/10
Rady Miejskiej w Halinowie .
z dnia 11 marca 2010 roku

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia .....

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr .XXIV.240.2020
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 29 października 2020 r.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXIV.340.2021
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 29 września 2021 r.

- TEKST UJEDNOLICONY -
- TEKST UJEDNOLICONY -
- TEKST UJEDNOLICONY -

Warszawa – Halinów

~~2010 r.~~ *~~2020 r.~~* *~~2022 r.~~* *2026 r*

Tekst ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione kolorem zielonym i kursywą, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów Uchwałą NrXXIV.240.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 października 2020 r.

Wykonawca zmiany studium:

BUDPLAN Sp. z o.o.
04-327 Warszawa,
ul. Kordeckiego 20

zespół autorski:

główny projektant:	*mgr inż. Anna Bereś*
	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
	inż. Monika Nasiłowska
zagospodarowanie przestrzenne:	*mgr inż. Katarzyna Łysyganicz - Francuzik*
	mgr Marlena Rosa
	inż. Agnieszka Szaniawska
	inż. Adam Potapowicz
	Michał Uszyński
	mgr inż. Magda Walczewska
środowisko przyrodnicze:	*mgr Agata Grzelak*
	inż. Zuzanna Górecka-Gąbka
infrastruktura techniczna:	*inż. Anna Wojtczuk*

Tekst ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione czcionką Calibri pkt 12, kolorem niebieskim i kursywą oraz przekreślenia zapisów w kolorze niebieskim , które uległy zmianie, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów uchwałą Nr XXXIV.340.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 września 2021 r.
Tekst ujednolicony uwzględnia Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 listopada 2020 r., znak: WNP-I.4131.188.2020.RM, które stwierdziło nieważność uchwały Nr XXIV.240.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z 29 października 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, w zakresie części ustaleń załącznika numer:

- *2 do uchwały, stanowiącego tekst ujednolicony zmiany studium pn. Kierunki i polityka przestrzenna, Rozdz. 19. pn. Obszary problemowe, str. 37, w zakresie sformułowania: „W granicach obszaru objętego zmianą Studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r., nie wyznaczono obszarów problemowych.”;*
- *6 do uchwały, stanowiącego tekst ujednolicony zmiany studium pn. Synteza studium i wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Rozdz. 15. pn. Obszary problemowe, str. 10, w zakresie sformułowania: „W granicach obszaru objętego zmianą Studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r., nie wyznaczono obszarów problemowych.”.*

Tekst ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione czcionką Calibri pkt 12, kolorem brązowym i kursywą, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów uchwałą Nr L.452.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 sierpnia 2022 r. w sprawie zmiany nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.

Tekst ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione czcionką Calibri pkt 12, kolorem fioletowym i kursywą, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów uchwałą Nr ……. Rady Miejskiej w Halinowie z dnia ……. r. w sprawie zmiany nr 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.

Wykonawca zmiany nr 2 studium:

BUDPLAN Sp. z o.o.
04-327 Warszawa,
ul. Kordeckiego 20

zespół autorski:

główny projektant:	*mgr inż. Anna Bereś*
	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
	inż. Monika Nasiłowska
zagospodarowanie przestrzenne:	
	inż. Kamil Suchożebski
	inż. Agnieszka Szaniawska
	Michał Uszyński
	mgr inż. Magda Walczewska
środowisko przyrodnicze:	*mgr Agata Grzelak*

	inż. Zuzanna Górecka-Gąbka
infrastruktura techniczna:	*inż. Anna Wojtczuk*

Wykonawca zmiany nr 3 studium:

BUDPLAN Sp. z o.o.
04-327 Warszawa,
ul. Kordeckiego 20

zespół autorski:

główny projektant:	*mgr inż. Anna Bereś*
	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
	inż. Monika Nasiłowska
zagospodarowanie przestrzenne:	
	Michał Uszyński
	inż. Agnieszka Szaniawska
środowisko przyrodnicze:	*mgr inż. Izabela Bielowska*
infrastruktura techniczna:	*inż. Anna Wojtczuk*

Wykonawca zmiany nr 5 studium:

BUDPLAN Sp. z o.o.
04-327 Warszawa,
ul. Kordeckiego 20

zespół autorski:

główny projektant:	*mgr inż. Anna Bereś*
	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
	inż. Monika Nasiłowska
zagospodarowanie przestrzenne:	*Michał Uszyński*
	inż. Daniel Sujak
środowisko przyrodnicze:	*mgr Agata Grzelak*
infrastruktura techniczna:	*inż. Anna Wojtczuk*

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE 5
2. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ 7
2.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ 7
2.1.1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE 7
2.1.2. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE 8
2.2. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA 9
2.3. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ 9

3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY 10
3.1. OKREŚLENIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ 10
3.1.1 Przeznaczenia terenów na obszarze objętym zmianą nr 3 14
3.1.2 Przeznaczenia terenów na obszarze objętym zmianą nr 5 16
3.2. BILANS TERENU 24
3.3. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY 28
3.3. TERENY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE 28
***4.* WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZACE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW**
29
4.1.a Ogólne zasady stosowania zapisów studium 29
4.1. W ZAKRESIE MIESZKALNICTWA 30
4.2. W ZAKRESIE USŁUG I DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ 31
4.3. W ZAKRESIE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 32
4.4. W ZAKRESIE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ 32
4.5. W ZAKRESIE FUNKCJONOWANIA PRZYRODNICZEGO (W TYM LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ) 33
4.6. W ZAKRESIE TERENÓW REKREACYJNYCH 33
4.7. W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ 33
4.8. W zakresie usług publicznych 34
5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 35
5.1. SYSYTEM PRZYRODNICZY 35
5.2. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY 36
5.3. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI 36
5.4. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO 36
5.5. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI 37
5.6. ZASADY OCHRONY AKUSTYCZNEJ 37
6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 37
6.1. OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW 37
6.2. OBIEKTY BĘDĄCE W EWIDENCJI MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW 38
6.3. OBIEKTY I OBSZARY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW 38
6.4. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ 38
6.5. STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ 40
7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH 41
7.1. CELE POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU 41
7.2. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU 41
7.2.1. ROZWÓJ KOMUNIKACJI DROGOWEJ 41
7.2.2. ROZWÓJ KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ 44

7.2.3. ROZWÓJ KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ 44
7.2.4. POLITYKA PARKINGOWA 44
7.2.5. OBSŁUGA TRANSPORTU ŁADUNKÓW 44
7.2.6. RUCH PIESZY I ROWEROWY 44

7.3. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO 45
7.4. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU – PRIORYTETY REALIZACYJNE 45

8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ 46
8.1. ELEKTROENERGETYKA 46
8.2. GAZOWNICTWO 48
8.3. CIEPŁOWNICTWO 48
8.4. ZAOPATRZENIE W WODĘ 48
8.5. GOSPODARKA ŚCIEKAMI 50
8.6. ODPADY KOMUNALNE I PRZEMYSŁOWE 51

9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM 52

10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM 52

11. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 52
11.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI 52
11.2. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 M^{2} 53
11.3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ 53

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 ..53

13. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ 59

14. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH 53

15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY 55

16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ 55

17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI 55

18. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH 55

19. OBSZARY PROBLEMOWE 56

20. OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI 56

21 OBSZARY ZDEGRADOWANE 56

22. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKARACZAJĄCEJ 100 KW……..57
22.1 OBSZARY, 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 ……57

1. WPROWADZENIE

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę przestrzenną gminy oraz lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Dokument ten nie jest prawem miejscowym. Opracowywana zmiana Studium jest kontynuacją polityki przestrzennej przyjętej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Gminy w 1999 r. Dokument pozostaje w zgodzie z przyjętymi kierunkami zmian, jednocześnie aktualizując je i dostosowując do istniejącego porządku prawnego oraz obecnych potrzeb i wymagań.

Na podstawie Uchwały Nr VII.73.2019 z dnia 16 kwietnia 2019 r., Rada Miejska w Halinowie przystąpiła do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów 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 oraz 179/25, 179/26, 179/27, 179/29, 179/30, 179/31, 179/32, 179/33, 179/34, położonych w miejscowości Nowy Konik w gminie Halinów, w ich granicach ewidencyjnych. Granice obszaru objętego zmianą studium zostały oznaczone na rysunkach:

1. „Uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne", stanowiącym załącznik nr 3 studium

2.„Uwarunkowania przyrodnicze i techniczne", stanowiącym załącznik nr 4 studium

3.„Kierunki i polityka przestrzenna", stanowiącym załącznik nr 5 studium.

Zmiana studium wynika z wniosku o dokonanie zmiany w zakresie przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek nr 179/13, 179/18, 179/34, 179/25, 179/26 i 179/27.

Na podstawie Uchwały Nr XXII.224.2020 z dnia 27 lipca 2020 r. Rada Miejska w Halinowie przystąpiła do sporządzenia zmiany nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów wyłącznie w zakresie ustaleń tekstowych poprzez:

1. *Zmianę zapisów obejmujących „Wytyczne do planów miejscowych – kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów";*
2. *Dodania zapisów zawierających interpretację wybranych ustaleń Studium, jako wytycznych do planów miejscowych;*
3. *Zmianę lub dodanie zapisów, których zakres powiązany będzie lub będzie wynikał ze zmian wprowadzonych w oparciu o ust. 1 i 2;*
4. *Zmianę zapisów obejmujących strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej;*
5. *Dodanie zapisów umożliwiających rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w zakresie urządzeń fotowoltaicznych, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;*
6. *Zmianę lub dodanie zapisów w zakresie kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej.*

Zmiana nr 2 Studium wynika z rozwoju gminy a związku z tym z konieczności przeanalizowania określonych w obowiązującym studium zapisów zawartych w „Wytycznych do planów miejscowych – kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów" oraz określenia nowych zasad w strefach ochrony konserwatorskiej i archeologicznej. Dodatkowo, zasadna jest aktualizacja zapisów części tekstowej studium w zakresie kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej oraz wprowadzenie zapisów umożliwiających rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w zakresie urządzeń fotowoltaicznych, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Ze względu na zmieniające się uwarunkowania przestrzenne, przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz skalę opracowania i zapisy

studium, konieczne jest wprowadzenie zapisów interpretacyjnych studium, które ułatwią stosowanie ustaleń Studium na etapie sporządzania miejscowego planu.

Zmiana nr 3 Studium sporządzona została na podstawie Uchwały Nr XXIV.242.2020 z dnia 29 października 2020 r. Rady Miejskiej w Halinowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów. Zmiana nr 3 Studium obejmuje teren w obrębie geodezyjnym Stary Konik o powierzchni 44,2 ha. Granice obszaru objętego zmianą nr 3 studium zostały oznaczone na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna", stanowiącym załącznik nr 5 studium.

Zmiana nr 3 Studium dotyczy wskazania nowych przeznaczeń dla całego obszaru nią objętego oraz przyjęcia szczegółowych ustaleń dla nowych terenów.

Dla zmiany nr 3 Studium, opracowanej na podstawie Uchwały Nr XXIV.242.2020 Rady Miejskiej w Halinowie 29 października 2020 r., obowiązują aktualne zapisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

Zmiana nr 5 Studium sporządzona została na podstawie Uchwały 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, zmienionej uchwałą Nr XXIV.219.2026 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 12 marca 2026 r. Zmiana nr 5 studium obejmuje dwa tereny położone w obrębach geodezyjnych Brzeziny, Cisie, Stary Konik, oraz Wielgolas Duchnowski o łącznej powierzchni około 487,33 ha. Granice obszarów objętych zmianą nr 5 studium zostały oznaczone na rysunku „Kierunki i polityka przestrzenna", stanowiącym załącznik nr 5 studium.

Zmiana nr 5 Studium dotyczy wskazania nowych przeznaczeń dla obszarów nią objętych oraz przyjęcia szczegółowych ustaleń dla nowych terenów.

Dla zmiany nr 5 Studium, opracowanej na podstawie uchwały Nr XXXI.314.2021 Rady Miejskiej w Halinowie 27 maja 2021 r., zmienionej uchwałą Nr XXIV.219.2026 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 12 marca 2026 r., obowiązują przepisy ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed nowelizacji 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 ze zm.).

Zgodnie z §4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dokument Studium składa się z dwóch części - uwarunkowań oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego. Część pierwszą – uwarunkowania, opisano w poprzednim tomie. Część drugą dokumentu – kierunki zagospodarowania przestrzennego, przedstawia niniejszy tom.

Zakres opisywanych zmian w strukturze przestrzennej określa art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W studium określa się w szczególności:

1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;

2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;

3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;

4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;

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 rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2 oraz obszary przestrzeni publicznej;

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;

10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;

11) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;

12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;

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. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271);

14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;

15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;

16) inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Dla zachowania pełnej zgodności opracowywanego dokumentu z wymogami ustawy, kolejne rozdziały tekstu odpowiadają punktom cytowanego ustępu.

Dla zmiany Studium, opracowanej na podstawie Uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r., obowiązują aktualne zapisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) w której w art. 10 ust. 2 pkt 14 zmienił brzmienie oraz dodany został pkt 14a. W związku z powyższym, dla zmiany Studium dodano rozdziały pt. „OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI" oraz „OBSZARY ZDEGRADOWANE".

Dla zmiany nr 3 studium, opracowanej na podstawie Uchwały Nr XXIV.242.2020 z dnia 29 października 2020 r. Rady Miejskiej w Halinowie w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, obowiązują aktualne zapisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). W związku z powyższym, dla zmiany nr 3 Studium dodano rozdziały pt. „Przeznaczenia terenów na obszarze objętym zmianą nr 3 studium" oraz „OBSZARY, 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".

Dla zmiany nr 5 studium, opracowanej na podstawie Uchwały 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, zmienionej uchwałą Nr XXIV.219.2026 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 12 marca 2026 r., obowiązują przepisy ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed nowelizacji 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 ze zm.). W związku z powyższym, dla zmiany nr 5 Studium dodano rozdział pt. „Przeznaczenia terenów na obszarze objętym zmianą nr 5 studium".

2. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

2.1. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ

2.1.1. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

- Położenie w bliskiej odległości od Warszawy, w granicach Obszaru Metropolitarnego

Warszawy oraz strefie oddziaływania aglomeracji warszawskiej.
- Usytuowanie przy międzynarodowej trasie kolejowej Warszawa - Moskwa
- Usytuowanie przy drodze międzynarodowej nr 2 (relacji Berlin – Warszawa - Mińsk)
- Dobre powiązania komunikacyjne, głównie drogowe z regionem.
- Położenie na obszarach atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo o znaczeniu lokalnym.
- Wskazanie w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego dużych inwestycji liniowych wspomagających rozwój terenu gminy (np. modernizacja linii kolejowej, budowa autostrady, modernizacja i budowa linii energetycznych

2.1.2. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

- „Ważne" plany miejscowe pokrywają prawie cały obszar gminy,
- Ponad 70 % gruntów użytkowanych rolniczo w stosunku do ogólnej powierzchni gminy,
- Wysoki poziom zurbanizowania miejscowości położonych bezpośrednio wokół Halinowa,
- Dobrze rozwinięta sieć wodociągowa,
- Rozwinięta sieć kanalizacji sanitarnej w najbardziej zurbanizowanych miejscowościach, wysoka dynamika przyrostu sieci,
- Niski poziom zanieczyszczenia powietrza,
- Gęsta sieć dróg gminnych,
- Dobrze rozwinięta sieć placówek oświatowych w gminie,
- Interesujące, choć słabo rozpropagowane poza obszarem gminy walory środowiska kulturowego,
- Możliwość wykorzystania walorów przyrodniczo-krajobrazowych dla potrzeb turystyki i wypoczynku,
- Przychylność władz samorządowych dla rozwoju działalności gospodarczej, aktywne władze samorządowe, aktywni liderzy,
- Duże rezerwy terenowe pod realizację różnych przedsięwzięć inwestycyjnych,
- Korzystny układ szlaków komunikacyjnych,
- Rezerwy terenowe dla rozwoju działalności gospodarczej,
- Dogodne warunki fizjograficzne dla budownictwa (małe deniwelacje, stabilne podłoże),
- Brak infrastruktury turystycznej,
- Niski wskaźnik lesistości.

2.2. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

Na potrzeby Studium przeprowadzono uproszczoną symulację zmian liczby ludności w gminie, bazując na danych dotyczących migracji oraz przyrostu naturalnego w latach 2001-2007 (wg BDR GUS).

Migracja na terenie gminy w przeciągu ostatnich lat była stale dodatnia, zmieniała się tylko jej intensywność. Jest to głównie wynik trwającego w ostatnich latach boomu budowlanego i napływu nowych mieszkańców z Warszawy (ze względu na korzystny stosunek kosztów budowy domu w gminie do zakupu mieszkania w stolicy).

Uzyskane dane potraktowano jako zmienny ciąg liczbowy, którego powtórzenia pozwoliły określić przybliżony wzrost liczby mieszkańców gminy (przy założeniu, że aktualne trendy nie ulegną zmianie).

Liczba mieszkańców gminy (do roku 2007) oraz prognozowany wzrost
(opracowanie własne na podstawie danych GUS)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	2025	2050
gmina ogółem	11 508	11 708	11 972	12 168	12 422	12 685	13 223	13 423	13 687	13 883	15 402	18 368	25 428
miasto	3 043	3 105	3 176	3 245	3 316	3 394	3 498	3 560	3 631	3 700	4 015	4 863	6 745
obszar wiejski	8 465	8 603	8 796	8 923	9 106	9 291	9 725	9 863	10 056	10 183	11 316	13 505	18 683

Z przeprowadzonej symulacji wynika, że ludność gminy będzie się powoli zwiększać. W roku 2010 przekroczy ona 13.500.

Przytoczone w tabeli szacunkowe zmiany liczby ludności gminy w dłuższej perspektywie mogą odbiegać od przyjętych wartości, ze względu na zmianę warunków ekonomicznych oraz kierunków migracji ludności.

W związku z koniecznością dostosowania zakresu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów do zakresu określonego przez ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w treści uwarunkowań studium rozszerzono rozdział „UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY" o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy. W rozdziale tym przyjęto dane demograficzne, ekonomiczne i statystyczne na czas sporządzania projektu zmiany studium. Analizy te dotyczą całego obszaru gminy i stanowią aktualizacje i rozszerzenie danych zawartych w niniejszym rozdziale.

2.3. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Celem polityki przestrzennej w gminie jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju z zachowaniem jej obecnego zainwestowania, ale przy podniesieniu jego standardu), wykorzystanie szans rozwojowych gminy oraz ograniczenie lub zniesienie barier rozwoju, zachowanie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych i równowagi przyrodniczej, z uwzględnieniem rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

Założone cele realizowane będą w poszczególnych obszarach problemowych, uwzględniających:

- zmiany w sposobie użytkowania terenu oraz w strukturze gospodarczej;
- uporządkowanie funkcjonalno-przestrzenne zagospodarowania gminy, w tym ład przestrzenny zabudowy;
- rozwój systemu komunikacji i infrastruktury drogowej (w tym ścieżek rowerowych wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu);
- poprawę stanu środowiska naturalnego;
- lokalny system przyrodniczy;
- poprawę stanu lokalnej infrastruktury technicznej;
- poprawę lokalnej infrastruktury społecznej, edukacyjnej i sportowej.

Działania w tych obszarach sprzyjać będą:

- zwiększaniu atrakcyjności obszarów gminy dla inwestorów lokalnych i zewnętrznych;

- tworzeniu wysokiej jakości konkurencyjnych w stosunku do innych gmin terenów mieszkaniowych;
- aktywizacji lokalnej społeczności;
- zwiększeniu poziomu inwestycji lokalnych;

Wyznaczone cele oraz zakres problemowy podejmowanych działań stanowią podstawę do wyznaczenia kierunków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

3. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego zostały sformułowane w oparciu o analizę istniejących uwarunkowań oraz założeń rozwojowych gminy. Za priorytetowy kierunek rozwoju przestrzennego uznaje się funkcję mieszkaniową, skupioną w centrach osadniczych (funkcja podstawowa gminy). Uzupełniającą rolę w stosunku do funkcji podstawowych pełni funkcja produkcyjno-usługowa oraz w mniejszym stopniu rekreacyjno-wypoczynkowa i rolnicza, związana z terenami otwartymi.

Funkcje mieszkaniowe związane są przede wszystkim z obszarem miasta Halinów oraz terenami bezpośrednio do niego przyległymi (np. Hipolitów) i wsią Okuniew. Poza obszarem miasta funkcje mieszkaniowe skupiają się w ośrodkach wiejskich, tworząc w przeważającej części zwartą zabudowę (np. Cisie). Przekształcenia w obrębie tych terenów mają na celu stworzenie wysokiej jakości przestrzeni, gdzie harmonijnie współistnieje ze sobą zabudowa jednorodzinna i zagrodowa oraz usługi obsługujące te tereny. Zmiany w samej strukturze zabudowy mają na celu utrzymanie zwartego charakteru, poprzez dogęszczenie istniejącej zabudowy wzdłuż istniejących dróg gminnych i powiatowych, przy jednoczesnym utrzymaniu parametrów proponowanej klasy drogi, zapewniając należyte z niej korzystanie.

Tereny produkcyjno-usługowe, ze względu na dostępność komunikacyjną, koncentrują się wzdłuż drogi krajowej nr 2. W połączeniu z uciążliwością, jakie niesie sąsiedztwo drogi o dużym natężeniu ruchu dla jakości życia mieszkańców wskazane jest wydzielenie strefy aktywności gospodarczej obejmującej tereny przyległe do drogi nr 2.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów jest dokumentem kierunkowym, w którym wskazuje się potencjalne tereny inwestycyjne w 50-cio letnim horyzoncie czasowym. Stąd celem zoptymalizowania gospodarowania przestrzenią zaleca się etapowanie przeznaczenia terenu w planach miejscowych.

Jak wynika z analiz przeprowadzonych na potrzeby niniejszej zmiany Studium, zamieszczonych w treści uwarunkowań (rozdziały nr 7.5-7.10), większość terenów wyznaczonych w planach jako budowlane nie zostało dotychczas skonsumowanych przez inwestorów i stanowi wystarczający zapas w perspektywie kolejnych 30 lat, z wyjątkiem terenów zabudowy produkcyjnej, usług publicznych i zabudowy zagrodowej, w przypadku których zapotrzebowanie przekracza chłonność i których należy wyznaczyć więcej.

3.1. OKREŚLENIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

Wydziela się następujące kategorie terenów zainwestowanych:

M1 *i M3* - TERENY WIELOFUNKCYJNE Z DOMINUJĄCYM UDZIAŁEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

Dominującą funkcją tych terenów jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna. Funkcją uzupełniającą są usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, a także istniejące składy i produkcja, nie kolidujące z funkcją podstawową. Tereny M1 występują w trzech konfiguracjach:

Na terenie Halinowa (i Okuniewa) – tworząc tkankę miasta, bez udziału zabudowy zagrodowej.

W strefie podmiejskiej – gdzie występuje tendencja do stopniowego wypierania zabudowy zagrodowej na rzecz jednorodzinnej.

Na terenach wiejskich - tworząc nowe enklawy zabudowy, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej.

Tereny podmiejskie są potencjalnym miejscem występowania konfliktów przestrzennych, w związku ze współistnieniem funkcji rolniczych (zabudowy zagrodowej) oraz rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej. Obiekty usługowe na tym obszarze powinny być realizowane stosownie do potrzeb mieszkańców gminy, a ich lokalizacja i funkcja określana na etapie planu miejscowego.

W ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów: mieszkaniowych niskiej intensywności, *zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Halinowie, Okuniewie, Długiej Szlacheckiej i Długiej Kościelnej,* mieszkaniowo – usługowych, usług publicznych (np. przedszkola, szkoły, budynki administracji publicznej, urzędy pocztowe itp.), usług komercyjnych, istniejących nieuciążliwych składów i produkcji, zieleni publicznej, terenów sportu i rekreacji oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej (za wyjątkiem składowania odpadów) i komunikacji. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wyżej wymienionych funkcji. W ramach powyższego wydzielenia możliwe jest takie kształtowanie funkcji przeznaczenia terenu, na których dominująca może być funkcja niemieszkalna (np. usługi). W ramach tego wydzielenia wskazano na mapie tereny istniejących usług publicznych oraz tereny położone na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

W ramach powyższego wydzielenia wyodrębnia się dodatkowo tereny M1L – obszary wskazane do zabudowy na terenach leśnych, pod warunkiem uzyskania na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Należy dążyć do wzmocnienia struktury funkcjonalno-przestrzennej odpowiedniej dla centrum miejskiego (Halinów) i wiejskiego (byłe miasto Okuniew) o zasięgu lokalnym. Konieczne jest stworzenie w Halinowie i wzmocnienie w Okuniewie centrów miejscowości. Obszar Centrum powinien posiadać charakter głównie usługowy w Halinowie i usługowo – mieszkaniowy w Okuniewie.

Kluczowe dla stworzenia wysokiej jakości centrum Halinowa i Okuniewa jest:

- nasycenie terenu w obiekty usługowe o odpowiedniej różnorodności i jakości,
- zapewnienie właściwej ilości i jakości przestrzeni publicznych (ulice, place i zieleń miejska),
- adaptacji i ochrony historycznego układu urbanistycznego byłego miasta Okuniewa.

W ramach powyższego wydzielenia wyodrębnia się tereny M1z – obszary wskazane w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę, w tym tereny już zabudowane położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Występują one w miejscowościach: Okuniew, Michałów, Długa Szlachecka, Budziska, Halinów w dolinach rzek Długiej i Zązy.

M2 – TERENY WIELOFUNKCYJNE O DOMINUJĄCYM UDZIALE ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z UDZIAŁEM ZABUDOWY ZAGRODOWEJ.

Są to tereny wielofunkcyjne o dominującej funkcji mieszkaniowej, z udziałem zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej. Funkcją uzupełniającą są usługi zapewniające obsługę mieszkańców oraz inne usługi nieuciążliwe, a także istniejące składy i produkcja, nie kolidujące z funkcją podstawową. Obiekty usługowe powinny być realizowane stosownie do potrzeb mieszkańców gminy, a ich lokalizacja i funkcja określana na etapie planu miejscowego. W ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów: mieszkaniowych niskiej intensywności, *zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Halinowie, Okuniewie, Długiej Szlachecka i Długiej Kościelnej,* zabudowy mieszkaniowo – usługowych, zagrodowych, zabudowy rekreacyjnej, usług publicznych (np. przedszkola, szkoły, budynki administracji publicznej, urzędy pocztowe itp.), usług komercyjnych, składów i produkcji, zieleni publicznej, terenów sportu i rekreacji oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej (za wyjątkiem składowania odpadów) i komunikacji. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wyżej wymienionych funkcji. W ramach powyższego wydzielenia możliwe jest takie kształtowanie funkcji przeznaczenia terenu, na których dominująca może być funkcja niemieszkalna (usługi).

W ramach tego wydzielenia wskazano na mapie tereny usług publicznych.

W ramach powyższego wydzielenia wyodrębnia się tereny M2z – obszary wskazane w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę, w tym tereny już zabudowane położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Występują one w miejscowościach: Okuniew, Michałów, Zagórze, Budziska, Halinów w dolinach rzek Długiej i Zązy.

Up – TERENY WYDZIELONYCH USŁUG PUBLICZNYCH

Studium wyróżnia tereny wydzielonych usług publicznych, w których priorytetem dla lokalizacji są usługi celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej: oświaty, zdrowia, kultury, nauki, kultu religijnego, sportu i rekreacji. Budynki usług publicznych, w szczególności budynki sakralne powinny stanowić dominanty architektoniczne i identyfikatory przestrzeni.

Jednocześnie, o ile zajdzie taka konieczność studium dopuszcza lokalizację nowej zabudowy usług publicznych w ramach innych terenów funkcjonalnych (M1, M2).

W ramach powyższego wydzielenia wyodrębnia się tereny Upz – obszary wskazane w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę, w tym tereny już zabudowane położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Występują one w miejscowości Okuniew.

AG1 *i AG3* – TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, bazy, składy itp. Poza budowlami związanymi z funkcją podstawową możliwa jest lokalizacja obiektów administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych i wewnętrznych, parkingów, garaży. ~~Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych i właścicieli.~~ Na terenach tych dozwolona jest lokalizacja obiektów i technologii, dla których sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej. *Dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji innych niż określone w studium, w tym utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, która wynika ze stanu faktycznego, z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy.*

W ramach wydzielenia terenu AG1 na mapie wskazano dodatkowo umiejscowienie grzebowiska zwierząt w Nowym Koniku - AG1g, ze względu na charakter prowadzonej działalności - działalność regulowana, wykonywanie której wymaga spełnienia szczególnych warunków, określonych przepisami prawa. Świadczenie usług w zakresie m.in. prowadzenia grzebowisk regulują przepisy wewnętrzne gminy, na podstawie art. 7 i art. 8 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. Nr 132, poz. 622 z późniejszymi zmianami). Grzebowisko podlega regulacjom prawnym dotyczącym składowisk odpadów.

W ramach wydzielenia terenu AG1 na mapie wskazano dodatkowo teren zespołu konferencyjno-hotelowego wraz z towarzyszącym zapleczem rekreacyjnym zlokalizowany w Budziskach - AG1k. Na terenach tych zakazana jest lokalizacja obiektów i technologii, dla których sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej.

W ramach wydzielenia terenu AG1L na mapie wskazano dodatkowo tereny aktywności gospodarczej na obszarach leśnych. Na terenach tych nie jest dozwolona lokalizacja obiektów i technologii, dla których sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane za wyjątkiem dróg.

AG2 - TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ PRZEKSZTAŁCONE Z FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

Wydzielenie to dotyczy terenów położonych przy drodze krajowej nr 2, które w obowiązującym planie miejscowym zostały przeznaczone między innymi na cele zabudowy mieszkaniowej. Ustala się zmianę funkcji, proponowane podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną, przetwórczą, bazy, składy itp. Poza budowlami związanymi z funkcją podstawową możliwa jest lokalizacja obiektów administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg dojazdowych i wewnętrznych, parkingów, garaży. Wskazane jest pilne przeprowadzenie zmiany planu miejscowego, celem uniemożliwienia rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych. W ramach kategorii terenu konieczne jest wydzielanie obszarów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na etapie sporządzania

planu miejscowego. Na etapie sporządzenia planu miejscowego, w odniesieniu do wybranych części terenów AG2, wyjątkowo dopuszczalna jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej – o ile spełnione są dwa warunki: 1) w bezpośrednim sąsiedztwie taka zabudowa ma charakter dominujący, 2) zlokalizowanie zabudowy mieszkaniowej nie uniemożliwi realizacji podstawowego przeznaczenia terenów AG2 na pozostałych częściach terenów AG2. Na terenach tych dozwolona jest lokalizacja obiektów i technologii, dla których sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej, o ile nie koliduje to z istniejącą, sąsiadującą zabudową mieszkaniową.

Ustala się, że wskazana na rysunku granica terenów AG2 z terenem drogi krajowej nr 2 może podlegać korektom. Podstawą korekt jest projekt – koncepcja modernizacji drogi krajowej nr 2.

E1 – TERENY REKREACYJNE OGÓLNODOSTĘPNE

Podstawową funkcją terenów jest funkcja rekreacyjna, dostępna dla wszystkich mieszkańców. Na terenach tych nie przewiduje się możliwości lokalizacji obiektów mieszkaniowych oraz produkcyjnych. Ofertę programową terenów mogą uzupełniać drobne obiekty usługowe.

W ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów: zabudowy rekreacyjnej, terenów sportu i rekreacji, zieleni publicznej, usług oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji. Dopuszcza się możliwość zamiany przeznaczenia terenów w ramach wyżej wymienionych funkcji.

Tereny te występują w miejscowościach: Długa Kościelna, Kazimierów, Królewskie Brzeziny, Michałów, Okuniew.

E2 – TERENY REKREACYJNE O OGRANICZONYM DOSTĘPIE

Podstawową funkcją terenów jest funkcja rekreacyjna, o ograniczonym dostępie dla mieszkańców gminy, takich jak rodzinne ogrody działkowe, zabudowa letniskowa. Na terenach tych nie przewiduje się możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej całorocznej, obiektów usługowych (z wyjątkiem małych sklepów, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 10 m^2) oraz produkcyjnych. W ramach tego wydzielenia możliwe jest lokalizowanie terenów: zabudowy rekreacyjnej, zabudowy letniskowej, rodzinnych ogrodów działkowych oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

Tereny te występują w miejscowościach: Chobot, Długa Szlachecka, Krzewina, Michałów, Okuniew, Stary Konik.

IT – TERENY INFRASTRUKTURY

Podstawową funkcją jest zaopatrzenie mieszkańców w zakresie infrastruktury elektroenergetycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej, a także mieszkańców Mazowsza w zakresie przesyłu prądu. Lokalizację wszelkich przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest obligatoryjne, warunkuje się ich niezbędnością dla obsługi technicznej gminy lub kraju. Wszystkie obiekty obsługi technicznej gminy, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, energetyczne, w tym obiekty kubaturowe i budowle lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju gminnej infrastruktury technicznej sporządzonymi przez Burmistrza Halinowa.

W obszarach objętych zmianą Studium wydziela się następujące kategorie terenów niezainwestowanych:

Z1 – TERENY ZIELENI

Podstawową funkcją terenów jest zieleń nieurządzona, zadrzewienia, łąki. Utrzymanie terenów otwartych służyć ma ochronie ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz obiekty i urządzenia służące turystyce i rekreacji, wody powierzchniowe, zieleń urządzoną, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, szlaki piesze i rowerowe, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

LS1 – TERENY LASÓW

Podstawową funkcją terenów są lasy i zadrzewienia. Na terenach tych przewiduje się zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych. Gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o plany urządzania lasu sporządzane przez właściwe służby. Dopuszcza się lokalizację obiektów i

urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, obiektów małej architektury i urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych, wody powierzchniowe, drogi leśne, drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, szlaki piesze i rowerowe, urządzenia turystyczne – miejsca wypoczynkowe, polany, zadaszenia oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

OBSZARY WYZNACZONE DO REWITALIZACJI

W celu poprawy jakości gminy zaleca się objecie rewitalizacją w pierwszej kolejności:

1. centrum Okuniewa obejmującego zespół pałacowo-parkowy;
2. terenu przyległego do domu kultury – pozostałości po zespole pałacowo-parkowym w Halinowie przy ul. 3-go Maja.

Szczegółowy zasięg terenów wyznaczonych do rewitalizacji wskazano w „Lokalnym program rewitalizacji Miasta Halinów na lata 2006-2013" jednak ich zasięg przestrzenny nie jest ostateczny.

Celem rewitalizacji (zgodnie z definicją Forum Rewitalizacji) jest poprawa jakości życia mieszkańców, przywrócenia ładu przestrzennego oraz ożywienie gospodarcze i odbudowa więzi społecznych.

Podejmowane w tym kierunku działania powinny obejmować:

- rewaloryzację obszaru parku podworskiego w Okuniewie, wraz z nadaniem mu nowych funkcji ogólno społecznych i reprezentacyjnych;
- uporządkowanie terenu przyległego do Domu Kultury oraz wzmocnienie jego funkcji ogólno społecznych;
- adaptacji istniejących budynków do nowych funkcji poprzez remont lub modernizację, z ograniczeniem możliwości przebudowy, nadbudowy i rozbudowy w przypadku zachowanych obiektów historycznych;

Studium dopuszcza rewaloryzację innych obszarów na terenie gminy, nie wskazanych w tym dokumencie a wyznaczonych na podstawie innych opracowań i analiz. Podejmowane działania na tych terenach powinny dążyć do:

- adaptacji budynków do nowych funkcji poprzez remont lub modernizację (przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę);
- dostosowania funkcji obszaru do potrzeb mieszkańców
- uporządkowania otoczenia wokół budynków, usunięcia elementów szpecących;
- integracji form historycznych ze współczesnymi formami zabudowy. Szczegółowy

zakres działań określą programy rewitalizacji gminy lub danego obszaru.

3.1.1 Przeznaczenia terenów na obszarze objętym zmianą nr 3 studium

Zmianą nr 3 studium w celu wytworzenia warunków zrównoważonego rozwoju oraz uczytelniania struktury funkcjonalno-przestrzennej , a także dostosowania jej do aktualnych uwarunkowań wykształconych w skutek realizacji strategicznej inwestycji w postaci budowy autostrady wraz z węzłem, na obszarze objętym zmianą nr 3 wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:

1. *PU – tereny produkcyjno-usługowe*
2. *P – tereny produkcyjne*
3. *IT2 – teren infrastruktury technicznej*

Dla powyższych terenów określa się kierunki przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego oraz standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu.

PU – TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym,*
  - *zabudowa usługowa, w tym stacje paliw wraz z zapleczem usługowo – handlowym, usługi związane ze sprzedażą, diagnostyką i naprawą pojazdów, usługi logistyki i spedycji oraz usługi administracji;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,*
  - *dopuszczenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością przebudowy, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy;*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 35 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,*
  - *zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,*
  - *dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na składowaniu, przetwarzaniu, odzysku i gospodarce odpadami.*

P – TERENY PRODUKCYJNE

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,*
  - *dopuszczenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 35 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,*
  - *zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,*

- *dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na składowaniu, przetwarzaniu, odzysku i gospodarce odpadami.*

IT2 – TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką, w tym stacje elektroenergetyczne wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym,*
  - *inne obiekty budowlane infrastruktury technicznej wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zieleń urządzona i izolacyjna,*
  - *obiekty budowlane infrastruktury komunikacyjnej, parkingi;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 10 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy - 90% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% działki budowlanej*
  - *dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.*

3.1.2 Przeznaczenia terenów na obszarze objętym zmianą nr 5 Studium

Zmianą nr 5 Studium w celu wytworzenia warunków zrównoważonego rozwoju oraz uczytelniania struktury funkcjonalno-przestrzennej, a także dostosowania jej do aktualnych uwarunkowań, na obszarach objętych zmianą nr 5 Studium wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:

1. *M6 – tereny zabudowy mieszkaniowej,*
2. *MU3 – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej,*
3. *RM – tereny zabudowy zagrodowej,*
4. *PU2– tereny produkcyjno-usługowe,*
5. *PU3– tereny produkcyjno-usługowe,*
6. *P2– tereny produkcyjne,*
7. *P3 – tereny produkcyjne,*
8. *P4 – tereny produkcyjne,*
9. *U – tereny usługowe,*
10. *UP2 – tereny usług publicznych,*
11. *US – teren usług sportu i rekreacji,*
12. *ZP – teren zieleni urządzonej,*
13. *ZI – tereny zieleni izolacyjnej,*

14. R3 – tereny rolnicze,

15. LS2 – tereny lasów,

16. IT3 – teren infrastruktury technicznej,

17. WP – tereny wód powierzchniowych.

Dla powyższych terenów określa się kierunki przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego oraz standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu.

M6 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,*
  - *zabudowa zagrodowa,*
  - *zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,*
  - *obiekty małej architektury,*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,*
  - *maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej do 12,5 m, maksymalna wysokość zabudowy usługowej, w tym usług publicznych do 20,0 m,*
  - *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych maksymalna wysokość zabudowy w tych terenach 12,5 m,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – 50% działki budowlanej, maksymalna powierzchnia zabudowy dla zabudowy usługowej – 70% działki budowlanej,*
  - *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 60 % powierzchni działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – 30% działki budowlanej, minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej, w tym usług publicznych – 20% działki budowlanej,*
  - *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 30 % działki budowlanej,*
  - *utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy.*

MU3 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,*
  - *zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,*
  - *obiekty małej architektury,*

- *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;*

- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,*
  - *maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12,5 m, maksymalna wysokość zabudowy usługowej, w tym usług publicznych do 20,0 m,*
  - *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych maksymalna wysokość zabudowy w tych terenach 12,5 m,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 70% działki budowlanej, maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej w tym usług publicznych do – 80% działki budowlanej,*
  - *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 70% powierzchni działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20% działki budowlanej, minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej, w tym usług publicznych – 10% działki budowlanej,*
  - *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 25% działki budowlanej.*

RM – TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa zagrodowa;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa usługowa związana z rolnictwem,*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 12,5 m – określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących (tj. silosy, kominy), których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej.*

PU2 – TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym,*
  - *zabudowa usługowa, w tym stacje paliw wraz z zapleczem usługowo – handlowym, usługi związane ze sprzedażą, diagnostyką i naprawą pojazdów, usługi logistyki i spedycji oraz usługi administracji;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,*
  - *zieleń izolacyjna,*

- *dopuszczenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;*

- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,*
  - *wskazane jest wyznaczyć zieleń izolacyjną pomiędzy terenami obiektów produkcyjnych, składów, magazynów a terenami zabudowy mieszkaniowej,*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 25 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,*
  - *zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,*
  - *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,*
  - *dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na składowaniu, przetwarzaniu, odzysku i gospodarce odpadami.*

PU3 – TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym,*
  - *zabudowa usługowa, w tym stacje paliw wraz z zapleczem usługowo – handlowym, usługi związane ze sprzedażą, diagnostyką i naprawą pojazdów, usługi logistyki i spedycji oraz usługi administracji;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,*
  - *zieleń izolacyjna,*
  - *dopuszczenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,*
  - *wskazane jest wyznaczyć zieleń izolacyjną pomiędzy terenami obiektów produkcyjnych, składów, magazynów a terenami zabudowy mieszkaniowej,*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 35 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,*
  - *zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,*
  - *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,*

- *dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na składowaniu, przetwarzaniu, odzysku i gospodarce odpadami.*

P2 – TERENY PRODUKCYJNE

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,*
  - *zieleń izolacyjna,*
  - *dopuszczenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,*
  - *wskazane jest wyznaczyć zieleń izolacyjną pomiędzy terenami obiektów produkcyjnych, składów, magazynów a terenami zabudowy mieszkaniowej,*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 25 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,*
  - *zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,*
  - *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,*
  - *dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na składowaniu, przetwarzaniu, odzysku i gospodarce odpadami.*

P3 – TERENY PRODUKCYJNE

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,*
  - *zieleń izolacyjna,*
  - *dopuszczenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością przebudowy, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 35 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,*

- *zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,*
- *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,*
- *dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na składowaniu, przetwarzaniu, odzysku i gospodarce odpadami.*

P4 – TERENY PRODUKCYJNE

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,*
  - *zieleń izolacyjna,*
  - *dopuszczenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością przebudowy, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 35 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,*
  - *zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,*
  - *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,*
  - *dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na składowaniu, przetwarzaniu, odzysku i gospodarce odpadami.*

U – TERENY USŁUGOWE

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,*
  - *obiekty małej architektury,*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *maksymalna wysokość zabudowy usługowej do 15 m, dla usług publicznych do 20,0 m.*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy – 65% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,*

- *dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy.*

UP2 – TERENY USŁUG PUBLICZNYCH

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa usług publicznych;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa usługowa,*
  - *zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,*
  - *obiekty małej architektury,*
  - *obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 20 m, dopuszcza się budowę wyższych obiektów w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej.*

US – TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *tereny usług sportu i rekreacji;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zieleń urządzona,*
  - *obiekty małej architektury,*
  - *obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 8 m,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej.*

ZP – TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *zieleń parkowa, skwery, ogrody;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw, obiekty małej architektury, itp.,*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *zakaz lokalizacji budynków,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% działki budowlanej.*

ZI – TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *tereny zieleni izolacyjnej;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty budowalne infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *zakaz lokalizacji budynków.*

R3 – TERENY ROLNICZE

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *tereny użytków rolnych, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady, stawy hodowlane;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *lasy,*
  - *zieleń nieurządzona, zadrzewienia,*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *zakaz lokalizacji budynków,*
  - *ochronę przed zmianą użytkowania zwartych kompleksów o najlepszych i średnich, w skali gminy, warunkach naturalnych do produkcji rolniczej.*

LS2 – TERENY LASÓW

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *tereny lasów i zadrzewień;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki leśnej,*
  - *urządzenia turystyczne – miejsca wypoczynkowe, polany, zadaszenia, punkty widokowe oraz obiekty małej architektury,*
  - *parki leśne,*
  - *drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe,*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.*

IT3 – TEREN INRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej związane z infrastrukturą wodociągową,*
  - *inne obiekty budowlane infrastruktury technicznej;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym,*
  - *zieleń urządzona,*
  - *obiekty infrastruktury komunikacyjnej, parkingi;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 12,5 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej.*

WP – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki i zbiorniki wodne;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zieleń nieurządzona,*
  - *urządzenia turystyczne –m.in. mosty, kładki pieszo rowerowe, urządzenia wodne i hydrotechniczne, pomosty.*

3.2. BILANS TERENU

Lp	MIEJSCOWOŚĆ	PRZEZNACZENIE TERENU [ha]																		
		M1	M1z	M1L	M2	M2z	Up	AG1	AG1L	AG2	E1	E2	IT	ZC	R	Z	LS	W	Inne	razem
1	*Halinów*	181,33	9,77	5,94	29,04	4,24	5,72	3,15	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	5,11	5,74	24,00	0,00	10,14	284
2	Brzeziny	11,35	0,00	0,00	13,38	0,00	2,25	24,27	0,00	56,82	0,00	0,00	0,00	0,00	63,63	0,00	26,71	0,00	25,58	224
3	Budziska	28,05	0,14	0,00	55,84	4,64	0,00	8,02	0,00	0,00	0,00	0,24	0,00	0,00	218,38	0,00	51,10	0,00	0,58	367
4	Chobot	8,52	0,00	0,00	45,27	0,00	0,88	12,56	0,00	0,00	0,00	59,21	0,11	0,00	158,89	2,11	213,52	0,00	2,94	504
5	Cisie	30,28	0,00	0,19	127,36	1,19	2,68	59,08	0,00	10,49	0,00	0,00	0,00	0,00	108,49	1,74	17,21	0,00	28,59	387
6	Desno	3,13	0,00	0,11	37,47	0,00	0,00	0,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	90,61	0,00	25,80	0,00	0,75	158
7	Długa Kościelna	89,44	0,47	0,11	11,98	0,11	5,79	25,09	0,00	0,00	2,54	0,00	3,36	2,92	92,29	10,16	16,67	26,32	0,75	288
8	Długa Szlachecka	107,76	0,04	1,50	36,81	0,00	0,76	2,14	0,00	0,00	0,00	0,61	0,00	8,39	230,07	1,85	89,07	0,00	9,10	488
9	Grabina	1,99	0,00	0,00	38,17	0,00	0,00	7,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	17,65	0,00	1,11	0,00	4,52	71
10	Hipolitów	171,18	0,00	5,58	0,00	0,00	0,27	18,35	0,00	15,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,75	88,42	0,00	4,74	308
11	Józefin	130,87	0,00	3,14	35,01	0,00	0,00	21,68	0,00	3,46	0,00	0,00	0,00	0,00	47,41	0,00	20,13	0,00	16,28	278
12	Kazimierów	30,04	0,00	0,00	58,51	0,00	0,00	0,90	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00	0,00	96,86	0,00	8,87	0,00	0,71	196
13	Królewskie Brzeziny	19,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,97	0,00	0,00	0,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,01	0,00	1,02	39
14	Krzewina	23,11	0,00	0,00	51,45	0,00	1,61	0,09	0,00	0,00	2,43	0,00	0,00	0,00	105,03	0,00	12,53	0,00	0,14	196
15	Michałów	45,28	1,27	0,76	40,40	0,38	0,77	13,32	1,30	0,00	4,02	19,86	0,00	0,00	180,41	0,00	89,36	0,00	4,87	402
16	Mrowiska	6,67	0,00	0,00	49,01	0,00	0,00	0,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,45	0,00	74,39	0,00	5,92	0,00	0,16	137
17	Nowy Konik	55,41	0,00	0,00	3,15	0,00	0,00	40,75	0,63	67,40	0,00	0,00	0,00	0,00	10,17	0,00	74,63	0,00	10,95	263
18	Okuniew	103,14	118,70	0,42	0,00	21,80	5,55	62,60	0,00	0,00	11,97	17,76	4,44	4,26	147,65	4,09	33,50	0,00	21,32	557
19	Stary Konik	8,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,55	0,94	30,83	0,00	3,89	0,00	0,00	6,48	0,00	52,68	0,00	22,72	131
20	Wielgolas Brzeziński	61,94	0,00	0,00	84,87	0,00	0,00	9,62	0,40	31,35	0,00	0,00	0,00	0,00	5,27	0,00	0,59	0,00	15,96	210
21	Wielgolas Duchnowski	34,36	0,00	0,00	88,23	0,00	1,84	0,58	0,00	29,09	0,00	0,00	0,34	0,00	288,40	0,00	135,90	0,00	8,26	587
22	Zagórze	17,54	0,00	0,00	25,56	1,62	0,00	13,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64,62	0,00	18,63	0,00	1,86	143
23	Żwirówka	10,30	0,00	0,00	25,02	0,00	0,00	4,31	0,00	0,97	0,00	0,00	0,00	0,00	45,40	1,18	0,00	0,00	1,82	89
	gmina	**1180,26**	**130,38**	**17,75**	**856,55**	**33,97**	**28,14**	**334,69**	**3,27**	**246,14**	**21,63**	**101,57**	**8,70**	**15,58**	**59,38**	**30,61**	**1022,38**	**26,32**	**2191,58**	**6309**

M1 - Tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
M2 - Tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej z udziałem zabudowy zagrodowej
AG1 - Tereny aktywności gospodarczej
AG2 - Tereny aktywności gospodarczej wymagające przekształceń
E1 - Tereny rekreacyjne ogólnodostępne
E2 - Tereny rekreacyjne o ograniczonym dostępie
IT - Tereny infrastruktury
ZC - Tereny cmentarzy
R - Tereny rolne
Z - Tereny zieleni
LS - Tereny lasów
W - Tereny wód powierzchniowych

Na podstawie bilansu terenów ustalono potencjalną pojemność terenów mieszkaniowych wskazanych w studium dla gminy Halinów. Wynosi ona 44,9 tys. mieszkańców i 3,3 -krotnie przekracza ona prognozowaną liczbę ludności w roku 2025 roku.

W związku z koniecznością dostosowania zakresu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów do zakresu określonego przez ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w treści uwarunkowań Studium rozszerzono rozdział „UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY" o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy. W rozdziale tym przyjęto dane demograficzne, ekonomiczne i statystyczne na czas sporządzania projektu zmiany studium. Analizy te dotyczą całego obszaru gminy i stanowią aktualizacje i rozszerzenie danych zawartych w niniejszym rozdziale.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów nie wskazuje nowych terenów budowlanych, a jedynie cześć terenów wielofunkcyjnych z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w dotychczasowym studium jako M1, przeznacza pod tereny aktywności gospodarczej, oznaczone w zmianie studium jako AG3. Jak wynika z poniższego zestawienia, zmienia się kierunek przeznaczenia większości terenu objętego zmianą Studium z mieszkaniowego na produkcyjny.

	PRZEZNACZENIE TERENU [ha]					
	M1/M3	***AG2/AG3***	***DK2***	***LS***	***Z1***	
*Pow. terenu **przed** zmianą Studium*	*13*	*3,8*	*1,2*	*0,8*	*-*	
suma						*18,8*
*Pow. terenu **po** zmianie Studium*	*1*	*16,8*	*-*	*0,2*	*0,8*	
suma						*18,8*
różnica	***- 12***	***+ 13***	***- 1,2***	***- 0,6***	***+ 0,8***	

Teren objęty zmianą studium znajduje się w większości w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wyznaczonym w Analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy Halinów. Jedynie część terenów objętych zmianą studium, położonych w południowo zachodniej części, znalazła się poza tym obszarem. Dotyczy to terenu o powierzchni ok. 2,3 ha, oznaczonego w dotychczasowym Studium jako M1 a po zmianie Studium jako AG3.

Jak wynika z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zamieszczonego w treści uwarunkowań studium, (rozdział nr 7.7), tylko w przypadku funkcji produkcyjnej, usług publicznych oraz zabudowy zagrodowej zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza chłonność obszarów. Natomiast maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usług komercyjnych oraz zabudowę rekreacji indywidualnej, wyrażone w powierzchni użytkowej jest mniejsze niż wielkość powierzchni użytkowej możliwej do uzupełnienia w terenach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę o tych funkcjach.

W związku z powyższym należy uznać, że kierunek zmiany przeznaczenia terenów objętych niniejszą zmianą Studium odpowiada stwierdzonemu w analizie uwarunkowań gminy zapotrzebowaniu na tereny produkcyjne. Podstawowym przeznaczeniem ustalonego zmianą Studium terenu aktywności gospodarczej AG3 jest działalność produkcyjna oraz usługi. Dotychczasowe przeznaczenie w obszarze M1 dopuszczało dominowanie funkcji niemieszkalnej, (np. usługi), zatem uznaje się, że zmiana Studium nie wprowadza nowych terenów usługowych tylko produkcyjne.

Ze względu, iż zmiana nr 2 Studium obejmuje wyłącznie zmiany w zakresie ustaleń tekstowych Studium o których mowa na wstępie, co wpływa na brak ingerencji w załączniki graficzne, co przekłada się na nie wprowadzanie nowych terenów

budowlanych, tym samym nie umieszcza się żadnych zmian w Analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy Halinów.

Na podstawie uchwały Nr XXIV.242.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 października 2020 r. dokonano zmiany nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów. Zmiana nr 3 Studium obejmuje teren w obrębie geodezyjnym Stary Konik o powierzchni 44,2 ha. Zmiana nr 3 Studium dotyczy wskazania nowych przeznaczeń dla całego obszaru nią objętego oraz przyjęcia szczegółowych ustaleń dla nowych terenów. Dotychczas obszar objęty zmianą nr 3 był wskazany w studium jako tereny aktywności gospodarczej (AG1), tereny aktywności gospodarczej na obszarach leśnych (AG1L), tereny rolne niskich klas bonitacyjnych (R), tereny lasów (LS) oraz tereny projektowanych dróg o randze ponadlokalnej (KD).

Zmianą nr 3 studium wyznaczono tereny o następujących przeznaczeniach: PU – tereny produkcyjno-usługowe, P – tereny produkcyjne, IT2 – teren infrastruktury technicznej. Około 79,4% (35,1 ha) całej powierzchni terenu objętego zmianą nr 3 jest położone w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyznaczonych w ramach bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (Rozdział 7.5 Uwarunkowań). W związku z tym w terenie objętym zmianą nr 3 studium, który jednocześnie jest obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dopuszczalne jest wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę (PU – tereny produkcyjno-usługowe oraz P – tereny produkcyjne). Jednak około 20,6% (9,1 ha) obszaru objętego zmianą nr 3 studium jest położone poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Spośród tych terenów w Kierunkach Zagospodarowania Przestrzennego około 1,1 ha zostało wskazane pod funkcję IT2 – tereny infrastruktury technicznej, około 6,9 ha zostało wskazane pod funkcję P – tereny produkcyjne oraz około 1,1 ha zostało wskazane pod układ komunikacyjny (autostrada A2, droga krajowa nr 92 oraz tereny węzła tych dróg). W związku z powyższym, spośród funkcji zabudowy analizowanych w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, zmiana nr 3 poza obszarami zwartej zabudowy ustala nowe tereny budowlane o funkcji produkcyjnej o powierzchni około 6,9 ha. Zgodnie z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę istnieje możliwość wyznaczenia w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów około 500,3 ha nowych terenów zabudowy produkcyjnej na obszarach nie będących obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Zmiana studium przyjęta uchwałą nr XXIV.240.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 października 2020 r. przełożyła się na wskazanie terenu o funkcji produkcyjnej o powierzchni ok. 2,3 ha, więc w momencie opracowywania zmiany nr 3 studium istnieje możliwość wskazania około 498,0 ha nowych terenów zabudowy produkcyjnej. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż zmiana nr 3 (wskazująca około 6,9 ha nowych terenów zabudowy produkcyjnej) nie narusza ustaleń bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Na podstawie uchwały Nr XXXI.314.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 maja 2021 r., zmienionej uchwałą Nr XXIV.219.2026 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 12 marca 2026 r. dokonano zmiany nr 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów. Zmiana nr 5 Studium obejmuje dwa tereny położone w obrębach geodezyjnych Stary Konik, Brzeziny, Cisie, Wielgolas Duchnowski, o łącznej powierzchni około 487,33 ha. Zmiana nr 5 Studium dotyczy wskazania nowych przeznaczeń dla całego obszaru nią objętego oraz przyjęcia

szczegółowych ustaleń dla nowych terenów. Dotychczas obszary objęte zmianą nr 5 Studium były wskazany w studium jako tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M1), tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej z udziałem zabudowy zagrodowej (M2), tereny aktywności gospodarczej (AG1), tereny aktywności gospodarczej przekształcone z funkcji mieszkaniowej (AG2), tereny infrastruktury (IT), tereny rolne niskich klas bonitacyjnych (R), tereny rolne wysokich klas bonitacyjnych (RIII) oraz tereny lasów (LS).

Zmianą nr 5 Studium wyznaczono tereny o następujących przeznaczeniach: M6 – tereny zabudowy mieszkaniowej, MU3 – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, RM – tereny zabudowy zagrodowej, PU2 – tereny produkcyjno-usługowe, PU3 – tereny produkcyjno-usługowe, P2 – tereny produkcyjne, P3 – tereny produkcyjne, P4- tereny produkcyjne, U – tereny usługowe, UP2 – teren usług publicznych, US – teren usług sportu i rekreacji, ZP – teren zieleni urządzonej, ZI – tereny zieleni izolacyjnej, R3 – tereny rolnicze, LS2 – tereny lasów, IT3 – teren infrastruktury technicznej, WP – tereny wód powierzchniowych.

Około 57,94% (282,35 ha) całej powierzchni terenów objętych zmianą nr 5 Studium jest położone w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyznaczonych w ramach bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (Rozdział 7.7 Uwarunkowań). W związku z tym w terenach objętych zmianą nr 5 Studium, które jednocześnie są obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dopuszczalne jest wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę (M – tereny zabudowy mieszkaniowej, MU – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, PU – tereny produkcyjno-usługowe, P – tereny produkcyjne, U – tereny usługowe, UP – teren usług publicznych, IT – teren infrastruktury technicznej).

Jednak około 42,06% (204,98 ha) obszarów objętych zmianą nr 5 Studium jest położone poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W ramach tych 204,98 ha w Kierunkach Zagospodarowania Przestrzennego spośród funkcji zabudowy analizowanych w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, zmiana nr 5 Studium poza obszarami zwartej zabudowy ustala nowe tereny budowlane (tereny, które dotychczas nie były ustalone w studium oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny budowlane) o funkcji produkcyjnej o powierzchni około 59,63 ha.

Zgodnie z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę istnieje możliwość wyznaczenia w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów 1254675,68 m^2 powierzchni użytkowej. Zakładając, że powierzchnia użytkowa zabudowy produkcyjnej wynosi 80% powierzchni całkowitej, budynki będą miały jedną kondygnację, maksymalny współczynnik powierzchni zabudowy będzie wynosić 50%, a realizowane inwestycje będą wykorzystywać współczynnik powierzchni zabudowy średnio w połowie, to wyliczona nadwyżka pozwala na wyznaczenie w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów około 627,0 ha nowych terenów zabudowy produkcyjnej. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż zmiana nr 5 (wskazująca około 59,63 ha nowych terenów zabudowy produkcyjnej) nie narusza ustaleń bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

3.3. TERENY POTENCJALNIE WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Na obszarze gminy Halinów terenami wyłączonymi spod zabudowy są obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi *z wyłączeniem obszaru zmiany nr 5 Studium* oraz obszary występowania gleb organicznych, występują one przeważnie w dolinach rzek: Długiej, Zązy i Mieni oraz w Nowym Koniku. Tereny te wskazano na rysunku
„Kierunki i polityka przestrzenna".

3.3. TERENY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE

Na obszarze gminy Halinów terenami występowania ograniczeń w zabudowie są:

1. tereny występowania gleb III klasy bonitacyjnej, zlokalizowane w miejscowościach: Cisie, Desno, Długa Kościelna, Halinów, Józefin, Kazimierów, Krzewina, Wielgolas Duchnowski, *z wyłączeniem obszaru zmiany nr 5 Studium,*
2. tereny lasów przeznaczone do zainwestowania, zlokalizowane w miejscowościach: Desno, Długa Szlachecka, Długa Kościelna, Halinów, Hipolitów, Józefin, Michałów, Nowy Konik, Stary Konik., *z wyłączeniem obszaru zmiany nr 5 Studium,*
3. tereny wyznaczone do zabudowy na obszarach wyposażonych w podziemną sieć drenarską,
4. obszary obejmujące fragmenty miejscowości Okuniew, Michałów, Długa Szlachecka, Zagórze, Budziska, Halinów położone w dolinach rzek Długiej i Zązy. Są to obszary wskazane w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę, w tym tereny już zabudowane oraz nowe tereny wskazane przez Radę Miejską położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Ich zasięgi wskazano na mapie Kierunki polityka przestrzenna - M1z, M2z, Upz.

Tereny te wskazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna".

4. WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZACE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

4.1.a Ogólne zasady stosowania zapisów studium

Treść tekstu i rysunku studium wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy Halinów, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów.

- *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;*
- *Układ komunikacyjny wskazany na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) ma przebieg orientacyjny i nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego, dopuszcza się zmianę klasy technicznej i kategorii dróg, wskazanych w niniejszym studium oraz korekty przebiegu, w tym rezygnacji z wyznaczonych dróg publicznych, bądź wyznaczenie nowych dróg na etapie sporządzania miejscowego planu, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg;*
- *W przypadku niezrealizowania dróg wskazanych na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) dopuszcza się realizację na tych terenach przeznaczenia wskazanego na terenach sąsiednich;*
- *Wskazane w studium urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz przebiegi sieci infrastruktury technicznej wraz z pasami technologicznymi są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych, w oparciu o przepisy odrębne. Pasy technologiczne od sieci i urządzeń infrastruktury w planie zostaną uaktualnione na podstawie przepisów odrębnych w tym określenia innych szerokości pasa technologicznego przez gestora sieci lub w związku ze zmianą ich przebiegu i lokalizacji urządzeń;*
- *Ilekroć w studium mowa jest o pasach technologicznych linii elektroenergetycznych należy przez to rozumieć obszar niezbędny do posadowienia i prawidłowej eksploatacji linii elektroenergetycznej wraz z pasami ochronnymi od tych linii wynikającymi z oddziaływania pola elektromagnetycznego;*
- *Wskazana maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – np. masztów telefonii komórkowej, instalacji kolektorów słonecznych, obiektów i urządzeń, których wysokość wynika m.in. z wymogów technologicznych, technicznych lub konstrukcyjnych;*
- *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 korektę granic strefy ochrony konserwatorskiej oraz doprecyzowanie zasięgu i lokalizacji zabytków archeologicznych, ich stref ochrony i innych elementów dziedzictwa kulturowego, ujętych w niniejszym studium, na podstawie przeprowadzonych analiz i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;*
- *Uwzględnienie w poszczególnych terenach ochrony przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi. Pod pojęciem ochrony terenu przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego należy rozumieć obowiązek zastosowania przez właściciela terenu (inwestora) zabezpieczeń budynków mieszkalnych przed hałasem i drganiami (np. ekranowania, wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej), w przypadku przekroczenia obowiązujących norm, zgodnie z przepisami odrębnymi;*
- *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;*
- *Na etapie sporządzania miejscowego planu dopuszcza się zaktualizowanie (w trybie określonym w przepisach odrębnych) dokumentów typu: ewidencja obiektów zabytkowych w obszarze gminy, rejestru zabytków, spisu obiektów objętych ochroną przyrody, inwentaryzacji roślinności rzeczywistej klasyfikującej się do objęcia ochroną lub wykonania mapy roślinności planowanej podlegającej ochronie, wykazu terenów będących własnością gminy, terenów zamkniętych, zadań Planu Gospodarki Odpadami, mapa zagrożenia powodziowego itp.*

4.1. W ZAKRESIE MIESZKALNICTWA

W zakresie mieszkalnictwa *w tym zabudowy wielorodzinnej* Studium ustala:

- konieczność zachowania zwartego charakteru zabudowy oraz miejscami uporządkowania istniejącej zabudowy, preferowany kierunek przekształceń - dogęszczenie istniejącej zabudowy, tworzenie osiedli mieszkaniowych o spójnym charakterze;
- ~~minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą w strefie zurbanizowanej obejmującej miasto Halinów oraz fragmenty przyległych sołectw – Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna oraz Okuniew) 800m², *dla terenu oznaczonego symbolem M3 600m²;* na pozostałym terenie minimalna powierzchnia działki 1000m²;~~
- ~~*minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową na terenach leśnych 1500 m², nie więcej niż 20% terenu może podlegać wylesieniu;*~~
- ~~dopuszczenie do budowy na jednej działce *n* budynków mieszkaniowych wolnostojących – o ile spełnione są dwa warunki:~~
  - ~~wielkość działki co najmniej *n* krotnie przewyższa normatyw wielkości działki dla danego obszaru;~~
  - ~~odległości między tymi budynkami są zgodne z przepisami odrębnymi;~~
- ~~dopuszczenie modernizacji i uzupełniania istniejącej oraz wprowadzania nowej zabudowy wyłącznie w ciągu istniejących dróg (z uwzględnieniem przebiegu urządzeń melioracyjnych);~~
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ~~*w strefie zurbanizowanej obejmującej miasto Halinów oraz fragmenty przyległych sołectw*~~ – *dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sołectwie* ~~Hipolitów,~~ Józefin~~, Długa Kościelna~~ w wysokości 40% *powierzchni działki budowlanej*, na pozostałych terenach ~~60%~~ *50% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem miasta Halinów i sołectw Okuniew, Długa Szlachecka, Długa Kościelna, Hipolitów, dla których minimalny udział powierzchni biologicznie*

czynnej wynosi 20% powierzchni działki budowlanej; ~~dla centrum Okuniewa i Halinowa wskaźnik powierzchni biologiczne czynnej wynosi min. 20%;~~

- *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Halinowie, Okuniewie, Długiej Szlacheckiej i Długiej Kościelnej w wysokości 25% powierzchni działki budowlanej;*
- *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30% powierzchni działki budowlanej;*
- *maksymalną powierzchnię zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sołectwie Józefin w wysokości 50% powierzchni działki budowlanej, na pozostałych terenach 30% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem miasta Halinów i sołectw Okuniew, Długa Szlachecka, Długa Kościelna, Hipolitów dla których maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wynosi 70% działki budowlanej;*
- *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 60 % powierzchni działki budowlanej;*
- wysokość ~~nowej~~ zabudowy *mieszkaniowej wielorodzinnej w Halinowie, Okuniewie, Długiej Szlacheckiej i Długiej Kościelnej,* powinna harmonizować z istniejącymi budynkami i nie powinna przekraczać: *14,5 m* ~~4 kondygnacji w Halinowie i Okuniewie~~ oraz ~~*3 kondygnacji*~~ *dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12,5 m* ~~w przypadku pozostałego obszaru gminy~~;
- *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych maksymalna wysokość zabudowy w tych terenach 12,5 m;*
- niezależnie od wydzieleń w ramach wymienionych wyżej terenów funkcjonalnych dopuszcza się realizację zieleni publicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, obiektów służących innym funkcjom o charakterze lokalnym oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
- niezbędne jest zachowanie wolnych od zabudowy pasów eksploatacyjnych wzdłuż rzek Długiej, Zązy i Mieni, jak również rowów melioracyjnych, w celu sprawnego przeprowadzenia zabiegów konserwacyjnych. Dla rowów otwartych należy pozostawić wolny od przeszkód (w tym ogrodzeń) przejezdny pas szerokości min. 3 m od górnych krawędzi skarp;
- adaptacja terenów zmeliorowanych pod nowe zagospodarowanie wymaga przebudowy urządzeń melioracyjnych.
- ~~Uwzględnienie na terenach dynamicznie urbanizujących się potrzeb ratownictwa na etapie wydzielania dróg~~.

4.2. W ZAKRESIE USŁUG I DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

W zakresie usług i działalności gospodarczej Studium określa:

- zachowanie istniejących oraz możliwość lokalizacji nowych, drobnych obiektów usługowych i produkcyjnych o charakterze nieuciążliwym, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko nie jest obligatoryjne, jako uzupełnienia funkcji mieszkaniowej na terenach o funkcji mieszanej M1 i M2;
- ~~minimalną powierzchnię działki pod usługi, produkcję i składy na terenach leśnych 5000 m^2, nie więcej niż 30% terenu może podlegać wylesieniu~~;
- zakaz lokalizacji nowych ferm hodowlanych (zakaz lokalizacji nie dotyczy terenów rolnych);
- ~~minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach AG wynosi 30% *za wyjątkiem terenu AG3, dla którego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%;*~~
- *zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,*

- *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach AG1, AG2, AG1L wynosi 5% powierzchni działki budowlanej za wyjątkiem terenu AG3, dla którego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10% powierzchni działki budowlanej;*
- *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej i usług publicznych zlokalizowanych w terenach oznaczonych symbolem w studium M1, M1z, M2, M2z wynosi 10% powierzchni działki budowlanej;*
- ~~wysokość nowej zabudowy na terenach AG nie powinna przekraczać 15 metrów (nie odnosi się to do masztów, anten, kominów; obiekty te w przypadku przekroczenia wysokości 50m stanowią przeszkodę lotniczą i wymagają uzgodnień na warunkach określonych w przepisach odrębnych) za wyjątkiem terenu AG3, na którym wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 25 metrów (nie odnosi się to do masztów, anten, kominów; obiekty te w przypadku przekroczenia wysokości 50m stanowią przeszkodę lotniczą i wymagają uzgodnień na warunkach określonych w przepisach odrębnych).~~
- *wysokość zabudowy na terenach AG1, AG2, AG3, AG1L nie powinna przekraczać 25 metrów (nie odnosi się to do masztów, anten, kominów; obiekty te w przypadku przekroczenia wysokości 50m stanowią przeszkodę lotniczą i wymagają uzgodnień na warunkach określonych w przepisach odrębnych);*
- *wysokość zabudowy dla zabudowy usługowej i usług publicznych zlokalizowanych w terenach M1, M1z, M2, M2z nie powinna przekraczać 18 metrów;*
- *maksymalną powierzchnię zabudowy na terenach AG1, AG2, AG1L - 90% powierzchni działki budowlanej;*
- *maksymalną powierzchnię zabudowy na terenie AG3 - 85% powierzchni działki budowlanej;*
- *maksymalną powierzchnię zabudowy dla zabudowy usługowej i usług publicznych zlokalizowanych w terenach M1, M1z, M2, M2z - 70% powierzchni działki budowlanej.*

4.3. W ZAKRESIE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Studium ustala:

- zachowanie i pielęgnację obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- zachowanie archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej;
- zachowanie i pielęgnację istniejącej zabudowy historycznej, znajdującej się w dobrym stanie technicznym oraz historycznego układu dróg;

4.4. W ZAKRESIE ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej Studium ustala:

- zachowanie rolniczego charakteru terenów ze znacznym udziałem gleb wysokich klas bonitacyjnych oraz terenów otwartych przeznaczonych wg rysunku Studium na cele rolnicze;
- gospodarowanie na terenach otwartych zgodnie z przepisami odrębnymi i polityką zapisaną w rozdziale: „Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej”;
- zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych oraz drenarskich z zachowaniem możliwości ich modernizacji i konserwacji;
- zachowanie istniejącej i możliwość wprowadzania nowej roślinności śródpolnej;
- *dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej*.

4.5. W ZAKRESIE FUNKCJONOWANIA PRZYRODNICZEGO (W TYM LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ)

W zakresie funkcjonowania przyrodniczego (w tym leśnej przestrzeni produkcyjnej) Studium ustala:

- włączenie do systemu przyrodniczego gminy kompleksów leśnych oraz dolin Długiej, Zązy i Mieni, (jako lokalnych korytarzy ekologicznych), mozaiki łąk, pól i lasów (jako obszarów zasilania), sprzyjających zachowaniu bioróżnorodności, przy jednoczesnym zachowaniu funkcji gospodarczych, estetycznych, turystyczno – wypoczynkowych i rekreacyjnych terenu;
- zachowanie istniejących form ochrony: pomniki przyrody, obszar chronionego krajobrazu;
- zachowanie (za wyjątkiem terenów M1L) istniejących terenów lasów bez możliwości zmiany ich przeznaczenia i wprowadzania nowej zabudowy, z wyłączeniem budynków i budowli związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej na gruntach we władaniu Skarbu Państwa;
- dopuszczenie zalesienia wszystkich gruntów rolnych, które spełniają wymagania zawarte w przepisach odrębnych w tym zakresie, na wniosek władających;
- obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych oraz ostoi dla drobnej zwierzyny, w postaci zadrzewień śródpolnych;
- zachowanie istniejących stawów oraz ochrona stosunków wodnych terenu jako elementów retencji na terenie gminy;
- *dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej*.

4.6. W ZAKRESIE TERENÓW REKREACYJNYCH

W zakresie terenów rekreacyjnych Studium ustala:

- możliwość lokalizacji zabudowy letniskowej jedynie w obrębie wyznaczonych obszarów zabudowy rekreacyjnej o ograniczonym dostępie;
- ~~minimalną powierzchnię działki letniskowej 1500m²;~~
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenów rekreacyjnych o ograniczonym dostępie (~~rodzinne ogrody działkowe~~, zabudowa letniskowa) 80% *powierzchni działki budowlanej*;
- ~~ilość kondygnacji w nowej zabudowie letniskowej nie powinna przekraczać 2, w tym ostatnia poddaszowa;~~
- zachowanie istniejącej zieleni urządzonej, możliwość zakładania nowej, modernizację, pielęgnację i rewaloryzację istniejących obiektów rekreacyjnych ogólnodostępnych;
- zachowanie lesistego charakteru terenów rekreacji o ograniczonym dostępie wyznaczonych na obszarach lasów i zadrzewień;
- niezależnie od wydzieleń w ramach wymienionych wyżej terenów funkcjonalnych dopuszcza się realizację zieleni publicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, obiektów służących innym funkcjom o charakterze lokalnym oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
- *maksymalną wysokość zabudowy 9,0 m;*
- *maksymalną powierzchnię zabudowy - 15% powierzchni działki budowlanej.*

4.7. W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

W zakresie infrastruktury technicznej Studium ustala:

- adaptację istniejącej na terenie gminy infrastruktury technicznej (ujęcia wód, oczyszczalnie ścieków itp.) oraz możliwość modernizacji i lokalizacji nowych sieci, urządzeń, budynków i budowli infrastruktury technicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zurbanizowanych gminy;
- wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej lub zalesienia na zachód od oczyszczalni ścieków w Długiej Kościelnej w celu zmniejszenia uciążliwości zapachowych;
- ~~uwzględnienie projektowanych linii energetycznych 400kV;~~

~~o drugiego toru relacji Miłosna-Siedlce;~~
~~o relacji Miłosna-Ostrołęka po trasie istniejącej linii 220kV~~

- *uwzględnienie istniejących linii elektroenergetycznych 400kV:*
  - *dwutorowej relacji Miłosna-Stanisławów,*
  - *dwutorowej relacji Miłosna-Mościcka, Miłosna-Ołtarzew,*
  - *jednotorowej relacji Kozienice-Miłosna;*
- *uwzględnienie istniejącej linii elektroenergetycznej 220kV relacji Miłosna-Ostrołęka;*
- *uwzględnienie projektowanej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400kV relacji Kozienice-Miłosna;*
- *uwzględnienie planowanej modernizacji linii elektroenergetycznej 220kV relacji Miłosna-Ostrołęka;*
- *uwzględnienie planowanej rozbudowy stacji elektroenergetycznej 400/220/110 kV „Miłosna";*
- *uwzględnienie istniejących linii elektroenergetycznych 110kV:*
  - *relacji Miłosna – Mińsk 1,*
  - *relacji Miłosna – Mińsk 2;*
- ~~*utrzymanie pasa technologicznego, wolnego od zabudowy o szerokości 80 m dla istniejących i projektowanych linii 400kV;*~~ *pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych w których obowiązują ograniczenia sposobu użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi;*
- *określenie szerokości pasów technologicznych od sieci i urządzeń infrastruktury na etapie sporządzania miejscowego planu na podstawie przepisów odrębnych w tym określenia ich szerokości przez gestora sieci;*
- *wskazane w studium urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz przebiegi sieci infrastruktury technicznej wraz z pasami technologicznymi są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych, w oparciu o przepisy odrębne;*
- uwzględnienie potrzeby ograniczenia natężenia zrzutów ścieków deszczowych, planowanych do wód i urządzeń melioracyjnych, do wartości charakterystycznej dla zlewni naturalnej;
- wprowadzenie ograniczenia maksymalnej wysokości drzew lub wprowadzenie zakazu zalesień w pasach technologicznych linii wysokiego napięcia;.
- *maksymalną wysokość zabudowy w terenach oznaczonych symbolem IT - 15,0 m;*
- *maksymalną powierzchnię zabudowy w terenach oznaczonych symbolem IT – 50 % powierzchni działki budowlanej;*
- *minimalną powierzchnię biologicznie czynną w terenach oznaczonych symbolem IT – 10% powierzchni działki.*

4.8. W zakresie usług publicznych

W zakresie usług publicznych Studium ustala:

- *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 20% powierzchni działki budowlanej,*
- *maksymalną powierzchnię zabudowy w wysokości 70% powierzchni działki budowlanej,*
- *maksymalną wysokość zabudowy 18 m.*

5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

W celach polityki przestrzennej gminy przyjęto jako podstawę zasadę zrównoważonego rozwoju, podkreślając dodatkowo potrzebę zachowania trwałości podstawowych procesów przyrodniczych i równowagi przyrodniczej. Oznacza to konieczność określenia zasad zagospodarowania pozwalających na zachowanie zasobów środowiska przyrodniczego, w tym poprzez ochronę jego cennych zasobów, przy jednoczesnym racjonalnym wykorzystaniu jego walorów i zasobów. Stąd Studium za cele polityki zagospodarowania przestrzennego gminy w tym zakresie określa:

- ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych;
- ochronę jakości powietrza atmosferycznego;
- zapobieganie nadmiernemu przekształcaniu gleb;
- ochronę przed hałasem komunikacyjnym i przemysłowym;
- wdrożenie nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami;
- ochronę walorów środowiska, przyrody i krajobrazu.

Do działań wypełniających przyjęte założenia należy:

- utrzymanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, które w strukturze gminy stanowią system przyrodniczy, obejmując także fragmenty ciągów przyrodniczych o randze regionalnej (dolina rzeki Długiej);
- objęcie różnymi formami ochrony najcenniejszych obiektów i obszarów;
- ochrona istniejącej oraz wprowadzanie nowych terenów zieleni urządzonej i zadrzewień śródpolnych;
- poprawa jakości środowiska.

W celu ochrony środowiska i jego zasobów w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się:

- System obszarów otwartych (system przyrodniczy);
- Obszary i obiekty ochrony przyrody;
- Zasady ochrony powierzchni ziemi;
- Zasady ochrony powietrza atmosferycznego;
- Zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości;
- Zasady ochrony akustycznej.

5.1. SYSYTEM PRZYRODNICZY

System powiązań przyrodniczych kształtowany jest w głównej mierze przez najbardziej zasobne ekosystemy, połączone ze sobą w jeden spójny i ciągły przestrzennie układ. Obszarami umożliwiającymi powiązanie terenu gminy z otoczeniem, w tym obszarami Natura 2000 oraz z krajowymi ciągami ekologicznymi (najbliższy stanowi rzeka Wisła) jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOChK) oraz dolina rzeki Długiej – oba stanowią powiązania o znaczeniu regionalnym.

System przyrodniczy gminy Halinów opiera się na ciekach wodnych: rzekach Długiej, Zązie i Mieni, uzupełnionych o obszary wspomagające i zasilania (takie jak kompleksy leśne, łąki, stawy w Długiej Kościelnej). Główną osią ekologiczną jest rzeka Długa oraz wpadająca do niej Zązа wraz z terenami przyległymi.

Podstawowy układ przyrodniczy wzbogacają tereny zieleni, takie jak parki podworskie/wiejskie (Halinów, Okuniew – oba wymagające rewaloryzacji), cmentarze (Długa Kościelna i Okuniew), tereny sportowe, ogrody działkowe, letniska, zieleń osiedlowa oraz pojedyncze elementy zieleni – nasadzenia i kępy śródpolne, pasy zieleni przydrożnej, roślinność przywodna.

Wszystkie te elementy stanowią istotną część struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy i w oparciu o ten przyrodniczy szkielet kształtowane są tereny o innych funkcjach, w odpowiednich proporcjach, wskazywanych w Studium.

5.2. OBSZARY I OBIEKTY OCHRONY PRZYRODY

Istniejące obszary i obiekty objęte ochroną prawną:

- pomniki przyrody,
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu;

Obszary i obiekty projektowane do objęcia ochroną:

- proponowane użytki ekologiczne:
  - Stawy w Długiej Kościelnej – część wschodnia: stawy rybne z otaczającymi terenami podmokłymi stanowią miejsce występowania chronionych gatunków roślin, ptaków i płazów;
  - Stawy w Długiej Kościelnej – część zachodnia – podobnie jak stawy halinowskie są ostoją ptaków i płazów oraz miejscem występowania chronionych siedlisk i roślin (obiekt wymaga ochrony przed zaśmiecaniem);
  - Ols Długa Kościelna (na wschód od rzeki Długiej, pomiędzy Długą Szlachecką i Długą Kościelną): jest to podmokła łąka z elementami olsów, będąca miejscem występowania chronionych siedlisk i rzadkich gatunków roślin, jest ostoją ptaków i płazów;
  - Torfowisko Chobot – jedyne torfowisko wysokie i przejściowe w gminie, stanowiące ostoję rzadkich roślin, ptaków i płazów (siedlisko chronione);
- proponowane pomniki przyrody:
  - pozostałości drzewostanu w parku przypałacowym w Okuniewie;
  - pozostałości drzewostanu w parku podworskim w Halinowie;

Zasady ochrony obszarów i obiektów objętych formami ochrony przyrody będą opierały się na wskazaniu w opracowywanych m.p.z.p. i sformułowaniu nakazów, nakazów zakazów dopuszczeń w oparciu o przepisy odrębne. Istniejące oraz projektowane obszary i obiekty do objęcia ochroną pokazano na mapie Kierunki i polityka przestrzenna.

Część obszaru (obszar położony w miejscowości Wielgolas Duchnowski) objętych zmianą nr 5 Studium jest położona w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

5.3. ZASADY OCHRONY POWIERZCHNI ZIEMI

Tereny eksponowane w krajobrazie gminy stanowią naturalnie ukształtowane tereny wydm w Budziskach, Chobocie, Michałowie i Zagórzu. W zakresie ich ochrony Studium ustala:

- zachowanie ukształtowania naturalnych form rzeźby terenu za wyjątkiem potrzeb wynikających z realizacji przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców;
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, z utrzymaniem, budową, odbudową urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców;
- zachowanie i ochronę roślinności utrwalającej zbocza wydm.

Na terenie gminy Halinów nie przewiduje się eksploatacji surowców w tym z obszarów perspektywicznych złóż wskazanych na mapie geologiczno-gospodarcza, w ilości wymagającej uzyskania koncesji na wydobycie .

5.4. ZASADY OCHRONY POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego Studium ustala:

- ograniczenie emisji powierzchniowej, liniowej (związanych z ruchem samochodowym) i niskiej emisji rozproszonej komunalno – bytowej, poprzez stosowanie niskoemisyjnych paliw i technologii;
- ograniczenie emisji ze źródeł komunikacyjnych – stosowanie zintegrowanego systemu transportowego w zakresie: rozwoju ścieżek rowerowych, wprowadzanie wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu pasa zieleni izolacyjnej oraz modernizację i budowę dróg i parkingów w oparciu o materiały i technologie ograniczające emisję pyłu;
- ograniczenie emisji ze źródeł technologicznych i komunalno-bytowych poprzez nie

wprowadzanie instalacji i urządzeń wymagających pozwolenia na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza, na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz o znacznym udziale tej zabudowy;

-

5.5. ZASADY OCHRONY ZASOBÓW WODNYCH I ICH JAKOŚCI

W zakresie ochrony zasobów i jakości wód Studium ustala:

- ochronę zbiorowisk roślinności wodnej i przywodnej;
- zachowanie określonej w przepisach odrębnych odległości od brzegów cieków wodnych i odległości ogrodzenia od brzegów cieków i zbiorników wodnych;
- ochronę i wykorzystanie naturalnych zagłębień terenu i terenów podmokłych, istniejących stawów do zwiększenia małej retencji wodnej; określenie w planach miejscowych zasad zagospodarowania zapewniających gromadzenie, przechowywanie i powolny odpływ wód opadowych i roztopowych;
- odprowadzanie wód deszczowych do gruntu na terenach zabudowy mieszkaniowej w granicach poszczególnych działek;
- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach przewidzianych do urbanizacji;
- ograniczenie (w miarę możliwości) stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych (placów, ścieżek, parkingów, składów i innych) na rzecz nawierzchni perforowanych lub innych przepuszczalnych;

5.6. ZASADY OCHRONY AKUSTYCZNEJ

W zakresie ich ochrony akustycznej Studium ustala:

- poprawę stanu dróg zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego;
- stosowanie zabezpieczeń akustycznych zabezpieczających istniejącą zabudowę wzdłuż dróg o dużym natężeniu ruchu (ekrany akustyczne, zieleń izolacyjna);
- zwiększanie konkurencyjności transportu publicznego w stosunku do samochodu osobowego.

6. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Celem prowadzonej w Studium polityki przestrzennej jest zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków, jak również dziedzictwa archeologicznego. Podejmowane działania dotyczyć będą w szczególności historycznych założeń przestrzennych, zespołów budowlanych i pojedynczych obiektów, form zakomponowanej zieleni, miejsc upamiętniających wydarzenia historyczne. Wartości podlegające ochronie odnoszą się do ich walorów historycznych, architektonicznych i ekspozycyjnych.

6.1. OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW

Obiekty wpisane do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na terenie gminy Halinów:

- Kościół pw. św. Stanisława Kostki oraz plebania w Okuniewie – nr rej. A-1070/148 z dn. 08.12.1958
- Zespół pałacowy w Okuniewie – nr rej. A-1071A z dn. 07.04.1977
- Kaplica cmentarna w Okuniewie – nr rej. A-1070/156 z dn. 08.12.1958
- Cmentarz żydowski w Okuniewie – nr rej. A-1393 z dn. 21.02.1991
- Pozostałość kościoła z dzwonnicą w Długiej Kościelnej – nr rej. A-1011/362 z dn. 05.03.1962
- Mogiła Powstańców Styczniowych w Długiej Kościelnej – nr rej. A-748 z dn. 06.07.2007

Wykorzystanie na cele użytkowe zabytku wpisanego do rejestru zabytków może odbywać się wyłącznie w sposób zapewniający zachowanie jego wartości.

6.2. OBIEKTY BĘDĄCE W EWIDENCJI MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW

W wojewódzkiej ewidencji zabytków znajdują się trzy parki oraz plebania:

- plebania oraz park położone przy ul. Powstania Styczniowego w Długiej Kościelnej,
- park położony przy ul. 3-go Maja w Halinowie,
- park położony przy ul. Terespolskiej w Nowym Koniku.

Obiekty znajdujące się w rejestrze oraz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków (o walorach historycznych lub architektonicznych), będące charakterystycznymi elementami historycznej zabudowy – należy przewidzieć do trwałej adaptacji, z zachowaniem tradycyjnych dla miejsca form i faktur.

Adaptacja i modernizacja winna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych.

Wszelkie działania – dotyczące zmiany gabarytów, zmian w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji – czyli takie, które mogą mieć wpływ na stan zachowania lub zmianę wyglądu – wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Ewentualna konieczność rozbiórki zabytku włączonego do ewidencji (uzasadniona względami technicznymi, jak zagrożenie dla bezpieczeństwa) wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w celu określenia możliwości i zasad wyłączenia z tejże ewidencji zabytków.

6.3. OBIEKTY I OBSZARY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ MAZOWIECKIEGO WOJEWÓDZKIEGO KONSERWATORA ZABYTKÓW

W studium postuluje się wpisanie do ewidencji zabytków mariawickiego kościoła Przenajświętszego Sakramentu w Długiej Kościelnej.

6.4. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

W zakresie ochrony wartości kulturowych terenu objętego opracowaniem, ustalono historyczne rozplanowanie przestrzenne, historyczną strukturę funkcjonalną, wartościowe obiekty kubaturowe oraz wartości ekspozycyjno-krajobrazowe. Wnioski wypływające ze stanu wartości kulturowych terenu objętego opracowaniem, umożliwiły określenie stref ochrony konserwatorskiej.

Strefy te grupują obszary i zespoły o podobnej wartości kulturowej, przyrodniczej i krajobrazowej. Wyznaczenie w ich zasięgu chronionych pojedynczych obiektów, umożliwia ponadto ich ochronę niezależnie od charakteru strefy w jakiej się znajdują.

Na obszarze gminy Halinów wyznacza następujące strefy ochrony konserwatorskiej: „A”, „B”, „K”, „E” oraz strefy ochrony archeologicznej: „W1”, „W2”, „W3”.

STREFA „A” - ścisłej ochrony historycznej struktury przestrzennej, obejmuje:

- teren zespołu pałacowo-parkowego w Okuniewie,
- teren zespołu kościoła parafialnego wraz z plebanią w Okuniewie
- teren wokół kaplicy cmentarnej wraz z główną aleją na cmentarzu rzymsko-katolickim w Okuniewie,
- teren cmentarza żydowskiego w Okuniewie,
- zespół kościoła parafialnego (dzwonnica, kruchta, plebania) w Długiej Kościelnej,
- teren Mogiły Powstańców Styczniowych w Długiej Kościelnej.

Strefa „A” obejmuje obszar, na którym elementy historycznego układu przestrzennego miejscowości lub jego części, tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nim integralnie teren i krajobraz zachowały się w tak wysokim stopniu, że znajdujący się na nim zespół wyróżnia się w całości układu przestrzennego współczesnej miejscowości swoimi cechami przestrzennymi, a w szczególności tym, że dominują w nim elementy historycznej kompozycji przestrzennej, obrazujące czytelnie historyczne pochodzenie zespołu oraz reprezentacyjne lub typowe dla pewnego okresu w rozwoju architektury i urbanistyki pod względem rozplanowania, zabudowy oraz układu terenu i krajobrazu.

Wytyczne konserwatorskie dla strefy „A" zostały określone w formie zakazów, wymagań i ustaleń:

- zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych nie związanych z rewaloryzacją obiektów chronionych w tej strefie,
- wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych, układu stawów i cieków wodnych,
- wymaga się zachowania istniejących podziałów parcelacyjnych,
- zakazuje się wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych,
- ~~wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.~~
- *wszelkie działania inwestycyjne w strefie „A" powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.*

STREFA „B" - ochrony zachowanych elementów zabytkowych, obejmuje:

- zespół pałacowo-parkowy w Halinowie przy ul. 3-go Maja,
- teren cmentarza rzymsko-katolickiego w Okuniewie,
- układ urbanistyczny dawnego miasta, a obecnie wsi Okuniew.

Strefa „B" obejmuje najczęściej te tereny historycznego układu przestrzennego, które znajdowały się poza danym ośrodkiem założenia, tj. tereny dawnych przedmieść lub obrzeży miasta, obszary początkowo rolnicze, następnie poddawane parcelacji, których zabudowa nie reprezentując wysokiej wartości zabytkowej i plastycznej oraz nie figurując w większości w rejestrach konserwatorskich, stanowi wartość kulturową w skali lokalnej.

Strefą „B" obejmuje się też niezbędną podbudowę przestrzenną dla zabytkowego obiektu dominującego a także tereny historycznego układu przestrzennego gdzie zostały zatarte elementy dawnego założenia, rozebrane lub przebudowane historyczne budowle kubaturowe, zlikwidowane cieki wodne czy zespoły starodrzewia.

Strefa ta służy głównie ochronie wartości przestrzennych i krajobrazowych. Nie stawia się wobec niej wymagań tak jak dla strefy „A", nie mniej jednak powinna podlegać rygorom:

- wymaga się zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania tj. utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych,
- dopuszcza się realizację nowej zabudowy uzupełniającej funkcje historyczne z wymogiem dostosowania jej do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- wymaga się zachowania istniejących podziałów parcelacyjnych,
- zakazuje się wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych,
- ~~wszelkie działania inwestycyjne wymagają konsultacji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.~~
- *wszelkie działania inwestycyjne w strefie „B" powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.*

STREFA „K" – ochrony krajobrazu, obejmuje:

- teren przy kościele parafialnym w Okuniewie,
- otoczenie kościoła Długiej Kościelnej,
- teren parku w Długiej Kościelnej,
- teren parku w Nowym Koniku.

Strefa „K" stanowi teren objęty ochroną konserwatorską. Obszar obejmujący historycznie ukształtowane formy pokrycia terenu, w szczególności zieleń o wartościach przyrodniczych wraz z obiektami architektonicznymi, podlegające ochronie poprzez utrzymanie ukształtowania i ustalonych elementów oraz ograniczenie swobody przekształceń obszaru.

Strefa ta obejmuje tereny krajobrazu integralnie związane z zespołem zabytkowym, znajdujące się w jego otoczeniu. Granice strefy „K" wyznacza się obejmując nimi obszary jednorodne pod względem rodzaju pokrycia terenu lub rodzaju związków widokowych w zespole zabytkowym.

W strefie tej ustala się:

- zachowanie istniejącego drzewostanu,
- utrzymanie istniejącego użytkowania,
- nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
- ~~nie lokalizowanie obiektów kubaturowych~~,
- ~~wszelkie działania inwestycyjne i prace projektowe istotnie wpływające na krajobraz w tej strefie wymagają konsultacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.~~
- *rewaloryzacja otoczenia zabytków zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,*
- *wszelkie działania inwestycyjne w strefie „K" powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.*

STREFA „E" – ochrony ekspozycji, obejmuje:

- teren wokół Mogiły Powstańców Styczniowych w Długiej Kościelnej.

Strefa „E" jest obszarem widoczności układów zabudowy i dominant oraz elementów naturalnych. Obejmuje także obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów lub obiektów zabytkowych.

Wyznaczenie granic strefy „E" jest zależne od wielkości i bogactwa sylwety zespołu zabytkowego, od rozłożenia akcentów dominujących, wreszcie od ukształtowania terenu, na którym położony jest zespół zabytkowy oraz tereny otaczające.

Strefa ta podlega następującym rygorom:

- wprowadza się zakaz zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
- ~~*zakazuje się wznoszenia obiektów kubaturowych,*~~
- ~~wszelkie działania inwestycyjne i prace projektowe istotnie wpływające na krajobraz w tej strefie wymagają konsultacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.~~
- *wszelkie działania inwestycyjne w strefie „E" powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.*

6.5. STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

~~STREFA „W1" – strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej~~

~~W granicach strefy zakazana jest wszelka działalność inwestycyjna niezwiązana z rewaloryzacją chronionego obiektu.~~

~~STREFA „W2" – strefa rozpoznanych stanowisk archeologicznych~~

~~Prowadzenie prac budowlanych lub ziemnych naruszających strukturę gruntu w zasięgu zlokalizowanych stanowisk archeologicznych wymaga wprowadzenia nadzoru archeologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.~~

~~STREFA „W3" – strefa obserwacji archeologicznej~~

~~Na całym obszarze strefy obserwacji archeologicznej dla inwestycji o charakterze liniowym (nowe drogi, rowy) oraz takich, które wymagają wykonania szerokopłaszczyznowych wykopów (dla budynków, których rzut przekracza powierzchnię 200 m²), należy zgłosić zamiar prowadzenia prac właściwemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków, w celu określenia dalszego postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.~~

~~Sprawy znalezisk regulują przepisy odrębne.~~

~~Zasięg wszystkich stref ochrony konserwatorskiej został wskazany na mapie Kierunki i polityka przestrzenna.~~

W granicach stref „W1" strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, „W2" – strefa rozpoznanych stanowisk archeologicznych, STREFA „W3" – strefa obserwacji archeologicznej działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ponadto uszczegółowienie granicy tych stref nastąpi na etapie sporządzania planu miejscowego.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 studium zlokalizowany jest zabytek archeologiczny o numerze AZP 57-69/7. Dla powyższego zabytku archeologicznego ustalono

strefę ochronną zgodnie z rysunkiem Kierunki i polityka przestrzenna. W strefie ochrony zabytku archeologicznego wszystkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Uszczegółowienie granic tej strefy nastąpi na etapie sporządzania planu miejscowego.

W granicach obszarów objętych zmianą nr 5 studium zlokalizowanych jest 5 zabytków archeologicznych o następujących numerach AZP: 57-70/1, 57-69/6, 57-70/11, 57-70/22, 57-70/31. Dla powyższych zabytków archeologicznych ustalono strefy ochronne zgodnie z rysunkiem Kierunki i polityka przestrzenna. W strefach ochrony zabytków archeologicznych wszystkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Uszczegółowienie granic tych stref nastąpi na etapie sporządzania planu miejscowego.

7. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH

7.1. CELE POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU

Celem generalnym polityki rozwoju transportu, opartej na strategii zrównoważonego rozwoju jest stworzenie warunków dla sprawnego, bezpiecznego i ekonomicznego przemieszczania się osób i towarów, z jednoczesnym ograniczaniem konfliktów z otoczeniem przyrodniczym, kulturowym oraz społeczno-gospodarczym.

Celami szczegółowymi są:

- zapewnienie sprawności funkcjonowania transportu przy rosnącym poziomie motoryzacji,
- zapewnienie powiązań z ponadlokalnymi systemami transportowymi oraz integracja z terenami sąsiednimi,
- zaspokojenie potrzeb przewozowych mieszkańców (zapewnienie możliwości dojazdu i umożliwienie partycypacji w różnych formach aktywności - praca, nauka, usługi, wypoczynek) i gospodarki,
- zapewnienie dotarcia pomocy,
- poprawa standardów podróży (skrócenie czasów i warunków podróży) oraz poprawa warunków bezpieczeństwa ruchu,
- poprawa warunków ruchu pieszego i rowerowego oraz parkowania,
- racjonalizacja kosztów rozwoju i eksploatacji poprzez maksymalne wykorzystanie istniejących urządzeń transportowych,
- kształtowanie racjonalnych zachowań komunikacyjnych poprzez ułatwienie korzystania z komunikacji zbiorowej oraz zapewnienie właściwych, przede wszystkim bezpiecznych, warunków ruchu pieszego i rowerowego, jako alternatywy dla ruchu samochodowego,
- stymulowanie rozwoju przestrzennego i gospodarczego, integrowanie społeczności lokalnych, współtworzenie ładu przestrzennego,
- ograniczenie negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne i kulturowe oraz warunki życia mieszkańców przez redukcję oddziaływania hałasu i spalin, a także łagodzenie efektów rozcięcia przestrzeni przez trasy komunikacyjne.

Ze względu na strukturę przestrzenną miasta i gminy Halinów oraz przewidywaną intensywność zagospodarowania, za właściwe uznaje się:

- umożliwienie pełnej swobody korzystania z samochodu osobowego,
- tworzenie warunków dla rozwoju komunikacji zbiorowej,
- tworzenie warunków dla bezpiecznego ruchu pieszego i rowerowego.

7.2. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU

7.2.1. ROZWÓJ KOMUNIKACJI DROGOWEJ

Głównymi celami rozwoju układu drogowego miasta i gminy Halinów są:

- ułatwienie rozrządu ruchu docelowo-źródłowego związanego z gminą oraz przeprowadzenie

ruchu tranzytowego,
- zapewnienie dostępności celów podróży, obsługi terenów rozwojowych oraz możliwości obsługi komunikacją zbiorową,
- poprawa czytelności układu drogowego, poprzez jego hierarchizację, uwzględniającą zróżnicowanie funkcji pełnionych przez poszczególne drogi w układzie transportowym, ochronę dróg wyższych kategorii (przede wszystkim krajowej i wojewódzkich) oraz klas przed nadmierną dostępnością oraz uwolnienie zwartych obszarów zabudowy od ruchu tranzytowego lub co najmniej zmniejszenie jego uciążliwości i kolizji z ruchem lokalnym.

Przy określaniu kierunków rozwoju układu drogowego, w szczególności wzięto pod uwagę ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, obowiązującego Studium oraz planów miejscowych, a także uwarunkowania wynikającego z dotychczasowego rozwoju systemu transportowego i warunków jego funkcjonowania.

Układ drogowy gminy będzie stanowił zhierarchizowany system, tworzony przez:
- układ podstawowy, składający się z dróg mających znaczenie ponadlokalne, t.j. krajowych (planowanej autostrady A-2 i drogi nr 2 wojewódzkich (nr 637 i 721 oraz planowanej drogi Wołomin – Wiązowna) oraz części dróg powiatowych klasy co najmniej zbiorczej,
- układ obsługujący, służący miejscowym potrzebom komunikacyjnym, tworzony przez pozostałe drogi powiatowe oraz gminne, klasy lokalnej i dojazdowej.

Układ podstawowy będzie wypełniał nadrzędne funkcje, wynikające z kierunków rozwoju systemu transportowego kraju, województwa i powiatu, służąc powiązaniom krajowym, regionalnym, a także powiązaniom zewnętrznym i częściowo wewnętrznym gminy. Zadaniem tego układu będzie przede wszystkim prowadzenie ruchu. Obsługa zagospodarowania przy pomocy dróg układu podstawowego odbywać się będzie w zakresie, wynikającym z kategorii i klas dróg i dopuszczonym przepisami w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

Zadaniem układu obsługującego będzie zapewnienie bezpośredniego dojazdu i obsługa zagospodarowania, wyprowadzenie ruchu na układ podstawowy oraz zapewnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych, nie obsługiwanych przez układ podstawowy.

W podstawowym układzie drogowym przewiduje się utrzymanie możliwości przestrzennych dla następujących przedsięwzięć:
- budowy autostrady A-2 Świecko – Poznań - Warszawa – Siedlce – Kukuryki, posiadającej w obszarze gminy Halinów węzeł „Konik” z drogą krajową nr 2 i tym samym umożliwiającej bezpośrednie powiązane gminy z krajowym systemem dróg najwyższych klas, w obszarze gminy rozważane jest zlokalizowanie ponadto Punktów Poboru Opłat przy wschodniej granicy gminy oraz Obwodu Utrzymania Autostrady przy przecięciu z drogą powiatową 4318W, ustalenie szczegółowego przebiegu autostrady i lokalizacji związanych z nią obiektów jest przedmiotem prac prowadzonych na zamówienie Generalnej Dyrekcji Autostrad i Dróg Krajowych,
- przebudowy i rozbudowy drogi krajowej nr 2, jako drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, o przekroju jednojezdniowym, dla ochrony przed nadmierną akcesją do tej drogi, w planach zagospodarowania przestrzennego dla obsługi przyległego, przede wszystkim nowego zagospodarowania, należy przewidywać realizację dróg serwisowych,
- przebudowy i rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 637, jako drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego o szerokości pasa drogowego, umożliwiającej budowę dwóch jezdni i w miarę potrzeb ewentualnych dróg serwisowych po stronie południowej, w konsekwencji budowy obwodnic Okuniewa i Michałowa, istniejące odcinki drogi w tych miejscowościach, po wybudowaniu obwodnic, będą mogły mieć klasę obniżoną do lokalnej lub zbiorczej,
- budowy drogi wojewódzkiej Wołomin – Wiązowna, jako drogi klasy głównej o przekroju dwujezdniowym i o ograniczonej dostępności, wraz z ewentualnymi drogami serwisowymi w miarę potrzeb,

- przebudowy i rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 721, jako drogi głównej,
- przebudowy i rozbudowy dróg powiatowych nr 2201W, 2202W na odcinku droga krajowa nr 2 – droga powiatowa nr 4318W, 2203W, 2207W na odcinku w Wielgolesie Duchnowskim i 4318W, zgodnie z wymaganiami określonymi dla dróg klasy zbiorczej, wraz z budową bezkolizyjnych skrzyżowań dróg nr 2202W i 2203W z linią kolejową oraz przebudową końcowego odcinka drogi nr 4318W w Wielgolesie Brzezińskiem dla wytworzenia wspólnego z drogą nr 721 skrzyżowania z drogą krajową nr 2 .

Dla ustalenia szczegółowego przebiegu i zasad rozwiązań nowych odcinków dróg wojewódzkich, pożądane jest opracowanie specjalistycznych analiz, wykonanych na zamówienie zarządu tych dróg.

W zakresie układu obsługującego przewiduje się przebudowę i modernizację pozostałych dróg powiatowych, istniejących dróg gminnych lokalnych i dojazdowych oraz budowę nowych, przede wszystkim na terenach planowanego zagospodarowania.

Kierunki rozwoju podstawowego układu drogowego przedstawiono na rysunku Kierunki i polityka przestrzenna. Przedstawione na rysunku planowane drogi gminne nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych planach miejscowych mogą być wyznaczane kolejne drogi gminne oraz uszczegółowiane przebiegi planowanych dróg wskazanych w Studium.

W obszarze objętym zmianą nr 3 studium układ drogowy stanowią:

- *autostrada A2 (odcinek węzeł Lubelska – Choszczówka Stojecka oddany do użytku 14 sierpnia 2020 r.);*
- *droga krajowa nr 92 (przebudowana w związku z budową autostrady A2 dawna droga krajowa nr 2);*
- *drogi gminne.*

Ustala się wykorzystanie dróg gminnych oraz jezdni serwisowych autostrady i drogi krajowej do zapewnienia niezbędnej obsługi komunikacyjnej terenom położonym w obszarze objętym zmiana nr 3 studium.

Układ drogowy został przedstawiony na rysunku Kierunki i polityka przestrzenna stanowiącym Zał. Nr 5 Zmiany nr 3 studium. Przedstawione na rysunku drogi nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych planach miejscowych mogą być wyznaczane kolejne drogi gminne oraz uszczegóławiane przebiegi dróg wskazanych w Studium.

W obszarach objętych zmianą nr 5 Studium układ drogowy stanowią:

- *droga krajowa klasy autostrady (A2),*
- *droga krajowa klasy głównej ruchu przyspieszonego (DK 92),*
- *drogi powiatowe klasy zbiorczej,*
- *drogi gminne klasy dojazdowej.*

Ustala się wykorzystanie dróg gminnych, powiatowych oraz krajowych do zapewnienia niezbędnej obsługi komunikacyjnej terenom położonym w obszarach objętych zmianą nr 5 Studium.

Układ drogowy został przedstawiony na rysunku Kierunki i polityka przestrzenna stanowiącym zał. Nr 5 zmiany nr 5 Studium. Przedstawione na rysunku drogi nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych planach miejscowych mogą być wyznaczane kolejne drogi gminne oraz uszczegółowione przebiegi dróg wskazanych w Studium.

7.2.2. ROZWÓJ KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

Przewiduje się utrzymanie wysokiego udziału kolei w obsłudze ruchu pasażerskiego, szczególnie w powiązaniach z Warszawą oraz poprawę standardów obsługi. Przewiduje się adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejącej linii oraz przystanków osobowych Halinów i Cisie.

Przy przystankach postuluje się wytworzenie lokalnych węzłów przesiadkowych, do których wejdą przystanki autobusowe oraz parkingi dla samochodów i rowerów typu „Parkuj i jedź".

7.2.3. ROZWÓJ KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ

Celem rozwoju komunikacji zbiorowej jest poprawa standardu obsługi, w tym zapewnienie możliwości korzystania z niej wszystkim mieszkańcom gminy.

Podstawowymi kierunkiem przewozów będzie Warszawa oraz przystanki kolejowe Halinów i Cisie Trasy autobusów i lokalizacje przystanków powinny zapewniać dojście piesze w granicach 500 – 1000m dla większości obszaru gminy.

Układ linii autobusowych zależeć będzie od rozwoju układu drogowego i będzie ulegał zmianom w miarę jego rozbudowy. Dla potrzeb funkcjonowania komunikacji autobusowej, w planach miejscowych oraz projektach budowlanych należy przewidywać lokalizację przystanków z zatokami i wiatami oraz w miarę potrzeb i możliwości pętli końcowych.

7.2.4. POLITYKA PARKINGOWA.

Zasady polityki parkingowej wynikają z założonego dopuszczalnego wysokiego udziału komunikacji indywidualnej w podróżach. Oznacza to dobre udostępnienie samochodem całej gminy, włącznie z zapewnieniem właściwej liczby i organizacji miejsc do parkowania, dostosowujących ich podaż do popytu.

Parkingi należy realizować na terenie własnym inwestycji. Miejsca związane z handlem, usługami, administracją itp. obiektami, do których należy spodziewać się dojazdu użytkowników, klientów i interesantów, powinny mieć charakter ogólnodostępny.

Dodatkowo należy przewidywać miejsca dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych.

Realizacja miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic w formie zatok i pasów postojowych, dopuszczalna jest na warunkach określonych w rozporządzeniu MTiGM w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie.

7.2.5. OBSŁUGA TRANSPORTU ŁADUNKÓW

Przewozy ładunków odbywać się będą przy pomocy transportu samochodowego. Podobnie jak obecnie główne źródła i cele ruchu towarowego będą koncentrować się wzdłuż drogi nr 2. Z tego względu planowane wzdłuż niej drogi serwisowe powinny być włączane do dróg poprzecznych w sposób nie powodujący nadmiernego obciążenia pozostałych dróg ruchem ciężkich pojazdów.

7.2.6. RUCH PIESZY I ROWEROWY

Należy dążyć do stworzenia dogodnych, krótkich i bezpiecznych powiązań dla pieszych. W czasie budowy i modernizacji dróg należy je wyposażać w chodniki i przejścia dla pieszych.

Celem rozwoju dróg rowerowych jest zapewnienie każdemu chętnemu możliwości korzystania z roweru, poruszania się bezpiecznie w dogodnych warunkach środowiskowych, uczynienie z roweru silnie konkurencyjnego środka lokomocji, szczególnie w stosunku do samochodu osobowego.

Przyjęto następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:

- zapewnienie powiązań między rejonami mieszkalnymi i miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami,
- wyposażenie dróg krajowej, wojewódzkich i dróg powiatowych oraz wybranych dróg gminnych w ścieżki rowerowe lub pieszo-rowerowe oddzielone od pozostałego ruchu kołowego,
- dopuszczenie ruchu rowerowego na pozostałych drogach publicznych o mniejszym ruchu, oraz na drogach wewnętrznych na terenach rolnych i leśnych, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych.

Ponadto konieczne będzie tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych oraz działania promujące i edukacyjne propagujące ruch rowerowy.

Proponowany przebieg ścieżek i szlaków rowerowych przedstawiono na rysunku Kierunki i polityka przestrzenna.

Oprócz ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku, w miarę budowy nowych dróg i modernizacji istniejących, każdorazowo powinna być przeanalizowana możliwość i celowość budowy ścieżek rowerowych.

7.3. KOORDYNACJA POLITYKI ROZWOJU TRANSPORTU I POLITYKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Konieczne jest skoordynowanie polityki komunikacyjnej z polityką przestrzenną, dla zmniejszenia transportochłonności i kosztów rozwoju całego układu. Głównymi działaniami powinny być:

- utrzymanie zwartości struktury przestrzennej terenów zabudowanych gminy, przeciwdziałanie przenoszenia się osadnictwa na obszary trudne do obsługi lub wymagające znacznych nakładów dla jej zapewnienia,
- kształtowanie zagospodarowania przyjaznego ruchowi pieszemu i rowerowemu oraz umożliwienie jego obsługi transportem zbiorowym,
- polityka lokalizacyjna, uwzględniająca istniejącą lub możliwą do osiągnięcia dostępność komunikacyjną,
- utrzymanie wysokiej intensywności wykorzystania terenów o dogodnej obsłudze transportowej.

Zabudowa przy drogach powinna być lokalizowana w sposób minimalizujący uciążliwości komunikacyjne, zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa ochrony środowiska oraz przepisami odrębnymi dotyczącymi.

Nowe obiekty budowlane powinny być sytuowane w odległościach nie mniejszych niż wynika to z zasięgu uciążliwości, w razie potrzeby z zastosowaniem zabezpieczeń przeciwdziałających ponadnormatywnemu hałasowi oraz w odległościach od zewnętrznej krawędzi jezdni nie mniejszych niż:

- dla autostrady 30 m. na terenach zabudowy i 50 m. poza nimi,
- dla drogi krajowej ogólnodostępnej 10 m. na terenach zabudowy i 25 m. poza nimi,
- dla dróg wojewódzkich i powiatowych - 8 m na terenach zabudowy i 20 m poza nimi,
- dla dróg gminnych – 6 m na terenach zabudowy i 15 m poza nimi.

Dla nowych przebiegów dróg wojewódzkich odległość nowej zabudowy od granicy terenu funkcjonalnego powinna wynosić nie mniej niż 10 m.

Zmniejszenie powyższych odległości możliwe jest na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Zabudowa przy liniach kolejowych powinna być lokalizowana w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

7.4. KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU – PRIORYTETY REALIZACYJNE

Działaniem priorytetowym powinna być poprawa warunków ruchu na najważniejszych ciągach drogowych tj. na drogach wojewódzkich i powiatowych, zapewniających powiązania zewnętrzne, co należy do zadań samorządów województwa i powiatu. Konieczna jest ścisła współpraca z zarządcami w/w dróg, szczególnie w ustalaniu zakresu działań modernizacyjnych, ich przebiegu i potrzeb terenowych w planach miejscowych oraz kształtowaniu otoczenia dróg, zgodnie z wymaganiami, wynikającymi z ich funkcji i klasy. W szczególności niezbędne jest podjęcie we współpracy z samorządem województwa, działań na rzecz ustabilizowania i utrwalenia rezerwy terenu dla planowanych obwodnic w ciągach dróg wojewódzkich.

Wyposażanie istniejącego układu w nawierzchnie twarde, chodniki, ścieżki rowerowe i urządzenia dla komunikacji zbiorowej oraz budowa dróg dla obsługi zagospodarowania na nowych terenach powinno być działaniem ciągłym, zgodnie z lokalnymi programami rozwoju.

8. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Celem polityki rozwoju infrastruktury technicznej jest zagwarantowanie bezpieczeństwa funkcjonowania systemów tranzytowych oraz zasilających i obsługujących wszystkie tereny zabudowy (istniejące i przeznaczone pod zabudowę), a w pierwszej kolejności tereny zabudowy zwartej.

Przyjmuje się następujące wytyczne ogólne dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy Halinów:

- nie ogranicza się możliwości likwidacji, modernizacji lub rozbudowy istniejącej infrastruktury technicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi infrastrukturą techniczną obszarów i terenów funkcjonalnych zgodnie z pozostałymi kierunkami rozwoju infrastruktury technicznej;
- sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na te cele. W zakresie infrastruktury technicznej, zasilającej i obsługującej tereny zabudowy sieci należy prowadzić, o ile to możliwe po terenie dróg publicznych;
- sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i regionalnym związane z tranzytowym przesyłem energii elektrycznej, gazu powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone w planach miejscowych na te cele.
- przebiegi sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości powinny być niekolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem;
- ~~wyznaczając nowe tereny pod inwestycje należy wyprzedzająco realizować na nich urządzenia infrastruktury technicznej;~~
- gmina powinna posiadać aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje;
- ~~wprowadzenie ograniczenia maksymalnej wysokości drzew lub wprowadzenie zakazu zalesień w pasach technologicznych linii wysokiego napięcia;~~
- *wskazane w studium urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz przebiegi sieci infrastruktury technicznej wraz z pasami technologicznymi są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych, w oparciu o przepisy odrębne;*
- *szerokość pasów technologicznych od sieci i urządzeń infrastruktury będą określone na etapie sporządzania miejscowego planu na podstawie przepisów odrębnych w tym określenia ich szerokości przez gestora sieci;*

8.1. ELEKTROENERGETYKA

Zasilanie gminy w energię elektryczną odbywa się i odbywać się będzie docelowo w oparciu o istniejące i rozbudowywane linie 15 kV. Z uwagi na brak własnej stacji 110/15kV gmina zasilana jest z Sulejówka-Miłosnej, gdzie znajduje się stacja elektroenergetyczna 400/110/15 kV, zwana Głównym Punktem Zasilania (GPZ).

Główne kierunki przebiegu linii SN na obszarze gminy to: Sulejówek – Konik, Sulejówek – Okuniew i Sulejówek – Mińsk.

Rozwój systemów elektroenergetycznych gminy powinien zagwarantować dostarczenie odbiorcom komunalnym, instytucjonalnym, przemysłowym i rolnikom energii elektrycznej o odpowiednich parametrach ilościowych i jakościowych. Przewidywane spadki napięć – dla sieci średnich napięć – 2%, dla sieci niskich napięć 5%. W obrębie gminy zakłada się jednolity poziom napięcia średniego do poziomu 15 kV.

W nowoprojektowanych i remontowanych układach energetycznych należy liczyć się z koniecznością wprowadzenia na szeroką skalę nowych materiałów i technologii wykonawstwa pozwalających na:

- rozgęszczenie sieci,
- zmniejszenie uciążliwości w gospodarce terenami w pobliżu urządzeń i linii energetycznych,

- ograniczenie stref ochronnych i terenów przeznaczonych pod urządzenia energetyczne,
- poprawę bezpieczeństwa.

~~Zaleca się dążenie do nie rozpraszania zabudowy co skutkować musi nadmierną rozbudową linii elektroenergetycznych w gminie oraz wysokimi stratami przesyłowymi energii~~.

W Studium zakłada się, że w miarę możliwości finansowych gestora sieci, wszystkie nowo budowane oraz modernizowane linie energetyczne niskiego napięcia wykonywane będą jako linie kablowe podziemne. ~~Obowiązek realizowania nowych linii kablowych istnieje:~~

- ~~w pobliżu obiektów wpisanych do rejestru zabytków,~~
- ~~w wyznaczonych w Studium strefach ochrony konserwatorskiej.~~

~~Gmina nie przewiduje produkcji energii elektrycznej w oparciu o odnawialne źródła energii naturalnej (woda, słońce, wiatr, źródła geotermalne). Możliwe jest uruchomienie instalacji wytwarzających taką energię na własne potrzeby.~~

W zakresie przesyłu energii elektrycznej Studium zakłada adaptację przebiegu linii wysokiego napięcia:

- ~~dwutorowej napowietrznej linii 400 kV relacji Miłosna – Mościska / Płock wraz z pasem technologicznym 80 m;~~
- ~~dwutorowej napowietrznej linii 400 kV relacji Miłosna – Narew – Siedlce (tor relacji Miłosna-Siedlce w chwili obecnej nie pracuje) wraz z pasem technologicznym 80 m;~~
- ~~jednotorowej napowietrznej linii 400 kV relacji Miłosna – Kozienice wraz z pasem technologicznym 80 m;~~
- ~~jednotorowej napowietrznej linii 220 kV relacji Miłosna – Ostrołęka wraz z pasem technologicznym 50 m.~~
- *istniejących linii elektroenergetycznych 400kV wraz z pasem technologicznym:*
  - *dwutorowej relacji Miłosna-Stanisławów,*
  - *dwutorowej relacji Miłosna-Mościcka, Miłosna-Ołtarzew,*
  - *jednotorowej relacji Kozienice-Miłosna;*
- *istniejącej linii elektroenergetycznej 220kV relacji Miłosna-Ostrołęka wraz z pasem technologicznym;*
- *projektowanej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400kV relacji Kozienice-Miłosna wraz z pasem technologicznym;*
- *planowanej modernizacji linii elektroenergetycznej 220kV relacji Miłosna-Ostrołęka wraz z pasem technologicznym;*
- *uwzględnienie planowanej rozbudowy stacji elektroenergetycznej 400/220/110 kV „Miłosna”;*
- *istniejących linii elektroenergetycznych 110kV wraz z pasem technologicznym:*
  - *relacji Miłosna – Mińsk 1,*
  - *relacji Miłosna – Mińsk 2;*

~~Na wniosek Polskich Sieci Elektroenergetycznych – Centrum Sp. z o.o. Studium uwzględnia budowę lub rozbudowę linii:~~

- ~~Miłosna – Siedlce,~~
- ~~Miłosna – Ostrołęka.~~

Dopuszcza się budowę elektroenergetycznych linii wielotorowych lub/i wielonapięciowych po trasie istniejących linii elektroenergetycznych . Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących linii oraz linii, które w przyszłości zostaną ewentualnie wybudowane w ich miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejących linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowych miejscach.

Przebieg istniejących i projektowanych linii wysokiego napięcia pokazano na mapie Kierunki i polityka przestrzenna.

W obszarze objętym zmianą nr 3 studium, w granicach terenu IT2, ustala się realizację stacji elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ „Konik".

8.2. GAZOWNICTWO

Przez teren gminy Halinów nie przebiegają tranzytowo gazociągi wysokiego ciśnienia.

Stacje redukcyjno - pomiarowe Iº i IIº zlokalizowane są poza obszarem gminy. Studium adaptuje przebieg istniejących gazociągów zaopatrujących gminę:

- DN 250 - od strony Konika Nowego - ze stacji gazowej I0 „Zakręt",
- DN 160 - od strony Okuniewa - ze stacji gazowej Iº „Sulejówek" w powiązaniu ze stacją Iº „Zielona" w Wesołej,
- DN 80 - od strony Brzezin - ze stacji gazowej Iº „Wiązowna".

Rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia posiadają: Halinów, Józefin, Hipolitów, Stary i Nowy Konik, Okuniew, Długa Kościelna, Brzeziny oraz Wielgolas Duchnowski.

Założenia do „Planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla gminy Halinów" przyjęte przez Radę Miejską w Halinowie nie zawierają postulatów do Studium dotyczących objęcia siecią gazową docelowo wszystkich miejscowości w gminie. Studium zakłada, że wszystkie tereny mieszkaniowe o zwartej zabudowie oraz tereny aktywności gospodarczej w Halinów będą miały dostęp do rozdzielczej sieci gazowej średniego ciśnienia. Rozwój istniejącej infrastruktury gazowej powinien opierać się na studiach programowych rozwoju gazyfikacji.

8.3. CIEPŁOWNICTWO

W zakresie ciepłownictwa Studium przyjmuje następujące zasady:

- zakłada się różnorodność rozwiązań w ogrzewaniu budownictwa na terenie gminy. Budownictwo jednorodzinne i budownictwo wielorodzinne, gospodarstwa rolne, zakłady usługowe, przemysłowe oraz obiekty publiczne ogrzewane będą z kotłowni wbudowanych opalanych gazem płynnym, olejem lub paliwami stałymi, biomasą.
- źródła ciepła na terenie gminy Halinów winny być systematycznie modernizowane, przez co zmniejszać się będzie stopień zanieczyszczenia środowiska, a sprawność kotłowni się zwiększy.

Na obszarze gminy nie wskazuje się terenów przeznaczonych pod uprawy roślin wykorzystywanych do przemysłowej produkcji biomasy, na potrzeby ciepłownictwa. Ewentualna produkcja biomasy na terenie gminy może być realizowana na wszystkich terenach rolniczych.

Na obszarze gminy nie przewiduje się w okresie kierunkowym wykorzystania wód geotermalnych do ogrzewania domów.

8.4. ZAOPATRZENIE W WODĘ

Wszystkie wsie w gminie Halinów są podłączone do wodociągu gminnego. Poza jego zasięgiem znajdują się pojedyncze kolonie oraz rozproszone gospodarstwa.

Bilans zapotrzebowania na wodę obliczono w oparciu o następujące założenia dot. zużycia wody:

	MIASTO [l/Mxd]	GMINA-WIEŚ [l/Mxd]
na cele bytowo-gospodarcze	130	155
na cele użyteczności publicznej	10	5
przemysł drobny, usługi	12	5
utrzymanie zieleni, ulic	10	4
woda ppoż. oraz straty na sieci	10	10
razem	172	179

W oparciu o wskaźnik q = 172 l/Mxd obliczono potencjalne zapotrzebowanie na wodę dla miasta (bez dużych zakładów produkcyjnych), a w oparciu o wskaźnik q = 179 l/Mxd dla sołectw.

Założono średnią stopę wzrostu liczby mieszkańców dla miasta Halinowa o 45%, dla gminy o 120%.

Sołectwa	2007	Projekcja 2025	Obliczeniowe zapotrzebowanie wody		
			Qśrd (m3/d)	Qmaxd (m3/d)	Qmaxh m3/h
Halinów	**3266**	**4735**	**814**	**1139**	**85**
Brzeziny	182	418	74	105	8
Budziska	163	375	67	94	7
Chobot	170	391	70	98	7
Cisie	602	1384	247	347	26
Desno	159	366	65	92	7
Długa Kościelna	729	1676	300	420	31
Długa Szlachecka	681	1566	280	392	29
Grabina	182	418	74	105	8
Hipolitów	1304	2999	536	751	56
Józefin	628	1444	258	361	27
Kazimierów	224	515	92	129	10
Królewskie Brzeziny	80	184	33	46	3
Krzewina	198	455	81	114	8
Michałów	414	952	74	104	8
Mrowiska	146	335	60	84	6
Nowy Konik	314	722	129	180	13
Okuniew	1955	4496	805	1126	84
Stary Konik	174	400	71	100	7
Wielgolas Brzeziński	434	998	179	250	19
Wielgolas Duchnowski	358	823	147	206	15
Zagórze	122	280	50	70	5
Żwirówka	71	163	29	40	3
Miasto i gmina	12556	26095	4535	6353	473

Zastosowano współczynniki: Nd=1,4, Ng=1,8

Głównymi ujęciami wody dla gminy pozostaną SUW-y: Okuniew, Mrowiska oraz aktualnie wyłączony Wielgolas Duchnowski, który powinien pozostać studnią rezerwową na wypadek zaistnienia poważnego deficytu wody w gminie. Zasobność ujęć wody poszczególnych wodociągów gminnych, według posiadanych pozwoleń wodnoprawnych, jest następująca:

Okuniew – 50 m3/h.
Mrowiska – 154 m3/h.
Razem – 204 m3/h. (-269 m3/h.)

Dalszy rozwój gminy, zgodnie z przyjętym kierunkiem będzie wymagał podjęcia działań mających na celu zbilansowanie niedoboru wody poprzez zakup wody poza obszarem gminy lub budowę nowego dużego ujęcia wody. W Studium postuluje się pilne podjęcie badań hydrogeologicznych zmierzających do ustalenia optymalnego miejsca lokalizacji ujęcia i zarezerwowania tylko na ten cel. Analiza mapy hydrogeologicznej Polski skłania do poszukiwania właściwego miejsca dla nowego ujęcia we wschodniej części gminy. Jednak bez analizy hydrogeologicznej skutków budowy ujęcia dla ujęć na obszarach gmin ościennych nie jest możliwe wskazanie precyzyjnej lokalizacji.

Niezbędna będzie także systematyczna modernizacja (przebudowa niektórych odcinków magistrali wodociągowych) i rozbudowy rozdzielczej sieci wodociągowej (o odcinki na terenach wyznaczonych pod zabudowę, dotychczas nieuzbrojonych), w oparciu o już istniejące odcinki sieci.

W zakresie zaopatrzenia w wodę Studium przyjmuje następujące zasady:

- teren przeznaczony pod ujęcie wody powinien być zarezerwowany tylko do tego celu i

uporządkowany;
- studnie wiercone znajdujące się na terenie gminy muszą mieć uporządkowany status prawny, tj. określone decyzjami strefy, wydajności eksploatacyjne, pozwolenia wodnoprawne i powinny pozostawać w ciągłej gotowości do awaryjnego zasilania ludności;
- jakość wody, którą uzyskuje odbiorca z istniejących stacji uzdatniania wody musi spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach;
- projekt techniczny rozbudowy sieci wodociągowej powinien zostać wykonany w oparciu o aktualne programy sieci wodociągowej, w których gmina określi koncepcję rozwoju istniejących sieci w celu zwodociągowania terenów nowo przeznaczanych pod zabudowę;
- rozbudowa sieci wodociągowej będzie w miarę możliwości prowadzona w liniach rozgraniczających drogi.

Na obszarze zmiany nr 5 studium, na działce nr ew. 55/2 w obrębie Wielgolas Duchnowski, zlokalizowane jest ujęcie wody, które zaopatruje w wodę miejscowości Wielgolas Duchnowski, Wielgolas Brzeziński oraz Brzeziny.

8.5. GOSPODARKA ŚCIEKAMI

Bilans ścieków sanitarnych

Wskaźniki jednostkowe dotyczące prognozowanej produkcji ścieków przyjęto jak dla wody pitnej i wynoszą one dla miasta Halinów – 172 l/Mxd, dla gminy 179 l/Mxd.

Szacuje się, że łączna ilość ścieków sanitarnych wymagających oczyszczenia w roku 2025 wyniesie 4535 m3/d. Przy obecnych możliwościach oczyszczalni w Długiej Kościelnej stanowi niedobór na poziomie 3321 m3/d.

Wojewoda Mazowiecki, rozporządzeniem nr 120 z dnia 14 października 2005 r. wyznaczył aglomerację Halinów, z oczyszczalnią ścieków komunalnych w Długiej Kościelnej. Zasięg tej aglomeracji pokazano na mapie Kierunki i polityka przestrzenna. Sieć kanalizacji sanitarnej w gminie obejmuje miejscowości o największej liczbie ludności: Halinów, Józefin, Hipolitów i Długa Kościelna

Gmina Halinów posiada opracowaną w 2000 r. koncepcję programowo przestrzenną kanalizacji sanitarnej, która nie uwzględnia obecnych potrzeb gminy oraz aktualnego i przyszłego zagospodarowania. W związku z planowanym w Studium i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego rozwojem gminy i ilością wyznaczonych terenów mieszkaniowych, możliwe są warianty rozwoju sieci kanalizacyjnej:
- rozbudowa oczyszczalni ścieków w Długiej Kościelnej, wspomagana oczyszczalniami zewnętrznymi w Sulejówku i Dębem oraz mniejszą oczyszczalnią ścieków oraz oczyszczalniami przydomowymi;
- budowa jednej lub dwóch nowych oczyszczalni ścieków, równorzędnych pod względem parametrów z istniejącym obiektem w Długiej Kościelnej. System ten wspomagany powinien być oczyszczalniami przydomowymi.

Zabudowa rozproszona, której z powodów ekonomicznych nie przewiduje się podłączyć do kanalizacji sanitarnej musi być wyposażona w szczelne zbiorniki bezodpływowe bądź przydomowe oczyszczalnie ścieków. W gminie Halinów nie występują obszary, na których wyklucza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków ze względu na warunki gruntowo-wodne podłoża.

W zakresie gospodarki ściekowej Studium przyjmuje następujące zasady:
- należy zarezerwować teren pod oczyszczalnie ścieków, które zaspokoiłyby potrzeby rozwojowe gminy;
- szczegółową lokalizację nowych oczyszczalni ścieków ustali się po przeprowadzeniu koniecznych analiz wariantowego ich rozmieszczenia, zależnie od przyjętych kierunków urbanizacji, a wyznaczy się na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- projekt techniczny rozbudowy sieci kanalizacyjnej powinien zostać wykonany w oparciu o aktualne programy sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej, w których gmina określi koncepcję rozwoju istniejących sieci w celu skanalizowania i zwodociągowania terenów

nowo przeznaczanych pod zabudowę;

- rozbudowa sieci kanalizacyjnej powinna być dla gminy inwestycją priorytetową ze względu na konieczność ochrony wód powierzchniowych i podziemnych (gmina położona jest w granicach głównego zbiornika wód podziemnych i jego Obszaru Najwyższej Ochrony);
- rozwój kanalizacji sanitarnej winien opierać się o istniejący system kanalizacyjny i powinien pokrywać się z przebiegiem sieci wodociągowej, a nowe odcinki kanalizacji sanitarnej powinny być w miarę możliwości prowadzone w liniach rozgraniczających drogi;
- dążenie do zminimalizowania obszarów gdzie ścieki odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych oraz osadników gnilnych; dla zabudowy rozproszonej, gdzie ze względów ekonomicznych budowa kanalizacji sanitarnej jest niemożliwa, lub jej się nie planuje należy realizować lokalne przydomowe lub grupowe oczyszczalnie albo systemy wywozu ścieków do oczyszczalni.

8.6. ODPADY KOMUNALNE I PRZEMYSŁOWE

Gmina Halinów nie ma własnego składowiska odpadów komunalnych. W obowiązujących planach miejscowych nie rezerwuje się terenu dla tej funkcji. Również w Studium nie wskazuje się terenu pod budowę składowiska odpadów komunalnych.

Odpady komunalne z terenu gminy wywożone są na składowiska poza jej obszarem. Wszystkie usługi związane z obsługą mieszkańców i zakładów produkcyjnych i usługowych wykonują firmy zewnętrzne, na podstawie uzyskanych zezwoleń i zawartych indywidualnych umów na wywóz odpadów. Zbiórkę odpadów segregowanych (szkła, tworzyw sztucznych i makulatury) organizuje gmina.

Rada Miejska w Halinowie w 2004 r. uchwaliła Plan gospodarki odpadami dla miasta i gminy Halinów na lata 2004-2011.

9. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

W Studium wyróżnia się obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu lokalnym należą do nich:

- teren dróg gminnych,
- teren pod siecią elektroenergetyczną SN i nN wraz z transformatorami i obszary niezbędne do ich modernizacji,
- teren stacji uzdatniania wody w: Okuniew, Mrowiska oraz aktualnie wyłączony Wielgolas Duchnowski, wraz z całą siecią wodociągową,
- teren oczyszczalni ścieków w Długiej Kościelnej wraz z całą siecią kanalizacyjną,
- teren zespołu szkół w Halinowie,
- teren zespołu szkolno-przedszkolnego w Okuniewie,
- teren szkół podstawowych w Chobocie, Cisiu i Brzezinach,
- remizy OSP,
- świetlice wiejskie,
- teren domów kultury w Halinowie i Okuniewie,
- urządzenia melioracyjne.

Studium dopuszcza realizacje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, na potrzeby lokalne, na całym obszarze gminy, bez względu na funkcję pełnioną przez ten obszar, o ile nie koliduje to z funkcją podstawową.

W granicach terenów objętych zmianą nr 5 studium jako obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym wskazuje się tereny dróg publicznych oraz tereny, których podstawowe i dopuszczalne kierunki przeznaczenia dopuszczają realizację usług publicznych oraz obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Wyróżnia się obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym, należą do nich:

- sieć dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i obszary niezbędne do ich budowy lub modernizacji;
- istniejąca linia kolejowa Warszawa – Terespol, obszary niezbędne do jej modernizacji
- istniejące linie wysokiego napięcia 400, 220 i 110 kV i obszar niezbędny do ich modernizacji

Wskazuje się tereny do lokalizacji:

- linii przesyłowej 400 kV Miłosna – Siedlce;
- autostrady A2.

W obszarze objętym zmianą nr 3 studium wskazuje się teren IT2, w granicach którego zlokalizowana zostanie stacja elektroenergetyczna 110/15 kV GPZ „Konik”.

11. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

11.1. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

W Studium nie wskazuje się obszarów do scaleń i podziałów.

11.2. OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 M^2

W Studium nie wskazuje się lokalizacji w gminie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

11.3. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

W Studium nie wskazuje się obszarów przestrzeni publicznej.

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

Dla wszystkich terenów budowlanych, nie przeznaczonych na ten cel w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których będzie następowała zmiana przeznaczenia terenu będzie należało wykonać zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasięg przestrzenny zmiany planu zostanie każdorazowo określony przy podejmowaniu uchwały o przystąpieniu do opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przed zmianą planu Burmistrz Halinowa sporządzi analizę, o której mowa w przepisach odrębnych. W analizie tej należy położyć nacisk na:

- rozkład przestrzenny wniosków do planu,
- zasięg przestrzenny gleb podlegających prawnej ochronie.

Obszary wymagające zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zajmują łącznie 20,2 ha, a na cele nieleśne 19,8 ha. Ich położenie wskazano na mapie „Kierunki i polityka przestrzenna”.

W pierwszej kolejności, o ile to możliwe, należy zabudowywać grunty niższych klas bonitacyjnych. Nie powinno się tak kształtować zasięgu przestrzennego opracowywanego planu, aby celowo unikać uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

W granicach obszaru objętego zmianą Studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r., nie wyznaczono obszarów wymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 Studium wskazano obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Obszary zostały wskazane na rysunku Kierunki i polityka przestrzenna.

W granicach obszarów objętych zmianą nr 5 Studium wskazano obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Obszary zostały wskazane na rysunku Kierunki i polityka przestrzenna.

13. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ (tereny rolne, tereny zieleni, tereny lasów)

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Podstawowym dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest użytkowanie pod uprawy polowe, łąki i pastwiska. Poza przyjętym podstawowym użytkowaniem terenów rolnych, mając na uwadze racjonalne wykorzystanie gruntów rolnych, Studium dopuszcza:

- modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących siedlisk zagrodowych, możliwość lokalizacji nowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- budowę obiektów składowych, inwentarskich i innych związanych bezpośrednio z produkcją rolniczą;
- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- zamienne przeznaczenie gruntów rolnych pod lokalizację cmentarzy o ile jest to zgodne z przepisami odrębnymi nie koliduje to z funkcją mieszkaniową zlokalizowaną w sąsiedztwie;
- zamienne przeznaczenie gruntów rolnych pod lokalizację grzebowiska, przy spełnieniu warunku jego usytuowania w odległości minimum 150 m. od terenów wskazanych w studium do zabudowy;
- zamienne przeznaczenie gruntów rolnych pod lokalizację parków oraz obszarów turystyki i rekreacji (z możliwością realizacji na takich terenach wyłącznie obiektów tzw. małej architektury);
- budowę dróg lokalnych i dojazdowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz poszerzenie istniejących dróg;
- zamienne przeznaczenie gruntów rolnych pod gospodarkę leśną, z prawem zalesiania, w przypadku zgłoszenia takiego wniosku przez właściciela. Teren przeznaczony pod zalesienie musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych w tej mierze;
- funkcjonowanie rodzinnych ogrodów działkowych na obszarze wskazanym na rysunku Kierunki i polityka przestrzenna

Przy gospodarowaniu terenami rolniczymi należy uwzględnić:

- zakaz zabudowy na obszarach zalewowych;
- zachowanie gruntów o najkorzystniejszych warunkach glebowych pod podstawowe użytkowanie rolnicze (ochrona gruntów rolnych III klasy bonitacji ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów, leżących poza terenami zurbanizowanymi), o ile w pobliżu znajdują się tereny, charakteryzujące się gorszymi warunkami glebowymi;
- przebieg urządzeń melioracyjnych i drenarskich;
- występowanie gruntów organicznych;
- występowanie oczek i zadrzewień śródpolnych;
- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu terenów łąk i pastwisk w dolinie rzek: Mienia, Długa i Zązа oraz na terenach podmokłych

Leśna przestrzeń produkcyjna

Podstawowym przeznaczeniem terenów leśnych są tereny lasów i zalesień. Głównymi dokumentami determinującymi kierunki i politykę przestrzenną w zakresie leśnej przestrzeni produkcyjnej na terenach będących własnością Skarbu Państwa są plany urządzenia lasów, zgodnie z którymi należy prowadzić gospodarkę leśną. Grunty leśne będące własnością Skarbu Państwa stanowią 14% powierzchni lasów gminy.

Poza przyjętym podstawowym użytkowaniem terenów leśnych Studium dopuszcza:

- lokalizację budynków i budowli związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz obszarów i urządzeń sportu, turystyki i rekreacji;
- lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- budowę dróg lokalnych i dojazdowych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów oraz poszerzenie istniejących dróg;
- wyodrębnienie terenów M1l, czyli obszarów wskazanych do zabudowy na terenach leśnych pod warunkiem uzyskania na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

Ponad to Studium ustala:

- możliwość przekształcenia terenów rolnych, położonych w sąsiedztwie lasów, jak również terenów rolnych niskich klas bonitacyjnych, pod gospodarkę leśną z prawem zalesienia, w przypadku zgłoszenia takiego wniosku przez właściciela;
- zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nad ciekami oraz wewnątrz wsi, ze względu na ich znaczenie ekologiczne i krajobrazowe;
- obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych oraz ostoi dla drobnej zwierzyny, w postaci zadrzewień śródpolnych;
- zachowanie istniejących oczek, stawów, terenów podmokłych i bagiennych w lasach.

14. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na terenie gminy Halinów obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych nie występują.

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi wstępują w sołectwach: Brzeziny, Budziska, Cisie, Długa Kościelna, Długa Szlachecka, Halinów, Kazimierów, Michałów, Okuniew, Wielgolas Duchnowski, Zagórze, Żwirówka i zajmują łącznie 702 ha. Zasięg tych terenów wskazano na rysunku Kierunki i polityka przestrzenna. Na obszarach tych występuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy oprócz terenów już wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 Studium nie są zlokalizowane obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

W granicach obszarów objętych zmianą nr 5 Studium są zlokalizowane obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Zasięgi tych terenów wskazano na załączniku nr 5 do Zmiany nr 5 Studium „Kierunki i polityka przestrzenna”.

W granicach obszarów objętych zmianą nr 5 Studium nie są zlokalizowane obszary osuwania się mas ziemnych.

15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie gminy Halinów obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny nie występują.

16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Na terenie gminy Halinów obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych nie występują.

17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Na terenie gminy wyznaczono jeden obszar wymagający przekształceń. Jest to teren zabudowy mieszkaniowej położony wzdłuż drogi krajowej nr 2 oraz projektowanej autostrady, docelowo przeznaczony pod aktywność gospodarczą– oznaczony jako AG2. Położenie obszaru wskazano na rysunku Kierunki i polityka przestrzenna.

W granicach obszaru objętego zmianą Studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r., nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

W granicach obszaru objętego zmiana nr 3 Studium nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

W granicach obszarów objętych zmianą nr 5 Studium nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

18. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Występujące na obszarze gminy tereny zamknięte to tereny kolejowe zlokalizowane we wsiach: Grabina, Józefin, Hipolitów, Cisie, Wielgolas Brzeziński oraz w Halinowie. Ich łączna powierzchnia wynosi 41,49 ha.

Szczegółowy wykaz nieruchomości kolejowych z terenu gminy Halinów zawiera decyzja nr 62 ministra infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych. Granice terenów zamkniętych wskazano na mapie Kierunki i polityka przestrzenna.

Dla terenów zamkniętych w gminie Halinów nie wyznaczono stref ochronnych.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 Studium nie są zlokalizowane żadne tereny zamknięte i ich strefy ochronne, w tym strefy ochronne wynikające z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 Studium nie są zlokalizowane żadne tereny zamknięte i ich strefy ochronne, w tym strefy ochronne wynikające z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

19. OBSZARY PROBLEMOWE

Na terenie gminy Halinów wyznaczono obszary problemowe obejmujące fragmenty miejscowości Okuniew, Michałów, Długa Szlachecka, Zagórze, Budziska, Halinów położone w dolinach rzek Długiej i Zązy. Są to obszary wskazane w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę, w tym tereny już zabudowane położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Ich zasięgi wskazano na mapie Kierunki polityka przestrzenna.

Obecnie istnieje Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – rzeka Długa sporządzone przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w 2006 roku określający zasięg występowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w obrębie doliny rzeki Długiej oraz Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej – rzeka Mienia sporządzone w 2009 roku.

20. OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI

W granicach obszaru objętego zmianą Studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r., nie wyznaczono obszarów wymagających remediacji.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 Studium nie wyznaczono obszarów wymagających remediacji.

W granicach obszarów objętych zmianą nr 5 Studium nie wyznaczono obszarów wymagających remediacji.

21. OBSZARY ZDEGRADOWANE

W granicach obszaru objętego zmianą Studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r., nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 Studium nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.

W granicach obszarów objętych zmianą nr 5 Studium nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.

22. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKARACZAJĄCEJ 100 KW

Studium wyznacza się tereny oznaczone symbolami M1, M1z, M2, M2z, M1L - w przypadku realizacji usług publicznych oraz symbolami AG1, AG2, AG1L, AG3, Up, Upz, IT, tożsame z obszarem, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – urządzenia fotowoltaiczne wraz ze strefą ochronną zw. z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zamykającą się we wskazanym obszarze. W przypadku gdy powyższe tereny będą położone w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie będzie możliwa realizacja urządzenia wytwarzającego energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. W terenach oznaczonych symbolami M1, M1z, M2, M2z, M1L –dopuszcza się wyłącznie lokalizację urządzeń fotowoltaicznych na dachach budynków.

Faktyczna, dopuszczona w zmianie nr 2 Studium lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych, zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od urządzeń fotowoltaicznych, musi zmieścić się w granicach terenów oznaczonych na rysunku studium (Kierunki i polityka przestrzenna zał. nr 5) symbolami M1, M1z, M2, M2z, M1L, AG1, AG2, AG1L, AG3, Up, Upz, IT, na których będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – urządzenia fotowoltaiczne. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych zostanie dokonane na późniejszym etapie, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

Urządzenia fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska. Lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W granicach ww. obszarów dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów budowlanych towarzyszących urządzeniom fotowoltaicznym.

Na pozostałym terenie gminy Halinów, poza określonym obszarem na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – urządzenia fotowoltaiczne, zakazuje się lokalizowania nowych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – biogazownie i farmy wiatrowe.

22.1 OBSZARY, 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

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.): „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 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641);

2) urządzeń innych niż wolnostojące.".

W obszarze objętym zmianą nr 3 Studium ustala się rozmieszczenie takich terenów. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu użytkowaniu terenu zostały wskazane na rysunku Kierunki i polityka przestrzenna.

Studium dopuszcza lokalizowanie we wskazanych obszarach urządzeń fotowoltaicznych oraz zakazuje lokalizacji biogazowni i farm wiatrowych.

Faktyczna, dopuszczona w zmianie nr 3 studium lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od tych urządzeń, musi zmieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium (Kierunki i polityka przestrzenna) obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię zostanie dokonane na późniejszym etapie, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

Elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie na ludzi i zwierzęta. Lokalizacja instalacji ogniw fotowoltaicznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W granicach ww. obszarów dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed nowelizacji 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 ze zm.). „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 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641);

2) urządzeń innych niż wolnostojące.".

W obszarach objętych zmianą nr 5 Studium ustala się rozmieszczenie takich terenów. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu użytkowaniu terenu zostały wskazane na rysunku Kierunki i polityka przestrzenna.

Studium dopuszcza lokalizowanie we wskazanych obszarach urządzeń fotowoltaicznych i biogazowni oraz zakazuje lokalizacji farm wiatrowych.

Faktyczna, dopuszczona w zmianie nr 5 Studium lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od tych urządzeń, musi zmieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium (Kierunki i polityka przestrzenna) obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię zostanie dokonane na późniejszym etapie, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

Elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie na ludzi i zwierzęta. Lokalizacja instalacji ogniw fotowoltaicznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W granicach ww. obszarów dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej.

SPORZĄDZIŁ:
BURMISTRZ MIASTA HALINOWA
UL. SPÓŁDZIELCZA 1
05-074 HALINÓW

OPRACOWAŁ:
Zespół
Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa
ul. Targowa 45
03-728 Warszawa

w składzie:

mgr Piotr Fogel – główny projektant, członek OIU z siedzibą w Warszawie nr 370

mgr inż. Jolanta Fiszczuk-Wiktorowicz- projektant, członek OIU z siedzibą w Warszawie nr 372

mgr inż. Włodzimierz Rybarczyk

mgr inż. Urszula Bereza

mgr Edyta Godula

mgr inż. Kacper Kamiński

mgr inż. Karolina Pawlak

dr Przemysław Stolarz

Anna Kościesza

Monika Kamińska

Załącznik nr..3.....
do Uchwały Nr XXXVIII/333/10
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 11 marca 2010 roku.....

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW

PLANSZA 1 - UWARUNKOWANIA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE

Załącznik nr 3
do Uchwały nr XXXIV.340.2021
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 29 września 2021 r.

N W E S

1:10 000

0 250 500 1 000 1 500 2 000 Metrów

Załącznik nr 3
do Uchwały nr L.452.2022
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 11 sierpnia 2022 r.

Załącznik nr 3
do Uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia .....

LEGENDA DO ZMIANY NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW

granica obszaru objętego zmianą nr 3 studium

PRZEZNACZENIE TERENU WG OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP

- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- MN/MR/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej, funkcji rolniczej i usługowej
- 1U - tereny usług
- Uk - tereny zabudowy usługowej
- R - tereny rolnicze
- LS - tereny leśne
- KA - teren rezerwy pod węzeł kolizyjny autostrady
- KUGP - tereny ulic głównych
- KUL - teren drogi lokalnej
- KUD - teren drogi dojazdowej

LEGENDA DO ZMIANY NR 5 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW

PRZEZNACZENIE TERENU WG OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP

- granica obszarów objętych zmianą nr 5 studium
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MR - tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej
- MN/U tereny zabudowy mieszkaniowej z funkcją uzupełniającą usługową
- MR/MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej i funkcji rolniczej
- MR/MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej, funkcji rolniczej i usługowej
- MN/MR/Uk - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy siedliskowej, funkcji rolniczej i usługowej
- Uk - tereny zabudowy usługowej komercyjnej
- U/MN - tereny zabudowy usługowje z budynkiem mieszkalnym
- Uk/MN - tereny zabudowy usługowej komercyjnej z budynkiem mieszkalnym
- R - tereny rolnicze
- LS - tereny leśne
- UW - teren urządzeń technicznych - ujęcie wody
- KUA - tereny dróg publicznych klasy autostrady
- KDGP - tereny drogi publicznej klasy głównej ruchu przyśpieszonego
- KUGP - tereny ulic głównych
- KUZ - tereny dróg zbiorczych
- KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
- KUL - tereny dróg klasy lokalnej
- KDD - tereny ulic dojazdowych
- KUD - tereny dróg dojazdowych
- KPJ - tereny ciągów pieszo-jezdnych
- KD - tereny komunikacji

LEGENDA

GRANICA GMINY

GRANICA WSI

WNIOSKI ZŁOŻONE DO ZMIANY SUiKZP:

- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA Z USŁUGAMI
- ZABUDOWA LETNISKOWA
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- ZABUDOWA PRODUKCYJNO-USŁUGOWO-SKŁADOWA
- TERENY DRÓG
- TERENY ROLNE I LEŚNE
- INNE

DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY (LATA 2004-2008)

SYSTEM KOMUNIKACYJNY

- DROGA KRAJOWA
- DROGA WOJEWÓDZKA
- DROGA POWIATOWA
- DROGA GMINNA
- LINIA KOLEJOWA

OBSZARY NIEZGODNOŚCI REALIZOWANEJ POLIYKI PRZESTRZENNEJ Z PRZYJĘTĄ W SUIKZP

OBSZARY ZAINWESTOWANE

GRZEBOWISKO ZWIERZĄT

POTENCJALNE OBSZARY KONFLIKTÓW PRZESTRZENNYCH:

- OBSZARY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ W OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI
- OBSZARY O RYZYKU USZKODZENIA PODZIEMNEJ SIECI DRENARSKIEJ
- OBSZARY O NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH GEOINŻYNIERYJNYCH
- OBSZARY NA KTÓRYCH MOŻE WYSTĄPIĆ PROBLEM Z ODPROWADZANIEM WÓD OPADOWYCH

PRZEZNACZENIE TERENU WG OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP

TERENY FUNKCJONALNE:

- MW - ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
- MN - ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- RM/MN - ZABUDOWY MIESZANEJ ZAGRODOWEJ I MIESZKANIOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- MNL - ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NA DZIAŁKACH O CHARAKTERZE LEŚNYM
- MNT - ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- U - USŁUG KOMERCYJNYCH
- UP - USŁUG PUBLICZNYCH
- US - REKREACYJNO - WYPOCZYNKOWE
- P/U - PRODUKCYJNO-USŁUGOWO-SKŁADOWE
- ZC - CMENTARZY
- ZD - OGRODY DZIAŁKOWE
- ZP - ZIELEŃ PARKOWA
- KOMUNIKACJA DROGOWA
- IT - URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH

TERENY OTWARTE:

- R - ROLNE - GRUNTY ORNE
- LS - LASY
- ZN - UŻYTKI ZIELONE
- W - WODY POWIERZCHNIOWE
- BRAK PLANU

AKTUALNE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW - TEREN BEZ POKRYCIA AKTUALNYM MPZP

- R - GRUNTY ROLNE
- S - SADY
- Ł - ŁĄKI TRWAŁE
- Ps - PASTWISKA TRWAŁE
- Ls - LASY
- Lz - GRUNTY ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE
- B - TERENY MIESZKANIOWE
- Ba - TERENY PRZEMYSŁOWE
- Bp - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE
- N - NIEUŻYTKI
- Wp - GRUNTY POD WODAMI POWIERZCHNIOWYMI PŁYNĄCYMI

Załącznik nr 3
do Uchwały nr XXIV.240.2020
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 29 października 2020 r.

LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW

granica opracowania

PRZEZNACZENIE TERENU WG OBOWIĄZUJĄCEGO MPZP

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- U - tereny aktywności gospodarczej przekształcane z funkcji mieszkaniowej
- W - wody otwarte
- ZL - lasy
- KDG - istniejąca droga główna o znaczeniu krajowym
- KDD - teren ulicy dojazdowej

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW	
UWARUNKOWANIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE	
OPRACOWAŁ:	Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa ul. Targowa 45, 03-728 Warszawa
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr Piotr Fogel - główny projektant, członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr WA-370 mgr inż. Jacek Kaczmarkiewicz - projektant, członek Okręgowej Izby Urbanistów w Warszawie nr 372 mgr inż. Włodzimierz Rybarczyk mgr Edyta Godula mgr inż. Urszula Bereza mgr inż. Agnieszka Kaczmarek mgr inż. Karolina Pawlak dr Przemysław Stolarz Anna Kotowska Monika Kamińska
SKALA 1 : 10 000	etap: UCHWALENIE / DATA: marzec 2010 r.

Id: 6310BE79-31DA-4EB5-BA3E-613716343001. Projekt

Załącznik nr. 4.....
do Uchwały Nr XXXVIII/333/10
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 11 marca 2010 roku.....

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXXIV.340.2021
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 29 września 2021 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW

PLANSZA 2 - UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE I TECHNICZNE

1:10 000

0 250 500 1 000 1 500 2 000 Metrów

Załącznik nr 4
do Uchwały nr L.452.2022
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 11 sierpnia 2022 r.

LEGENDA DO ZMIANY NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW

granica obszaru objętego zmianą nr 3 studium

UŻYTKOWANIE TERENÓW

TERENY ZABUDOWANE

- B - tereny mieszkaniowe
- Ba - tereny przemysłowe
- Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy
- Br - grunty rolne zabudowane
- Bi - inne tereny zabudowane

ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

- Lzr - grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych
- Ps - pastwiska trwałe
- R - grunty orne
- S - sady
- Ł - łąki

POZOSTAŁE

- Ls - lasy
- W - grunty pod rowami
- dr - drogi

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- planowana stacja elektroenergetyczna 110/15 kV GPZ "Konik"
- autostrada A2
- droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP)
- linie energetyczne 110kV
- pozostałe drogi
- zabytek archeologiczny

Załącznik nr 4
do Uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia .....

LEGENDA DO ZMIANY NR 5 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW

granica obszarów objętych zmianą nr 5 studium

UŻYTKOWANIE TERENÓW

TERENY ZABUDOWANE

- B - tereny mieszkaniowe
- Br - grunty rolne zabudowane
- Bi- inne tereny zabudowane

ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

- Lzr - grunty zakrzewione i zadrzewione na użytkach rolnych
- Ps - pastwiska trwałe
- R - grunty orne
- S - sady
- Ł - łąki

POZOSTAŁE

- Ls - lasy
- N - nieużytki
- Wp - grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi
- W - grunty pod rowami
- dr - drogi
- Tp - grunty przeznaczone pod budowę dróg

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

LINIE ENERGETYCZNE

- linie energetyczne 110kV

KOMUNIKACJA

- autostrada A2
- droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP)
- drogi klasy zbiordrczje (Z)
- drogi klasy dojazdowej (D)
- pozostałe drogi

OCHRONA ŚRODOWISKA

- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

- cmentarzysko
- zabytek archeologiczny

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q=10%)
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 10 lat (Q=1%)
- obszar zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q=0,2%)

LEGENDA

- GRANICA GMINY
- GRANICA WSI

WNIOSKI ZŁOŻONE DO ZMIANY SUiKZP:

- ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- ZABUDOWA MIESZKANIOWA Z USŁUGAMI
- ZABUDOWA LETNISKOWA
- ZABUDOWA USŁUGOWA
- ZABUDOWA PRODUKCYJNO-USŁUGOWO-SKŁADOWA
- TERENY DRÓG
- TERENY ROLNE I LEŚNE
- INNE

OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE:

PRZEPISÓW O OCHRONIE ZABYTKÓW

- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKT WPISANY W EWIDENCJI KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH PRZEWIDZIANYCH DO WPISU DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICE ARCHEOLOGICZNEJ ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICE ARCHEOLOGICZNEJ STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- DOMNIEMANE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY

- WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- POMNIKI PRZYRODY

OBIEKTY I OBSZARY CENNE ZE WZGLĘDÓW PRZYRODNICZYCH

- OBJĘTE OCHRONĄ CAŁKOWITĄ
- PRIORYTETOWE NA MAZOWSZU
- OBJĘTE OCHRONĄ CZĘŚCIOWĄ
- CHRONIONE NA PODSTAWIE DYREKTYWY UE
- KORYTARZE EKOLOGICZNE

GŁÓWNE ELEMENTY SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

LINIE ENERGETYCZNE

- 400kV
- 400kV PROJEKTOWANA
- 220kV DOCELOWO PLANOWANA 400kV
- 110kV
- 15kV
- 15kV (PKP)
- 15kV PROJEKTOWANA - PRZESĄDZONA LOKALIZACJA

POZOSTAŁA INFRASTRUKTURA

- SIEĆ WODOCIĄGOWA
- SIEĆ KANALIZACYJNA
- SIEĆ KANALIZACYJNA PROJEKTOWANA
- SIEĆ GAZOWA
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- UJĘCIE WODY
- WAŻNIEJSZE STUDNIE KOPANE WG MAPY HYDROGEOLOGICZNEJ POLSKI 1:50 000
- GRZEBOWISKO ZWIERZĄT

SYSTEM KOMUNIKACYJNY

- DROGA KRAJOWA
- DROGA WOJEWÓDZKA
- DROGA POWIATOWA
- DROGA GMINNA
- LINIA KOLEJOWA

RZEKI

TERENY ZABUDOWANE

- B - TERENY MIESZKANIOWE
- Ba - TERENY PRZEMYSŁOWE
- Bi - INNE TERENY ZABUDOWANE
- Bp - ZURBANIZOWANE TERENY NIEZABUDOWANE
- B/R - UŻYTKI ROLNE ZABUDOWANE
- Bz - TERENY REKREACYJNO WYPOCZYNKOWE

ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

- R - GRUNTY ROLNE
- S - SADY
- Ł - ŁĄKI TRWAŁE
- Ps - PASTWISKA TRWAŁE

POZOSTAŁE

- dr - DROGI
- Tk - TERENY KOLEJOWE
- Lz - GRUNTY ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE
- Ls - LASY
- N - NIEUŻYTKI
- W - GRUNTY POD WODAMI POWIERZCHNIOWYMI PŁYNĄCYMI
- cm -CMENTARZ

- OBSZARY WYSTĘPOWANIA URZĄDZEŃ MELIORACJI
- OBSZARY WYSTĘPOWANIA GRUNTÓW ROLNYCH WYSOKICH KLAS BONITACYJNYCH
- OGRANICZENIA W ZABUDOWIE - GRUNTY ORGANICZNE
- OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI
- GRANICA OBSZARÓW ZŁÓŻ PERSPEKTYWICZNYCH I PROGNOSTYCZNYCH WG MAPY HYDROGEOLOGICZNEJ POLSKI 1:50 000

Załącznik nr 4
do Uchwały nr XXIV.240.2020
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 29 października 2020 r.

LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW

~~granica opracowania~~

UŻYTKOWANIE TERENÓW

TERENY ZABUDOWANE

- ~~B - tereny mieszkaniowe~~
- ~~Ba - tereny przemysłowe~~

ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

- ~~R - grunty rolne~~
- ~~Ps - pastwiska trwałe~~

POZOSTAŁE

- ~~Lz - grunty zadrzewione i zakrzewione~~
- ~~Ls - lasy~~
- ~~W - grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi~~

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- ~~obszary zdrenowane~~
- ~~sieć wodociągowa~~
- ~~granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu~~

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW	
UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE I TECHNICZNE	
OPRACOWAŁ:	Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa ul. Targowa 45, 03-728 Warszawa
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr Piotr Fogiel - główny projektant, członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie nr WA-370 Dr inż. Agnieszka Fiszdon-Wiktorowicz- projektant, członek Okręgowej Izby Urbanistów w Warszawie nr 372 mgr inż. Włodzimierz Rybarczyk mgr Edyta Godula mgr inż. Urszula Bereza mgr inż. Kacper Kamiński mgr inż. Karolina Pawlak dr Przemysław Śliskiz Anna Kościelska Monika Kamińska
SKALA 1 : 10 000	etap: UCHWALENIE — DATA: marzec 2010 r.

WOJEWÓDZKIEGO OKRĘGOWEGO INSPEKCJI I KARTOGRAFICZNEJ
Potwierdza się zgodność niniejszego dokumentu z oryginałem
przyjęto do państwowego zasobu geodezyjnego i
kartograficznego 31/2005
w dniu 29.11.2005
Warszawa, dnia 29.04.08

Załącznik nr. 5.....
do Uchwały Nr XXXVIII/333/10
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 11 marca 2010 roku.....

Załącznik nr 5
do Uchwały nr XXXIV.340.2021
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 29 września 2021 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW

KIERUNKI I POLITYKA PRZESTRZENNA

1:10 000

0 250 500 1 000 1 500 2 000 Metrów

N W E S

Załącznik nr 5
do Uchwały nr XXIV.240.2020
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 29 października 2020 r.

LEGENDA DO ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW

- granica opracowania

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- M3 – tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- AG3 – tereny aktywności gospodarczej
- Z1 – tereny zieleni
- LS1 – tereny lasów

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- obszary zdrenowane

Załącznik nr 5
do Uchwały nr L.452.2022
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 11 sierpnia 2022 r.

LEGENDA DO ZMIANY NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW

- granica obszaru objętego zmianą nr 3 studium

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- PU - tereny produkcyjno-usługowe
- P - tereny produkcyjne
- IT2 - teren infrastruktury technicznej

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- linie energetyczne 110kV
- granica aglomeracji Halinów
- obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

KOMUNIKACJA

- autostrada A2
- droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP)
- węzeł komunikacyjny
- pozostałe drogi

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
- strefa ochrony zabytku archeologicznego

LEGENDA

- GRANICA GMINY
- GRANICA WSI

PRZEZNACZENIE TERENU:

TERENY ZAINWESTOWANE

- 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
- 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
- M1L - Tereny wskazane do zabudowy mieszkaniowej na terenach leśnych
- AG1 - Tereny aktywności gospodarczej ; AG1g; AG1k
- AG2 - Tereny aktywności gospodarczej przekształcone z funkcji mieszkaniowej
- AG1L - Tereny aktywności gospodarczej na obszarach leśnych
- Up - Tereny usług publicznych
- Upz - Tereny usług publicznych położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
- E1 - Tereny rekreacyjne ogólnodostępne
- E2 - Tereny rekreacyjne o ograniczonym dostępie
- IT - Tereny infrastruktury
- ZC - Tereny cmentarzy
- KD - Tereny projektowanych dróg o randze ponadlokalnej

TERENY OTWARTE

- R III - Tereny rolne wysokich klas bonitacyjnych
- R - Tereny rolne niskich klas bonitacyjnych
- Z - Tereny zieleni
- LS - Tereny lasów
- W - Tereny wód powierzchniowych

OBIEKTY I OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE:

PRZEPISÓW O OCHRONIE ZABYTKÓW

- Obiekt wpisany do rejestru zabytków
- Obiekt wpisany do ewidencji WKZ

Strefy ochrony konserwatorskiej:

- A - ścisłej ochrony historycznej struktury przestrzennej
- B - ochrony zachowanych elementów zabytkowych
- K – ochrony krajobrazu
- E – ochrony ekspozycji

PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY

- Granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- Pomniki przyrody
- **OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE DYREKTYWY PTASIEJ UE**
- Granica projektowanych użytków ekologicznych

GŁÓWNE ELEMENTY SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

LINIE ENERGETYCZNE - INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

- 400kV
- 400kV projektowana
- 220kV docelowo planowana 400kV
- 110kV
- granica pasa technologicznego

INNE OBIEKTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

- Oczyszczalnia ścieków
- Ujęcie wody
- **GRANICA AGLOMERACJI HALINÓW**

OBIEKTY I MIEJSCA PUBLICZNE

- Szkoła
- Kościół
- Inne

SYSTEM KOMUNIKACYJNY

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO - INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

- Orientacyjny przebieg projektowanej autostrady A2
- Droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP)
- Droga klasy głównej (G)
- Droga klasy zbiorczej (Z)

KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU DROGOWEGO - INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

- Droga klasy zbiorczej (Z) bądź lokalnej (L)
- Droga klasy lokalnej (L)
- Linia kolejowa
- Węzeł komunikacyjny
- Przejazdy drogowe i bezkolizyjne skrzyżowania z linią kolejową
- Orientacyjne rejony lokalizacji Punktów Poboru Opłat (PPO) i Obwodu Utrzymania Autostrady (OUA)
- Projektowane ścieżki rowerowe

TERENY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE

- Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
- Tereny wyznaczone do zabudowy na obszarach wyposażonych w podziemną sieć drenarską
- Obszary wskazane w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę oraz nowe tereny wskazane przez Radę Miejską położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - obszary problemowe

TERENY POTENCJALNIE WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY:

- Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi
- Obszary występowania gruntów organicznych
- **CENTRA MIEJSCOWOŚCI**
- **TERENY ZAMKNIĘTE**

Załącznik nr 5
do Uchwały nr .....
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia .....

LEGENDA DO ZMIANY NR 5 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW

- granica obszarów objętych zmianą nr 5 studium

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- M6 - tereny zabudowy mieszkaniowej
- MU3 - tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- PU2 - tereny produkcyjno-usługowe
- PU3 - tereny produkcyjno-usługowe
- P2 - tereny produkcyjne
- P3 - tereny produkcyjne
- P4 - tereny produkcyjne
- U - tereny usługowe
- UP2 - tereny usług publicznych
- US - teren usług sportu i rekreacji
- ZP - teren zieleni urządzonej
- ZI - tereny zieleni izolacyjnej
- R3 - tereny rolnicze
- LS2 - tereny lasów
- IT3 - teren infrastruktury technicznej
- WP - tereny wód powierzchniowych

KOMUNIKACJA

- węzeł komunikacyjny
- autostrada A2
- droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP)
- drogi klasy zbiorczej (Z)
- drogi klasy dojazdowej (D)

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- linie energetyczne 110 kV
- obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q=10%)
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q=1%)
- obszar zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q=0,2%)
- strefa ochrony zabytku archeologicznego
- obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW		
KIERUNKI I POLITYKA PRZESTRZENNA		
OPRACOWAŁ:	**DO MOMENTU ROZPATRZENIA UWAG PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ W HALINOWIE** Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa ul. Targowa 45, 03-728 Warszawa	
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr Piotr Fogel - główny projektant, członek Okręgowej Izby Urbanistów i Planistów w Warszawie nr WA-370 mgr inż. Jolanta Fiszpink-Wiśniewska - projektant, członek Okręgowej Izby Urbanistów w Warszawie nr 372 mgr inż. Włodzimierz Rybarczyk mgr Edyta Godula mgr inż. Urszula Beraza mgr inż. Kacper Kamiński mgr inż. Karolina Pawlak dr Przemysław Bielicz Anna Kamińska Monika Kamińska	
SKALA 1 : 10 000	etap: UCHWALENIE	data: marzec 2010 r.

NARODOWE WOJEWÓDZTWO M. ZJEDNOCZONEGO WOJEWÓDZTWA GMINNEGO W KOMITECIE GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
Potwierdza się zgodność niniejszego dokumentu z oryginałem
przyjęto do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego 3/2005
w dniu 24.11.2005
Warszawa, dnia 28.04.08

Burmistrz Halinowa

Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa Warszawa

ZMIANA NR 5 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW

SYNTEZA STUDIUM I WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



Załącznik nr 6
do Uchwały Nr L.452.2022
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 11 sierpnia 2022 r.

Załącznik nr 6
do Uchwały Nr XXXVIII/333/10
Rady Miejskiej w Halinowie .
z dnia 11 marca 2010 roku

Załącznik nr 6
do Uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia .....

Załącznik nr 6
do Uchwały Nr .XXIV.240.2020
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 29 października 2020 r.

Załącznik nr 6
do Uchwały Nr XXXIV.340.2021
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia 29 września 2021 r.

- TEKST UJEDNOLICONY -

- TEKST UJEDNOLICONY –

- TEKST UJEDNOLICONY –

Warszawa - Halinów
~~marzec 20010 r.~~ *~~2020 r.~~ ~~2022 r~~ 2026 r*

Tekst ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione kolorem zielonym i kursywą, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów Uchwałą Nr.XXIV.240.2020. Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 października 2020 r.

Wykonawca zmiany studium:

BUDPLAN Sp. z o.o.
04-327 Warszawa,
ul. Kordeckiego 20

zespół autorski:

główny projektant:	*mgr inż. Anna Bereś*
	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
	inż. Monika Nasiłowska
zagospodarowanie przestrzenne:	*mgr inż. Katarzyna Łysyganicz - Francuzik*
	mgr Marlena Rosa
	inż. Agnieszka Szaniawska
	inż. Adam Potapowicz
	Michał Uszyński
	mgr inż. Magda Walczewska
środowisko przyrodnicze:	*mgr Agata Grzelak*
	inż. Zuzanna Górecka-Gąbka
infrastruktura techniczna:	*inż. Anna Wojtczuk*

Tekst ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione czcionką Calibri pkt 12, kolorem niebieskim i kursywą oraz przekreślenia zapisów w kolorze niebieskim, które uległy zmianie, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów uchwałą Nr XXXIV.340.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 września 2021 r.

Tekst ujednolicony uwzględnia Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 listopada 2020 r., znak: WNP-I.4131.188.2020.RM, które stwierdziło nieważność uchwały Nr XXIV.240.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z 29 października 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, w zakresie części ustaleń załącznika numer:

- *2 do uchwały, stanowiącego tekst ujednolicony zmiany studium pn. Kierunki i polityka przestrzenna, Rozdz. 19. pn. Obszary problemowe, str. 37, w zakresie sformułowania:*
  „W granicach obszaru objętego zmianą Studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r., nie wyznaczono obszarów problemowych.”;
- *6 do uchwały, stanowiącego tekst ujednolicony zmiany studium pn. Synteza studium*
  i wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Rozdz. 15. pn. Obszary problemowe, str. 10, w zakresie sformułowania: „W granicach obszaru objętego zmianą Studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r., nie wyznaczono obszarów problemowych.”.

Wykonawca zmiany nr 2 studium:

BUDPLAN Sp. z o.o.
04-327 Warszawa,
ul. Kordeckiego 20

zespół autorski:

główny projektant:	*mgr inż. Anna Bereś*
	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
	inż. Monika Nasiłowska
zagospodarowanie przestrzenne:	
	inż. Kamil Suchożebski
	inż. Agnieszka Szaniawska
	Michał Uszyński
	mgr inż. Magda Walczewska
środowisko przyrodnicze:	*mgr Agata Grzelak*
	inż. Zuzanna Górecka-Gąbka
infrastruktura techniczna:	*inż. Anna Wojtczuk*

Tekst ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione czcionką Calibri pkt 12, kolorem brązowym i kursywą, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów uchwałą Nr L.452.2022 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 sierpnia 2022 r. w sprawie zmiany nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.

Wykonawca zmiany nr 3 studium:

BUDPLAN Sp. z o.o.
04-327 Warszawa,
ul. Kordeckiego 20

zespół autorski:

główny projektant:	*mgr inż. Anna Bereś*
	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
	inż. Monika Nasiłowska
zagospodarowanie przestrzenne:	
	Michał Uszyński
	inż. Agnieszka Szaniawska
środowisko przyrodnicze:	*mgr inż. Izabela Bielowska*
infrastruktura techniczna:	*inż. Anna Wojtczuk*

Tekst ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione czcionką Calibri pkt 12, kolorem fioletowym i kursywą, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów uchwałą Nr …….. Rady Miejskiej w Halinowie z dnia …….. r. w sprawie zmiany nr 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.

Wykonawca zmiany nr 5 studium:

BUDPLAN Sp. z o.o.
04-327 Warszawa,
ul. Kordeckiego 20

zespół autorski:

główny projektant:	*mgr inż. Anna Bereś*
	mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak
	inż. Monika Nasiłowska
zagospodarowanie przestrzenne:	*Michał Uszyński*
	inż. Daniel Sujak

środowisko przyrodnicze:	*mgr Agata Grzelak*
infrastruktura techniczna:	*inż. Anna Wojtczuk*

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY *7*
2. WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW *8*
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO *22*
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ *23*
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI *23*
6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ *24*
7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM *25*
8. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM *25*
9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO *26*
10. 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 *26*
11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ 26
12. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH *26*
13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI *27*
14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH *27*
15. OBSZARY PROBLEMOWE *27*
16. OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI 27
17. OBSZARY ZDEGRADOWANE 28
17a. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKARACZAJĄCEJ 100 KW 28
17b. OBSZARY, 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 29
18. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ 30

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

1. Za priorytetowy kierunek rozwoju przestrzennego uznaje się funkcję mieszkaniową uzupełnioną funkcja produkcyjno-usługową oraz w mniejszym stopniu rekreacyjno-wypoczynkową i rolniczą, związaną z terenami otwartymi.
2. Zmiany w samej strukturze zabudowy mają na celu utrzymanie zwartego charakteru, poprzez dogęszczenie istniejącej zabudowy wzdłuż istniejących dróg gminnych.
3. Wydzielono następujące kategorie terenów zainwestowanych:
   - **M1** ***i M3*** - tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach tego wydzielenia wyodrębnia się tereny M1z – obszary wskazane w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę, w tym tereny już zabudowane położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny M1L – obszary wskazane do zabudowy na terenach leśnych, pod warunkiem uzyskania na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
   - **M2** – tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej z udziałem zabudowy zagrodowej. W ramach tego wydzielenia wyodrębnia się tereny M2z – obszary wskazane w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę, w tym tereny już zabudowane położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.
   - **UP** – tereny wydzielonych usług publicznych.
   - **AG1** *i AG3* – tereny aktywności gospodarczej. ~~Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych i właścicieli~~. *Dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji innych niż określone w studium, w tym utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej a wynikające ze stanu faktycznego, z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy.*
   - **AG2** – tereny aktywności gospodarczej przekształcone z funkcji mieszkaniowej, położone przy drodze krajowej nr 2 . Wskazane jest pilne przeprowadzenie zmiany planu miejscowego, celem uniemożliwienia rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych.
   - **E1** – tereny rekreacyjne ogólnodostępne. Na terenach tych nie przewiduje się możliwości lokalizacji obiektów mieszkaniowych oraz produkcyjnych.
   - **E2** – tereny rekreacyjne o ograniczonym dostępie. Na terenach tych nie przewiduje się możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej całorocznej, obiektów usługowych oraz produkcyjnych.
   - **IT** – tereny infrastruktury.

4. *W granicach zmiany Studium wydzielono następujące kategorie terenów niezainwestowanych:*
   - *Z1 – tereny zieleni. Podstawową funkcją terenów jest zieleń nieurządzona, zadrzewienia, łąki. Utrzymanie terenów otwartych służyć ma ochronie ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej*
   - *LS1 – tereny lasów. Podstawową funkcją terenów są lasy i zadrzewienia. Na terenach tych przewiduje się zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych. Gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o plany urządzania lasu sporządzane przez właściwe służby.*
5. Konieczne jest stworzenie w Halinowie i wzmocnienie w Okuniewie centrów miejscowości.
6. Wyznaczono obszary wymagające rewitalizacji:
   - centrum Okuniewa obejmujące zespół pałacowo-parkowy;
   - teren przyległy do domu kultury – pozostałość po zespole pałacowo-parkowym w Halinowie przy ul. 3-go Maja.
7. Terenami wyłączonymi spod zabudowy są obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi (z wyjątkiem obszarów wskazanych w obowiązujących planach miejscowych, które zostały wskazane jako obszary problemowe) oraz obszary występowania gleb organicznych.
8. Terenami występowania ograniczeń w zabudowie są tereny występowania gleb III klasy bonitacyjnej.

9. *Zmianą nr 3 studium w celu wytworzenia warunków zrównoważonego rozwoju oraz uczytelniania struktury funkcjonalno-przestrzennej, a także dostosowania jej do aktualnych uwarunkowań wykształconych w skutek realizacji strategicznej inwestycji w postaci budowy autostrady wraz z węzłem, na obszarze objętym zmianą nr 3 wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:*

    1. *PU – tereny produkcyjno-usługowe*
    2. *P – tereny produkcyjne*
    3. *IT2 – teren infrastruktury technicznej*

10. *Zmianą nr 5 Studium w celu wytworzenia warunków zrównoważonego rozwoju oraz uczytelniania struktury funkcjonalno-przestrzennej, a także dostosowania jej do aktualnych uwarunkowań, na obszarach objętych zmianą nr 5 Studium wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:*

    1. *M6 – tereny zabudowy mieszkaniowej,*
    2. *MU3 – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej,*
    3. *RM – tereny zabudowy zagrodowej,*
    4. *PU2– tereny produkcyjno-usługowe,*
    5. *PU3– tereny produkcyjno-usługowe,*
    6. *P2– tereny produkcyjne,*
    7. *P3 – tereny produkcyjne,*
    8. *P4 – tereny produkcyjne,*
    9. *U – tereny usługowe,*
    10. *UP2 – tereny usług publicznych,*
    11. *US – teren usług sportu i rekreacji,*
    12. *ZP – teren zieleni urządzonej,*
    13. *ZI – tereny zieleni izolacyjnej,*
    14. *R3 – tereny rolnicze,*
    15. *LS2 – tereny lasów,*
    16. *IT3 – teren infrastruktury technicznej,*
    17. *WP – tereny wód powierzchniowych.*

2. WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

1.a Ogólne zasady stosowania zapisów studium

Treść tekstu i rysunku studium wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy Halinów, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów.

- *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;

- *Układ komunikacyjny wskazany na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) ma przebieg orientacyjny i nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego, dopuszcza się zmianę klasy technicznej i kategorii dróg, wskazanych w niniejszym studium oraz korekty przebiegu, w tym rezygnacji z wyznaczonych dróg publicznych, bądź wyznaczenie nowych dróg na etapie sporządzania miejscowego planu, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg;*
- *W przypadku niezrealizowania dróg wskazanych na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) dopuszcza się realizację na tych terenach przeznaczenia wskazanego na terenach sąsiednich;*
- *Wskazane w studium urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz przebiegi sieci infrastruktury technicznej wraz z pasami technologicznymi są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych, w oparciu o przepisy odrębne. Pasy technologiczne od sieci i urządzeń infrastruktury w planie zostaną uaktualnione na podstawie przepisów odrębnych w tym określenia innych szerokości pasa technologicznego przez gestora sieci lub w związku ze zmianą ich przebiegu i lokalizacji urządzeń;*
- *Ilekroć w studium mowa jest o pasach technologicznych linii elektroenergetycznych należy przez to rozumieć obszar niezbędny do posadowienia i prawidłowej eksploatacji linii elektroenergetycznej wraz z pasami ochronnymi od tych linii wynikającymi z oddziaływania pola elektromagnetycznego;*
- *Wskazana maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – np. masztów telefonii komórkowej, instalacji kolektorów słonecznych, obiektów i urządzeń, których wysokość wynika m.in. z wymogów technologicznych, technicznych lub konstrukcyjnych*
- *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 korektę granic strefy ochrony konserwatorskiej oraz doprecyzowanie zasięgu i lokalizacji zabytków archeologicznych, ich stref ochrony i innych elementów dziedzictwa kulturowego, ujętych w niniejszym studium, na podstawie przeprowadzonych analiz i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;*
- *Uwzględnienie w poszczególnych terenach ochrony przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi. Pod pojęciem ochrony terenu przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego należy rozumieć obowiązek zastosowania przez właściciela terenu (inwestora) zabezpieczeń budynków mieszkalnych przed hałasem i drganiami (np. ekranowania, wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej), w przypadku przekroczenia obowiązujących norm, zgodnie z przepisami odrębnymi;*

- *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;*
- *Na etapie sporządzania miejscowych planów dopuszcza się zaktualizowanie (w trybie określonym w przepisach odrębnych) dokumentów typu: ewidencja obiektów zabytkowych w obszarze gminy, rejestru zabytków, spisu obiektów objętych ochroną przyrody, inwentaryzacji roślinności rzeczywistej klasyfikującej się do objęcia ochroną lub wykonania mapy roślinności planowanej podlegającej ochronie, wykazu terenów będących własnością gminy, terenów zamkniętych, zadań Planu Gospodarki Odpadami, mapa zagrożenia powodziowego itp.*

1. W zakresie mieszkalnictwa *w tym zabudowy wielorodzinnej* określa się:
   - konieczność zachowania zwartego charakteru zabudowy oraz miejscami uporządkowania istniejącej zabudowy, preferowany kierunek przekształceń - dogęszczenie istniejącej zabudowy, tworzenie osiedli mieszkaniowych o spójnym charakterze;
   - ~~minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą w strefie zurbanizowanej obejmującej miasto Halinów oraz fragmenty przyległych sołectw – Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna oraz Okuniew) 800m², *dla terenu oznaczonego symbolem M3 600m²;* na pozostałym terenie minimalna powierzchnia działki 1000m²;~~
   - ~~*minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową na terenach leśnych 1500 m², nie więcej niż 20% terenu może podlegać wylesieniu;*~~
   - ~~dopuszczenie do budowy na jednej działce *n* budynków mieszkaniowych wolnostojących – o ile spełnione są dwa warunki:~~
     - ~~wielkość działki co najmniej *n* krotnie przewyższa normatyw wielkości działki dla danego obszaru;~~
     - ~~odległości między tymi budynkami są zgodne z przepisami odrębnymi;~~
   - ~~dopuszczenie modernizacji i uzupełniania istniejącej oraz wprowadzania nowej zabudowy wyłącznie w ciągu istniejących dróg (z uwzględnieniem przebiegu urządzeń melioracyjnych);~~
   - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ~~*w strefie zurbanizowanej obejmującej miasto Halinów oraz fragmenty przyległych sołectw*~~ – *dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sołectwie* ~~Hipolitów,~~ Józefin~~, Długa Kościelna~~ w wysokości 40% *powierzchni działki budowlanej*, na pozostałych terenach ~~60%~~ *50% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem miasta Halinów i sołectw Okuniew, Długa Szlachecka, Długa Kościelna, Hipolitów, dla których minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20% powierzchni działki budowlanej;* ~~dla centrum Okuniewa i Halinowa wskaźnik powierzchni biologiczne czynnej wynosi min. 20%;~~
   - *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Halinowie, Okuniewie, Długiej Kościelnej i Długiej Szlacheckiej w wysokości 25% powierzchni działki budowlanej;*
   - *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30% powierzchni działki budowlanej;*
   - *maksymalną powierzchnię zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sołectwie Józefin w wysokości 50% powierzchni działki budowlanej, na pozostałych terenach 30% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem miasta Halinów i sołectw Okuniew, Długa Szlachecka, Długa Kościelna, Hipolitów dla których maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wynosi 70% działki budowlanej;*
   - *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 60 % powierzchni działki budowlanej;*
   - wysokość ~~nowej~~ zabudowy *mieszkaniowej wielorodzinnej w Halinowie, Okuniewie, Długiej Kościelnej i Długiej Szlacheckiej* powinna harmonizować z istniejącymi budynkami i nie powinna przekraczać: *14,5 m* ~~4 kondygnacji w Halinowie i Okuniewie~~ oraz ~~3~~

~~*kondygnacji*~~ *dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12,5 m* ~~*w przypadku pozostałego obszaru gminy*~~;

- *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych maksymalna wysokość zabudowy w tych terenach 12,5 m;*
- niezależnie od wydzieleń w ramach wymienionych wyżej terenów funkcjonalnych dopuszcza się realizację zieleni publicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, obiektów służących innym funkcjom o charakterze lokalnym oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

2. W zakresie usług i działalności gospodarczej określa się:
   - zachowanie istniejących oraz możliwość lokalizacji nowych, drobnych obiektów usługowych i produkcyjnych o charakterze nieuciążliwym, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko nie jest obligatoryjne, jako uzupełnienia funkcji mieszkaniowej na terenach o funkcji mieszanej M1 i M2;
   - zakaz lokalizacji nowych ferm hodowlanych;
   - ~~minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach AG wynosi 30%, *za wyjątkiem terenu AG3, dla którego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%*;~~
   - *zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,*
   - *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach AG1, AG2, AG1L wynosi 5% powierzchni działki budowlanej za wyjątkiem terenu AG3, dla którego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10% powierzchni działki budowlanej;*
   - *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej i usług publicznych zlokalizowanych w terenach oznaczonych symbolem w studium M1, M1z, M2, M2z wynosi 10% powierzchni działki budowlanej;*
   - ~~wysokość nowej zabudowy na terenach AG nie powinna przekraczać 15 metrów (nie odnosi się to do masztów, anten, kominów; obiekty te w przypadku przekroczenia wysokości 50m stanowią przeszkodę lotniczą i wymagają uzgodnień na warunkach określonych w przepisach odrębnych) *za wyjątkiem terenu AG3, na którym wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 25 metrów (nie odnosi się to do masztów, anten, kominów; obiekty te w przypadku przekroczenia wysokości 50m stanowią przeszkodę lotniczą i wymagają uzgodnień na warunkach określonych w przepisach odrębnych)*.~~
   - *wysokość zabudowy na terenach AG1, AG2, AG3, AG1L nie powinna przekraczać 25 metrów (nie odnosi się to do masztów, anten, kominów; obiekty te w przypadku przekroczenia wysokości 50m stanowią przeszkodę lotniczą i wymagają uzgodnień na warunkach określonych w przepisach odrębnych);*
   - *wysokość zabudowy dla zabudowy usługowej i usług publicznych zlokalizowanych w terenach M1, M1z, M2, M2z nie powinna przekraczać 18 metrów;*
   - *maksymalną powierzchnię zabudowy na terenach AG1, AG2, AG1L - 90% powierzchni działki budowlanej;*
   - *maksymalną powierzchnię zabudowy na terenie AG3 - 85% powierzchni działki budowlanej;*
   - *maksymalną powierzchnię zabudowy dla zabudowy usługowej i usług publicznych zlokalizowanych w terenach M1, M1z, M2, M2z - 70% powierzchni działki budowlanej.*

3. Dla wyznaczonych zmianą nr 3 terenów określa się kierunki przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego oraz standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

PU – TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*

- obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym,

- *zabudowa usługowa, w tym stacje paliw wraz z zapleczem usługowo – handlowym, usługi związane ze sprzedażą, diagnostyką i naprawą pojazdów, usługi logistyki i spedycji oraz usługi administracji.,*

- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
- *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,*
- *dopuszczenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;*

- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
- *utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością przebudowy, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy;*
- *maksymalna wysokość zabudowy do 35 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,*
- *maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% działki budowlanej,*
- *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,*
- *zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,*
- *dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na składowaniu, przetwarzaniu, odzysku i gospodarce odpadami.*

P – TERENY PRODUKCYJNE

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
- *obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym.*

- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
- *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,*
- *dopuszczenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;*

- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
- *maksymalna wysokość zabudowy do 35 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,*
- *maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% działki budowlanej,*
- *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,*
- *zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,*
- *dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na składowaniu, przetwarzaniu, odzysku i gospodarce odpadami.*

IT2 – TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
- *obiekty budowlane infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką, w tym*

stacje elektroenergetyczne wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym,
- *inne obiekty budowlane infrastruktury technicznej wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym;*

- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
- *zieleń urządzona i izolacyjna,*
- *obiekty budowlane infrastruktury komunikacyjnej, parkingi;*

- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
- *maksymalna wysokość zabudowy do 10 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,*
- *maksymalna powierzchnia zabudowy - 90% działki budowlanej,*
- *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% działki budowlanej*
- *dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;*

4. *Dla wyznaczonych zmianą nr 5 terenów określa się kierunki przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego oraz standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*

M6 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,*
  - *zabudowa zagrodowa,*
  - *zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,*
  - *obiekty małej architektury,*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,*
  - *maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej do 12,5 m, maksymalna wysokość zabudowy usługowej, w tym usług publicznych do 20,0 m,*
  - *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych maksymalna wysokość zabudowy w tych terenach 12,5 m,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – 50% działki budowlanej, maksymalna powierzchnia zabudowy dla zabudowy usługowej – 70% działki budowlanej,*
  - *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 60 % powierzchni działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – 30% działki budowlanej, minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej, w tym usług publicznych – 20% działki budowlanej,*
  - *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-*

usługowych minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 30 % działki budowlanej,
- *utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy.*

MU3 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,*
  - *zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,*
  - *obiekty małej architektury,*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,*
  - *maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12,5 m, maksymalna wysokość zabudowy usługowej, w tym usług publicznych do 20,0 m,*
  - *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych maksymalna wysokość zabudowy w tych terenach 12,5 m,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 70% działki budowlanej, maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej w tym usług publicznych do – 80% działki budowlanej,*
  - *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 70% powierzchni działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20% działki budowlanej, minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej, w tym usług publicznych – 10% działki budowlanej,*
  - *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 25% działki budowlanej.*

RM – TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa zagrodowa;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa usługowa związana z rolnictwem,*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 12,5 m – określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących (tj. silosy, kominy), których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej.*

PU2 – TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym,*
  - *zabudowa usługowa, w tym stacje paliw wraz z zapleczem usługowo – handlowym, usługi związane ze sprzedażą, diagnostyką i naprawą pojazdów, usługi logistyki i spedycji oraz usługi administracji;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,*
  - *zieleń izolacyjna,*
  - *dopuszczenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,*
  - *wskazane jest wyznaczyć zieleń izolacyjną pomiędzy terenami obiektów produkcyjnych, składów, magazynów a terenami zabudowy mieszkaniowej,*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 25 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,*
  - *zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,*
  - *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,*
  - *dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na składowaniu, przetwarzaniu, odzysku i gospodarce odpadami.*

PU3 – TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym,*
  - *zabudowa usługowa, w tym stacje paliw wraz z zapleczem usługowo – handlowym, usługi związane ze sprzedażą, diagnostyką i naprawą pojazdów, usługi logistyki i spedycji oraz usługi administracji;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,*
  - *zieleń izolacyjna,*
  - *dopuszczenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*

- *utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,*
- *wskazane jest wyznaczyć zieleń izolacyjną pomiędzy terenami obiektów produkcyjnych, składów, magazynów a terenami zabudowy mieszkaniowej,*
- *maksymalna wysokość zabudowy do 35 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,*
- *maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% działki budowlanej,*
- *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,*
- *zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,*
- *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,*
- *dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na składowaniu, przetwarzaniu, odzysku i gospodarce odpadami.*

P2 – TERENY PRODUKCYJNE

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,*
  - *zieleń izolacyjna,*
  - *dopuszczenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,*
  - *wskazane jest wyznaczyć zieleń izolacyjną pomiędzy terenami obiektów produkcyjnych, składów, magazynów a terenami zabudowy mieszkaniowej,*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 25 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,*
  - *zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,*
  - *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,*
  - *dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na składowaniu, przetwarzaniu, odzysku i gospodarce odpadami.*

P3 – TERENY PRODUKCYJNE

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,*
  - *zieleń izolacyjna,*
  - *dopuszczenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością przebudowy, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 35 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,*
  - *zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,*
  - *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,*
  - *dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na składowaniu, przetwarzaniu, odzysku i gospodarce odpadami.*

P4 – TERENY PRODUKCYJNE

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,*
  - *zieleń izolacyjna,*
  - *dopuszczenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością przebudowy, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy,*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 35 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,*

- *zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,*
- *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,*
- *dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na składowaniu, przetwarzaniu, odzysku i gospodarce odpadami.*

U – TERENY USŁUGOWE

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,*
  - *obiekty małej architektury,*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *maksymalna wysokość zabudowy usługowej do 15 m, dla usług publicznych do 20,0 m.*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy – 65% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,*
  - *dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy.*

UP2 – TERENY USŁUG PUBLICZNYCH

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa usług publicznych;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa usługowa,*
  - *zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,*
  - *obiekty małej architektury,*
  - *obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 20 m, dopuszcza się budowę wyższych obiektów w uzasadnionych przypadkach lub jeżeli wynika to z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej.*

US – TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *tereny usług sportu i rekreacji;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zieleń urządzona,*
  - *obiekty małej architektury,*
  - *obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*

- *maksymalna wysokość zabudowy do 8 m,*
- *maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% działki budowlanej,*
- *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej.*

ZP – TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *zieleń parkowa, skwery, ogrody;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw, obiekty małej architektury, itp.,*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *zakaz lokalizacji budynków,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% działki budowlanej.*

ZI – TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *tereny zieleni izolacyjnej;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty budowalne infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *zakaz lokalizacji budynków.*

R3 – TERENY ROLNICZE

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *tereny użytków rolnych, w tym grunty orne, łąki, pastwiska, sady, stawy hodowlane;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *lasy,*
  - *zieleń nieurządzona, zadrzewienia,*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *zakaz lokalizacji budynków,*
  - *ochronę przed zmianą użytkowania zwartych kompleksów o najlepszych i średnich, w skali gminy, warunkach naturalnych do produkcji rolniczej.*

LS2 – TERENY LASÓW

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *tereny lasów i zadrzewień;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki leśnej,*
  - *urządzenia turystyczne – miejsca wypoczynkowe, polany, zadaszenia, punkty widokowe oraz obiekty małej architektury,*
  - *parki leśne,*
  - *drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe,*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.*

IT3 – TEREN INRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej związane z infrastrukturą wodociągową,*
  - *inne obiekty budowlane infrastruktury technicznej;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym,*
  - *zieleń urządzona,*
  - *obiekty infrastruktury komunikacyjnej, parkingi;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 12,5 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej.*

WP – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki i zbiorniki wodne;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zieleń nieurządzona,*
  - *urządzenia turystyczne –m.in. mosty, kładki pieszo rowerowe, urządzenia wodne i hydrotechniczne, pomosty.*

5. W zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Studium ustala:
   - zachowanie i pielęgnację obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
   - zachowanie archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej;
   - zachowanie i pielęgnację istniejącej zabudowy historycznej, znajdującej się w dobrym stanie technicznym oraz historycznego układu dróg,
   - *ochronę zabytków archeologicznych poprzez ustalenie stref ochrony.*

W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 studium zlokalizowany jest zabytek archeologiczny o numerze AZP 57-69/7. Dla powyższego zabytku archeologicznego ustalono strefę ochronną zgodnie z rysunkiem Kierunki i polityka przestrzenna. W strefie ochrony zabytku archeologicznego wszystkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Uszczegółowienie granic tej strefy nastąpi na etapie sporządzania planu miejscowego.

W granicach obszarów objętych zmianą nr 5 studium zlokalizowanych jest 5 zabytków archeologicznych o następujących numerach AZP: 57-70/1, 57-69/6, 57-70/11, 57-70/22, 57-70/31. Dla powyższych zabytków archeologicznych ustalono strefy ochronne zgodnie z rysunkiem Kierunki i polityka przestrzenna. W strefach ochrony zabytków archeologicznych wszystkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Uszczegółowienie granic tych stref nastąpi na etapie sporządzania planu miejscowego.

6. W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej Studium ustala:
   - zachowanie rolniczego charakteru terenów ze znacznym udziałem gleb wysokich klas bonitacyjnych oraz terenów otwartych przeznaczonych wg rysunku Studium na cele rolnicze;
   - gospodarowanie na terenach otwartych zgodnie z przepisami odrębnymi i polityką zapisaną w rozdziale: Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
   - zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych oraz drenarskich z zachowaniem możliwości ich modernizacji i konserwacji;
   - zachowanie istniejącej i możliwość wprowadzania nowej roślinności śródpolnej;
   - *dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej*.

7. W zakresie funkcjonowania przyrodniczego (w tym leśnej przestrzeni produkcyjnej) Studium ustala:
   - włączenie do systemu przyrodniczego gminy kompleksów leśnych oraz dolin Długiej, Zązy i Mieni, (jako lokalnych korytarzy ekologicznych), mozaiki łąk, pól i lasów (jako obszarów zasilania), sprzyjających zachowaniu bioróżnorodności, przy jednoczesnym zachowaniu funkcji gospodarczych, estetycznych, turystyczno – wypoczynkowych i rekreacyjnych terenu;
   - zachowanie istniejących form ochrony: pomniki przyrody, obszar chronionego krajobrazu;
   - zachowanie (za wyjątkiem terenów M1L).istniejących terenów lasów bez możliwości zmiany ich przeznaczenia i wprowadzania nowej zabudowy, z wyłączeniem budynków i budowli związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej na gruntach we władaniu Skarbu Państwa;
   - dopuszczenie zalesienia wszystkich gruntów rolnych, które spełniają wymagania zawarte w przepisach odrębnych w tym zakresie, na wniosek władających;
   - obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych oraz ostoi dla drobnej zwierzyny, w postaci zadrzewień śródpolnych;
   - zachowanie istniejących stawów oraz ochrona stosunków wodnych terenu jako elementów retencji na terenie gminy;
   - *dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej*.

8. W zakresie terenów rekreacyjnych Studium ustala:
   - dopuszczenie lokalizacji zabudowy letniskowej jedynie w obrębie wyznaczonych obszarów zabudowy rekreacyjnej o ograniczonym dostępie;
   - ~~minimalną powierzchnię działki letniskowej 1500m²;~~
   - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenów rekreacyjnych o ograniczonym dostępie (~~rodzinne ogrody działkowe,~~ zabudowa letniskowa) 80% *powierzchni działki budowlanej*;
   - ~~ilość kondygnacji w nowej zabudowie letniskowej nie powinna przekraczać 2, w tym ostatnia poddaszowa;~~
   - zachowanie istniejącej zieleni urządzonej, możliwość zakładania nowej, modernizację, pielęgnację i rewaloryzację istniejących obiektów▪ rekreacyjnych ogólnodostępnych;
   - zachowanie lesistego charakteru terenów rekreacji o ograniczonym dostępie wyznaczonych na obszarach lasów i zadrzewień;
   - niezależnie od wydzieleń w ramach wymienionych wyżej terenów funkcjonalnych dopuszcza się realizację zieleni publicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, obiektów służących innym funkcjom o charakterze lokalnym oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
   - *maksymalną wysokość zabudowy 9,0 m;*
   - *maksymalną powierzchnię zabudowy - 15% powierzchni działki budowlanej.*

9. W zakresie infrastruktury technicznej Studium ustala:
   - adaptację istniejącej na terenie gminy infrastruktury technicznej (ujęcia wód, oczyszczalnie ścieków itp.) oraz możliwość modernizacji i lokalizacji nowych sieci, urządzeń, budynków i budowli infrastruktury technicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zurbanizowanych gminy;
   - wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej lub zalesienia na zachód od oczyszczalni ścieków w Długiej Kościelnej w celu zmniejszenia uciążliwości zapachowych;

- ~~uwzględnienie projektowanych linii energetycznych 400kV:~~
- ~~dwutorowej relacji Miłosna-Julianów-Piaseczno-Ołtarzew;~~
- ~~drugiego toru relacji Miłosna-Siedlce;~~
- ~~relacji Miłosna-Ostrołęka po trasie istniejącej linii 220kV~~
- *uwzględnienie istniejących linii elektroenergetycznych 400kV:*
  - *dwutorowej relacji Miłosna-Stanisławów,*
  - *dwutorowej relacji Miłosna-Mościcka, Miłosna-Ołtarzew,*
  - *jednotorowej relacji Kozienice-Miłosna;*
- *uwzględnienie istniejącej linii elektroenergetycznej 220kV relacji Miłosna-Ostrołęka;*
- *uwzględnienie projektowanej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400kV relacji Kozienice-Miłosna;*
- *uwzględnienie planowanej modernizacji linii elektroenergetycznej 220kV relacji Miłosna-Ostrołęka;*
- *uwzględnienie planowanej rozbudowy stacji elektroenergetycznej 400/220/110 kV „Miłosna";*
- *uwzględnienie istniejących linii elektroenergetycznych 110kV:*
  - *relacji Miłosna – Mińsk 1,*
  - *relacji Miłosna – Mińsk 2;*
- ~~utrzymanie pasa technologicznego, wolnego od zabudowy o szerokości 80 m dla istniejących i 70 m dla projektowanych linii 400kV~~ *pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych w których obowiązują ograniczenia sposobu użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi;*
- *określenie szerokości pasów technologicznych od sieci i urządzeń infrastruktury na etapie sporządzania miejscowego planu na podstawie przepisów odrębnych w tym określenia ich szerokości przez gestora sieci;*
- *wskazane w studium urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz przebiegi sieci infrastruktury technicznej wraz z pasami technologicznymi są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych, w oparciu o przepisy odrębne;*
- *maksymalna wysokość zabudowy w terenach oznaczonych symbolem IT - 15,0 m;*
- *maksymalną powierzchnię zabudowy w terenach oznaczonych symbolem IT – 50 % powierzchni działki budowlanej.*
- *minimalną powierzchnię biologicznie czynną w terenach oznaczonych symbolem IT – 10% powierzchni działki.*

W obszarze objętym zmianą nr 3 studium wskazuje się teren IT2, w granicach którego zlokalizowana zostanie stacja elektroenergetyczna 110/15 kV GPZ „Konik".

10. W zakresie usług publicznych Studium ustala:
- *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 20% powierzchni działki budowlanej,*
- *maksymalną powierzchnię zabudowy w wysokości 70% powierzchni działki budowlanej,*
- *maksymalną wysokość zabudowy 18 m.*

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Obszarami umożliwiającymi powiązanie terenu gminy z systemem przyrodniczym, w tym obszarami Natura 2000 oraz z krajowymi ciągami ekologicznymi jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOChK) oraz dolina rzeki Długiej, Zązy i Mieni;
2. Zaprojektowano obszary i obiekty do objęcia ochroną:
   - Użytki ekologiczne:
     - Stawy w Długiej Kościelnej – część wschodnia;
     - Stawy w Długiej Kościelnej – część zachodnia;
     - Ols Długa Kościelna;
     - Torfowisko Chobot;

- pomniki przyrody (Okuniewie, Halinów);

3. Na terenie wydm w Budziskach, Chobocie, Michałowie i Zagórzu ustala się: zachowanie ukształtowania naturalnych form rzeźby terenu, zachowanie i ochronę roślinności utrwalającej zbocza wydm;
4. Ustala się ograniczenie emisji zanieczyszczeń;
5. Ustala się ochronę zbiorowisk roślinności wodnej, ochronę i wykorzystanie naturalnych zagłębień terenu i terenów podmokłych oraz stawów, odprowadzanie wód deszczowych do gruntu na terenach zabudowy mieszkaniowej w granicach poszczególnych działek, ograniczenie stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych na rzecz nawierzchni perforowanych lub innych przepuszczalnych;
6. Ustala się poprawę stanu dróg, stosowanie zabezpieczeń akustycznych, zwiększanie konkurencyjności transportu publicznego w stosunku do samochodu osobowego.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Ustala się zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków, jak również dziedzictwa archeologicznego.
2. Wszelkie działania – dotyczące zmiany gabarytów, zmian w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji obiektu wpisanego do rejestru lub ewidencji zabytków– wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. W Studium postuluje się wpisanie do ewidencji zabytków mariawickiego kościoła Przenajświętszego Sakramentu w Długiej Kościelnej;
4. W Studium wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej i ochrony archeologicznej

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

1. W podstawowym układzie drogowym przewiduje się utrzymanie możliwości przestrzennych dla następujących przedsięwzięć:
   - budowy autostrady A-2 Świecko – Poznań - Warszawa – Siedlce – Kukuryki, posiadającej w obszarze gminy Halinów węzeł „Konik" z drogą krajową nr 2;
   - przebudowy i rozbudowy drogi krajowej nr 2;
   - przebudowy i rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 637;
   - budowy drogi wojewódzkiej Wołomin – Wiązowna;
   - przebudowy i rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 721;
   - przebudowy i rozbudowy dróg powiatowych nr 2201W, 2202W, 2203W, 2207W wraz z budową bezkolizyjnych skrzyżowań dróg nr 2202W i 2203W z linią kolejową oraz przebudową końcowego odcinka drogi nr 4318W w Wielgolesie Brzezińskiem.

W obszarze objętym zmianą nr 3 studium układ drogowy stanowią:

- *autostrada A2 (odcinek węzeł Lubelska – Choszczówka Stojecka oddany do użytku 14 sierpnia 2020 r.);*
- *droga krajowa nr 92 (przebudowana w związku z budową autostrady A2 dawna droga krajowa nr 2);*
- *drogi gminne.*

Ustala się wykorzystanie dróg gminnych oraz jezdni serwisowych autostrady i drogi krajowej do zapewnienia niezbędnej obsługi komunikacyjnej terenom położonym w obszarze objętym zmiana nr 3 studium.

Układ drogowy został przedstawiony na rysunku Kierunki i polityka przestrzenna stanowiącym Zał. Nr 5 Zmiany nr 3 studium. Przedstawione na rysunku drogi nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych planach miejscowych mogą być wyznaczane kolejne drogi gminne oraz uszczegóławiane przebiegi dróg wskazanych w Studium.

W obszarach objętych zmianą nr 5 Studium układ drogowy stanowią:

- *droga krajowa klasy autostrady (A2),*
- *droga krajowa klasy głównej ruchu przyspieszonego (DK 92),*
- *drogi powiatowe klasy zbiorczej,*
- *drogi gminne klasy dojazdowej.*

Ustala się wykorzystanie dróg gminnych, powiatowych oraz krajowych do zapewnienia niezbędnej obsługi komunikacyjnej terenom położonym w obszarach objętych zmianą nr 5 Studium.

Układ drogowy został przedstawiony na rysunku Kierunki i polityka przestrzenna stanowiącym zał. Nr 5 zmiany nr 5 Studium. Przedstawione na rysunku drogi nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych planach miejscowych mogą być wyznaczane kolejne drogi gminne oraz uszczegółowione przebiegi dróg wskazanych w Studium.

2. W zakresie układu obsługującego przewiduje się przebudowę i modernizację pozostałych dróg powiatowych, istniejących dróg gminnych lokalnych i dojazdowych oraz budowę nowych, przede wszystkim na terenach planowanego zagospodarowania.
3. Przewiduje się przebudowę i rozbudowę istniejącej linii kolejowej oraz przystanków osobowych Halinów i Cisie (wytworzenie lokalnych węzłów przesiadkowych).

6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Przyjmuje się następujące wytyczne ogólne dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy Halinów:
   - sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na te cele;
   - sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i regionalnym związane z tranzytowym przesyłem energii elektrycznej, gazu powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone w planach miejscowych na te cele;
   - przebiegi sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości powinny być niekolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem;
   - gmina powinna posiadać aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje;
   - *wskazane w studium urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz przebiegi sieci infrastruktury technicznej wraz z pasami technologicznymi są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych, w oparciu o przepisy odrębne;*
   - *szerokość pasów technologicznych od sieci i urządzeń infrastruktury będą określone na etapie sporządzania miejscowego planu na podstawie przepisów odrębnych w tym określenia ich szerokości przez gestora sieci;*
2. Zasilanie gminy w energię elektryczną odbywa się i odbywać się będzie docelowo w oparciu o istniejące i rozbudowywane linie 15 kV.
3. Obowiązek realizowania nowych linii kablowych istnieje w pobliżu obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz w wyznaczonych w Studium strefach ochrony konserwatorskiej.
4. Studium uwzględnia budowę lub rozbudowę linii:
   - ~~Miłosna – Julianów – Piaseczno – Ołtarzew;~~
   - ~~Miłosna – Siedlce;~~
   - ~~Miłosna – Ostrołęka.~~
   - *dwutorowej linii elektroenergetycznej 400kV relacji Kozienice-Miłosna,*
   - *220kV relacji Miłosna-Ostrołęka.*
5. Studium zakłada, że wszystkie tereny mieszkaniowe o zwartej zabudowie oraz tereny aktywności gospodarczej w Halinów będą miały dostęp do rozbiorczej sieci gazowej średniego ciśnienia.

6. W Studium postuluje się pilne podjęcie badań hydrogeologicznych zmierzających do ustalenia optymalnego miejsca lokalizacji nowego ujęcia wody i zarezerwowania tylko na ten cel.
7. W Studium przyjęto warianty rozwoju sieci kanalizacyjnej:
8. W zakresie gospodarki ściekowej Studium przyjmuje następujące zasady:
   - rozwój kanalizacji sanitarnej winien opierać się o istniejący system kanalizacyjny i powinien pokrywać się z przebiegiem sieci wodociągowej, a nowe odcinki kanalizacji sanitarnej powinny być w miarę możliwości prowadzone w liniach rozgraniczających drogi;
   - dążenie do zminimalizowania obszarów gdzie ścieki odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych oraz osadników gnilnych.

W obszarze objętym zmianą nr 3 studium, w granicach terenu IT2, ustala się realizację stacji elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ „Konik".

Na obszarze zmiany nr 5 studium, na działce nr ew. 55/2 w obrębie Wielgolas Duchnowski, zlokalizowane jest ujęcie wody, które zaopatruje w wodę miejscowości Wielgolas Duchnowski, Wielgolas Brzeziński oraz Brzeziny.

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

W *Studium* wyróżnia się obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu lokalnym należą do nich:

- teren dróg gminnych;
- teren pod siecią elektroenergetyczną SN i nN wraz z transformatorami i obszary niezbędne do ich modernizacji;
- teren stacji uzdatniania wody w: Okuniew, Mrowiska oraz aktualnie wyłączony Wielgolas Duchnowski, wraz z całą siecią wodociągową;
- teren oczyszczalni ścieków w Długiej Kościelnej wraz z całą siecią kanalizacyjną;
- teren zespołu szkół w Halinowie;
- teren zespołu szkolno-przedszkolnego w Okuniewie;
- teren szkół podstawowych w Chobocie, Cisiu i Brzezinach;
- kościoły w Halinowie, Długiej Kościelnej, Okuniewie, Wielgolesie Brzezińskim;
- cmentarze w Okuniewie, Długa Kościelna;
- remizy OSP;
- świetlice wiejskie;
- teren domów kultury w Halinowie i Okuniewie.

W granicach terenów objętych zmianą nr 5 studium jako obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym wskazuje się tereny dróg publicznych oraz tereny, których podstawowe i dopuszczalne kierunki przeznaczenia dopuszczają realizację usług publicznych oraz obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

8. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

1. Wyróżnia się obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym, należą do nich:
   - sieć dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i obszary niezbędne do ich budowy lub modernizacji;
   - istniejąca linia kolejowa Warszawa – Terespol, obszary niezbędne do jej modernizacji;
   - istniejące linie wysokiego napięcia 400, 220 i 110 kV i obszar niezbędny do ich modernizacji.

2. Wskazuje się tereny do lokalizacji:
   - linii przesyłowej 400 kV Miłosna – Siedlce;
   - autostrady A2.
3. *W obszarze objętym zmianą nr 3 studium wskazuje się teren IT2, w granicach którego zlokalizowana zostanie stacja elektroenergetyczna 110/15 kV GPZ „Konik".*

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W Studium nie wskazuje się obszarów: do scaleń i podziałów, przestrzeni publicznej, lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

10. 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

Dla wszystkich terenów budowlanych, nie przeznaczonych na ten cel w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których będzie następowała zmiana przeznaczenia terenu będzie należało wykonać zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W pierwszej kolejności, o ile to możliwe, należy zabudowywać grunty niższych klas bonitacyjnych.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 Studium wskazano obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Obszary zostały wskazane na rysunku Kierunki i polityka przestrzenna.

W granicach obszarów objętych zmianą nr 5 Studium wskazano obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Obszary zostały wskazane na rysunku Kierunki i polityka przestrzenna.

11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

1. Na terenach rolniczych Studium:
   - ustala zachowanie gruntów o najkorzystniejszych warunkach glebowych pod podstawowe użytkowanie rolnicze.
   - dopuszcza zamienne przeznaczenie gruntów rolnych pod gospodarkę leśną, z prawem zalesiania;
   - dopuszcza funkcjonowanie rodzinnych ogrodów działkowych.
2. Na terenach leśnych Studium ustala:
   - możliwość przekształcenia terenów rolnych, położonych w sąsiedztwie lasów, jak również terenów rolnych niskich klas bonitacyjnych, pod gospodarkę leśną z prawem zalesienia;
   - zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nad ciekami oraz wewnątrz wsi;
   - zachowanie istniejących oczek, stawów, terenów podmokłych i bagiennych w lasach.

12. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi wstępują w sołectwach: Brzeziny, Budziska, Cisie, Długa Kościelna, Długa Szlachecka, Halinów, Kazimierów, Michałów, Okuniew, Wielgolas Duchnowski, Zagórze, Żwirówka. Na obszarach tych występuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy oprócz terenów już przyjętych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 Studium nie są zlokalizowane obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.

W granicach obszarów objętych zmianą nr 5 Studium są zlokalizowane obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Zasięgi tych terenów wskazano na załączniku nr 5 do Zmiany nr 5 Studium „Kierunki i polityka przestrzenna".

W granicach obszarów objętych zmianą nr 5 Studium nie są zlokalizowane obszary osuwania się mas ziemnych.

13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Na terenie gminy wyznaczono jeden obszar wymagający przekształceń. Jest to teren zabudowy mieszkaniowej położony wzdłuż drogi krajowej nr 2, docelowo przeznaczony pod aktywność gospodarczą.

W granicach obszaru objętego zmianą Studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r., nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

W granicach obszaru objętego zmiana nr 3 Studium nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 5 Studium nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Występujące na obszarze gminy tereny zamknięte to tereny kolejowe, nie wyznaczono dla nich stref ochronnych.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 Studium nie są zlokalizowane żadne tereny zamknięte i ich strefy ochronne, w tym strefy ochronne wynikające z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 Studium nie są zlokalizowane żadne tereny zamknięte i ich strefy ochronne, w tym strefy ochronne wynikające z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

15. OBSZARY PROBLEMOWE

Na terenie gminy Halinów wyznaczono obszary problemowe , są to obszary wskazane w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

16. OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI

W granicach obszaru objętego zmianą Studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r., nie wyznaczono obszarów wymagających remediacji.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 Studium nie wyznaczono obszarów

wymagających remediacji.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 5 Studium nie wyznaczono obszarów wymagających remediacji.

17. OBSZARY ZDEGRADOWANE

W granicach obszaru objętego zmianą Studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r., nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 Studium nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 5 Studium nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.

17. a OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKARACZAJĄCEJ 100 KW

Studium wyznacza się tereny oznaczone symbolami M1, M1z, M2, M2z, M1L - w przypadku realizacji usług publicznych oraz symbolami AG1, AG2, AG1L, AG3, Up, Upz, IT, tożsame z obszarem, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – urządzenia fotowoltaiczne wraz ze strefą ochronną zw. z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zamykającą się we wskazanym obszarze. W przypadku gdy powyższe tereny będą objęte w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie będzie możliwa realizacja urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. W terenach oznaczonych symbolami M1, M1z, M2, M2z, M1L –dopuszcza się wyłącznie lokalizację urządzeń fotowoltaicznych na dachach budynków.

Faktyczna, dopuszczona w zmianie nr 2 Studium lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych, zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od urządzeń fotowoltaicznych, musi zmieścić się w granicach terenów oznaczonych na rysunku studium (Kierunki i polityka przestrzenna zał. nr 5) symbolami M1, M1z, M2, M2z, M1L, AG1, AG2, AG1L, AG3, Up, Upz, IT, na których będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – urządzenia fotowoltaiczne. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych zostanie dokonane na późniejszym etapie, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

Urządzenia fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska. Lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W granicach ww. obszarów dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów budowlanych towarzyszących urządzeniom fotowoltaicznym.

Na pozostałym terenie gminy Halinów, poza określonym obszarem na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy

przekraczającej 100 kW – urządzenia fotowoltaiczne, zakazuje się lokalizowania nowych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – biogazownie i farmy wiatrowe.

17. b OBSZARY, 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

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.): „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 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641);

2) urządzeń innych niż wolnostojące.”.

W obszarze objętym zmianą nr 3 Studium ustala się rozmieszczenie takich terenów. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu użytkowaniu terenu zostały wskazane na rysunku Kierunki i polityka przestrzenna.

Studium dopuszcza lokalizowanie we wskazanych obszarach urządzeń fotowoltaicznych oraz zakazuje lokalizacji biogazowni i farm wiatrowych.

Faktyczna, dopuszczona w zmianie nr 3 studium lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od tych urządzeń, musi zmieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium (Kierunki i polityka przestrzenna) obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię zostanie dokonane na późniejszym etapie, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

Elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie na ludzi i zwierzęta. Lokalizacja instalacji ogniw fotowoltaicznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W granicach ww. obszarów dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed nowelizacji 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 ze

zm.). „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 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641);

2) urządzeń innych niż wolnostojące.”.

W obszarach objętych zmianą nr 5 Studium ustala się rozmieszczenie takich terenów. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu użytkowaniu terenu zostały wskazane na rysunku Kierunki i polityka przestrzenna.

Studium dopuszcza lokalizowanie we wskazanych obszarach urządzeń fotowoltaicznych i biogazowni oraz zakazuje lokalizacji farm wiatrowych.

Faktyczna, dopuszczona w zmianie nr 5 Studium lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od tych urządzeń, musi zmieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium (Kierunki i polityka przestrzenna) obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię zostanie dokonane na późniejszym etapie, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

Elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie na ludzi i zwierzęta. Lokalizacja instalacji ogniw fotowoltaicznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W granicach ww. obszarów dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej.

18. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, opracowana została na podstawie uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Halinów, która wskazuje obszar zmiany dla części miejscowości Nowy Konik. Obszar objęty opracowaniem jest częściowo zabudowany a częściowo stanowi tereny otwarte i niezagospodarowane. Wschodnia cześć obszaru stanowi tereny usług, składów i magazynów, natomiast w południowej części obszaru zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Wzdłuż południowej granicy opracowania znalazły się tereny lasów, zieleni naturalnej oraz rowy.

Zmiana Studium ustala tereny budowlane: tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny aktywności gospodarczej. Zmiana Studium nie powoduje zwiększenia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Ponadto zmianą Studium objęto tereny zieleni oraz tereny lasów. Wprowadzenie ww. funkcji jest zasadne i zgodne z polityką przestrzenną gminy, które stanowią poszerzenie terenów o tej samej funkcji znajdujących się w

bezpośrednim sąsiedztwie obszarów objętych zmianą studium. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią zagospodarowywanie terenów zgodne z wymogami ładu przestrzennego oraz przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.

W związku z koniecznością dostosowania zakresu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów do zakresu określonego przez ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w treści uwarunkowań studium rozszerzono rozdział „UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY" o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy. W rozdziale tym przyjęto dane demograficzne, ekonomiczne i statystyczne na czas sporządzania projektu zmiany studium. Analizy te dotyczą całego obszaru gminy i stanowią aktualizacje i rozszerzenie danych zawartych w niniejszym rozdziale.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów nie wskazuje nowych terenów budowlanych, a jedynie cześć terenów wielofunkcyjnych z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w dotychczasowym studium jako M1, przeznacza pod tereny aktywności gospodarczej, oznaczone w zmianie studium jako AG3. Jak wynika z poniższego zestawienia, zmienia się kierunek przeznaczenia większości terenu objętego zmianą studium z mieszkaniowego na produkcyjny.

	PRZEZNACZENIE TERENU [ha]					
	M1/M3	***AG2/AG3***	***DK2***	***LS***	***Z1***	
*Pow. terenu **przed** zmianą Studium*	*13*	*3,8*	*1,2*	*0,8*	*-*	
suma						*18,8*
*Pow. terenu **po** zmianie Studium*	*1*	*16,8*	*-*	*0,2*	*0,8*	
suma						*18,8*
różnica	***- 12***	***+ 13***	***- 1,2***	***- 0,6***	***+ 0,8***	

Teren objęty zmianą studium znajduje się w większości w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wyznaczonym w Analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy Halinów. Jedynie część terenów objętych zmianą studium, położonych w południowo zachodniej części, znalazła się poza tym obszarem. ***Dotyczy to terenu o powierzchni ok. 2,3 ha,*** *oznaczonego w dotychczasowym Studium jako M1 a po zmianie Studium jako AG3.*

Jak wynika z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zamieszczonego w treści uwarunkowań studium, (rozdział nr 7.7), tylko w przypadku funkcji produkcyjnej, usług publicznych oraz zabudowy zagrodowej zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza chłonność obszarów. Natomiast maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usług komercyjnych oraz zabudowę rekreacji indywidualnej, wyrażone w powierzchni użytkowej jest mniejsze niż wielkość powierzchni użytkowej możliwej do uzupełnienia w terenach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę o tych funkcjach.

W związku z powyższym należy uznać, że kierunek zmiany przeznaczenia terenów objętych niniejszą zmianą Studium odpowiada stwierdzonemu w analizie uwarunkowań gminy zapotrzebowaniu na tereny produkcyjne. Podstawowym przeznaczeniem ustalonego zmianą studium terenu aktywności gospodarczej AG3 jest działalność produkcyjną oraz usługi. Dotychczasowe przeznaczenie w obszarze M1 dopuszczało dominowanie funkcji niemieszkalnej, (np. usługi), zatem uznaje się, ze zmiana Studium nie wprowadza nowych terenów usługowych tylko produkcyjne.

Zmiana nr 2 Studium sporządzona została na podstawie Uchwały Nr XXII.224.2020 z dnia 27 lipca 2020 r. Rady Miejskiej w Halinowie, która obejmuje zmiany w zakresie ustaleń tekstowych poprzez:

1. *Zmianę zapisów obejmujących „Wytyczne do planów miejscowych – kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów";*
2. *Dodania zapisów zawierających interpretację wybranych ustaleń Studium, jako wytycznych do planów miejscowych;*
3. *Zmianę lub dodanie zapisów, których zakres powiązany będzie lub będzie wynikał ze zmian wprowadzonych w oparciu o ust. 1 i 2;*
4. *Zmianę zapisów obejmujących strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej;*
5. *Dodanie zapisów umożliwiających rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w zakresie urządzeń fotowoltaicznych, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;*
6. *Zmianę lub dodanie zapisów w zakresie kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej.*

Zmiana nr 2 Studium wynika z rozwoju gminy a związku z tym z koniecznością przeanalizowania określonych w obowiązującym studium zapisów zawartych w „Wytycznych do planów miejscowych – kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów" oraz określenia nowych zasad w strefach ochrony konserwatorskiej i archeologicznej. Dodatkowo, zasadna jest aktualizacja zapisów części tekstowej studium w zakresie kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej oraz wprowadzenie zapisów umożliwiających rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w zakresie urządzeń fotowoltaicznych, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Ze względu na zmieniające się uwarunkowania przestrzenne, przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz skalą i ogólnością zapisów studium, konieczne jest wprowadzenie zapisów interpretacyjnych studium, które ułatwią stosowanie ustaleń Studium na etapie sporządzania miejscowego planu.

Ze względu, iż zmiana nr 2 Studium obejmuje wyłącznie zmiany w zakresie ustaleń tekstowych i nie obejmuje zmianą załączników graficznych oraz nie wprowadza nowych terenów budowlanych nie wprowadza się żadnych zmian do Analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Halinów.

Projekt zmiany nr 3 Studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXIV.242.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.

Podjęcie Uchwały Nr XXIV.242.2020 z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, miało na celu aktualizację polityki przestrzennej gminy dla terenów znajdujących się w sąsiedztwie zrealizowanej inwestycji o znaczeniu krajowym, w której skład wchodzi wybudowany na terenie gminy Halinów odcinek autostrady A2. Przystąpienie do zmiany nr 3 Studium wynikało także z wniosków składanych przez mieszkańców oraz przedsiębiorstwa prowadzące bądź zainteresowane prowadzaniem działalności gospodarczej na terenie gminy Halinów. Ponadto w obszarze objętym zmianą nr 3 Studium wystąpiła konieczność wskazania terenu infrastruktury technicznej w związku z planami budowy nowej stacji

elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ „Konik".

Zmiana nr 3 Studium obejmuje teren w obrębie geodezyjnym Stary Konik o powierzchni 44,2 ha. Zmiana nr 3 Studium dotyczy wskazania nowych przeznaczeń dla całego obszaru nią objętego oraz przyjęcia szczegółowych ustaleń dla nowych terenów. Dotychczas obszar objęty zmianą nr 3 był wskazany w studium jako tereny aktywności gospodarczej (AG1), tereny aktywności gospodarczej na obszarach leśnych (AG1L), tereny rolne niskich klas bonitacyjnych (R), tereny lasów (LS) oraz tereny projektowanych dróg o randze ponadlokalnej (KD).

Zmianą nr 3 studium w celu wytworzenia warunków zrównoważonego rozwoju oraz uczytelniania struktury funkcjonalno-przestrzennej, a także dostosowania jej do aktualnych uwarunkowań wykształconych w skutek realizacji strategicznej inwestycji w postaci budowy autostrady wraz z węzłem, na obszarze objętym zmianą nr 3 wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach: PU – tereny produkcyjno-usługowe, P – tereny produkcyjne, IT2 – teren infrastruktury technicznej.

Spośród funkcji zabudowy analizowanych w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, zmiana nr 3 Studium poza obszarami zwartej zabudowy ustala nowe tereny budowlane o funkcji produkcyjnej o powierzchni około 6,9 ha. Zgodnie z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, biorąc pod uwagę dotychczasowe zmiany studium, istnieje możliwość wyznaczenia w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów około 498,0 ha nowych terenów zabudowy produkcyjnej na obszarach nie będących obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W związku z powyższym zmiana nr 3 Studium nie narusza ustaleń bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zmiana nr 5 Studium sporządzona została na podstawie Uchwały 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.

Na podstawie uchwały Nr XXXI.314.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 maja 2021 r., zmienionej uchwałą Nr XXIV.219.2026 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 12 marca 2026 r. dokonano zmiany nr 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów. Zmiana nr 5 Studium obejmuje dwa tereny położone w obrębach geodezyjnych Stary Konik, Brzeziny, Cisie, Wielgolas Duchnowski, o łącznej powierzchni około 487,33 ha. Zmiana nr 5 Studium dotyczy wskazania nowych przeznaczeń dla całego obszaru nią objętego oraz przyjęcia szczegółowych ustaleń dla nowych terenów. Dotychczas obszary objęte zmianą nr 5 Studium były wskazany w studium jako tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M1), tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej z udziałem zabudowy zagrodowej (M2), tereny aktywności gospodarczej (AG1), tereny aktywności gospodarczej przekształcone z funkcji mieszkaniowej (AG2), tereny infrastruktury (IT), tereny rolne niskich klas bonitacyjnych (R), tereny rolne wysokich klas bonitacyjnych (RIII) oraz tereny lasów (LS).

Zmianą nr 5 Studium wyznaczono tereny o następujących przeznaczeniach: M6 – tereny zabudowy mieszkaniowej, MU3 – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, RM – tereny zabudowy zagrodowej, PU2 – tereny produkcyjno-usługowe, PU3 – tereny produkcyjno-usługowe, P2 – tereny produkcyjne, P3 – tereny produkcyjne, P4- tereny produkcyjne, U – tereny usługowe, UP2 – teren usług publicznych, US – teren usług sportu i rekreacji, ZP – teren zieleni urządzonej, ZI – tereny zieleni izolacyjnej, R3 – tereny rolnicze, LS2 – tereny lasów, IT3 – teren infrastruktury technicznej, WP – tereny wód powierzchniowych.

Około 57,94% (282,35 ha) całej powierzchni terenów objętych zmianą nr 5 Studium jest położone w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyznaczonych w ramach bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (Rozdział 7.7 Uwarunkowań). W związku z tym w terenach objętych zmianą nr 5 Studium, które jednocześnie są obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dopuszczalne jest wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę (M – tereny zabudowy mieszkaniowej, MU – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, PU – tereny produkcyjno-usługowe, P – tereny produkcyjne, U – tereny usługowe, UP – teren usług publicznych, IT – teren infrastruktury technicznej).

Jednak około 42,06% (204,98 ha) obszarów objętych zmianą nr 5 Studium jest położone poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W ramach tych 204,98 ha w Kierunkach Zagospodarowania Przestrzennego spośród funkcji zabudowy analizowanych w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, zmiana nr 5 Studium poza obszarami zwartej zabudowy ustala nowe tereny budowlane (tereny, które dotychczas nie były ustalone w studium oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny budowlane) o funkcji produkcyjnej o powierzchni około 59,63 ha.

Zgodnie z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę istnieje możliwość wyznaczenia w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów 1254675,68m^2 powierzchni użytkowej. Zakładając, że powierzchnia użytkowa zabudowy produkcyjnej wynosi 80% powierzchni całkowitej, budynki będą miały jedną kondygnację, maksymalny współczynnik powierzchni zabudowy będzie wynosić 50%, a realizowane inwestycje będą wykorzystywać współczynnik powierzchni zabudowy średnio w połowie, to wyliczona nadwyżka pozwala na wyznaczenie w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów około 627,0 ha nowych terenów zabudowy produkcyjnej. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż zmiana nr 5 (wskazująca około 59,63 ha nowych terenów zabudowy produkcyjnej) nie narusza ustaleń bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Załącznik nr 7 do uchwały nr .....

Rady Miejskiej w Halinowie

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany nr 5
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów

Projekt zmiany nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach w dniach od 19 grudnia 2022 r. do 20 stycznia 2023 r., uwagi można było wnosić do dnia 13 lutego 2023 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. zmiany studium do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1505 i 1597) w związku 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 z późn. zm.), do Burmistrza Halinowa wpłynęło 141 uwag. Ze względu na zmniejszenie granicy opracowania zmiany nr 5 studium uchwałą Nr XXIV.219.2026 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 12 marca 2026 r., do rozpatrzenia w niniejszej procedurze podlega 30 uwag z czego 2 zostały uwzględnione w całości pozostałe uwagi zostały częściowo nieuwzględnione bądź w całości nieuwzględnione – zgodnie z wykazem załączonym poniżej.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	**01.02.2023**	***	Wnosi o zmianę oznaczenia tej działki z planowanego PU na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.	Dz. ew. nr. 385/3 (obręb Cisie)	PU3	-	tak	-	tak	Nieruchomość zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A2 – teren nie jest predysponowany do rozwoju funkcji mieszkaniowej z uwagi na oddziaływanie drogi (m.in. strategiczne mapy hałasu) oraz brak istniejącej w sąsiedztwie zwartej struktury przestrzennej o funkcji mieszkaniowej.

2.	**01.02.2023**	***	Wnosi o zmianę oznaczenia tej działki z planowanego PU na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.	Dz. ew. nr. 385/3 (obręb Cisie)	PU3	-	tak	-	tak	jw.
3.	**01.02.2023**	***	Wnosi o zmianę oznaczenia tej działki z planowanego PU na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.	Dz. ew. nr. 385/3 (obręb Cisie)	PU3	-	tak	-	tak	jw.
4.	**01.02.2023**	***	Wnosi o zmianę oznaczenia tej działki w studium z planowanego PU na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej jak dotychczas w aktualnym planie miejscowym.	Dz. ew. nr. 386/2 (obręb Cisie)	PU3	-	tak	-	tak	jw.
5.	**01.02.2023**	***	Wnosi o zmianę oznaczenia tej działki w studium z planowanego PU na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej jak dotychczas w aktualnym planie miejscowym.	Dz. ew. nr. 386/2 (obręb Cisie)	PU3	-	tak	-	tak	jw.
6.	**01.02.2023**	***	Wnosi o zmianę oznaczenia tej działki w studium z planowanego PU na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej jak dotychczas w aktualnym planie miejscowym.	Dz. ew. nr. 386/2 (obręb Cisie)	PU3	-	tak	-	tak	jw.
7.	**01.02.2023**	***	Wnosi o zmianę oznaczenia tej działki z planowanego PU na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej w całym obrębie działki gdyż obecnie teren nie jest wykorzystywany pod uprawy rolne.	Dz. ew. nr. 385/2 (obręb Cisie)	P3	-	tak	-	tak	jw.
8	**01.02.2023**	***	Wnosi o zmianę oznaczenia tej działki z planowanego PU na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej w całym obrębie działki gdyż obecnie teren nie jest wykorzystywany pod uprawy rolne.	Dz. ew. nr. 385/2 (obręb Cisie)	P3	-	tak	-	tak	jw.
9.	**01.02.2023**	***	Wnosi o zmianę oznaczenia tej działki z planowanego PU na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej w całym obrębie działki gdyż obecnie teren nie jest wykorzystywany pod uprawy rolne.	Dz. ew. nr. 385/2 (obręb Cisie)	P3	-	tak	-	tak	jw.
10.	**01.02.2023**	***	Wnosi o zmianę oznaczenia tej działki z planowanego PU na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej w całym obrębie działki	Dz. ew. nr. 385/2 (obręb Cisie)	P3	-	tak	-	tak	jw.

			gdyż obecnie teren nie jest wykorzystywany pod uprawy rolne.							
11.	**01.02.2023**	***	Wnosi o zmianę oznaczenia tej działki z planowanego PU na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.	Dz. ew. nr. 385/3 (obręb Cisie)	PU3	-	tak	-	tak	Nieruchomość zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A2 – teren nie jest predysponowany do rozwoju funkcji mieszkaniowej z uwagi m.in. na oddziaływanie drogi (m.in. strategiczne mapy hałasu) oraz brak istniejącej w sąsiedztwie zwartej struktury przestrzennej o funkcji mieszkaniowej
12.	**07.02.2023**	***	Wnioskuje o: 1. Przesunięcie granicy obszaru M6 do granicy W.O.Ch.K. 2 Połączenie nieoznakowanej na studium drogi urywającej się w polu, której końcówkę w załączniku oznaczono literą X1 z podobnie biegnącą drogą, której końcówkę oznaczono literą X2. 3. Ograniczenie zasięgu terenu ZP graniczącego z działką nr 7 do jej granicy.	Dz. ew. nr. 7 (Wielgolas Duchnowski)	MU3, M6, R3, WP, ZP	częściowo tak	częściowo tak	częściowo tak	częściowo tak	Uwzględniono w zakresie pkt 3. Nie uwzględniono w zakresie pkt 1 i 2. Południowa część działki położona jest poza zasięgiem obszarów o w pełni wykształconej zawartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – z uwagi na wyniki bilansu terenów (część Studium dot. uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego) brak jest więc możliwości ustalenia funkcji mieszkaniowych na obszarze wskazanym w uwadze. Zagadnienia dot. obsługi komunikacyjnej, w tym konkretne rozwiązania dotyczące przebiegu dróg publicznych zostaną określone na etapie opracowania planu miejscowego.
13.	**07.02.2023**	***	Wnioskuje o: 1. Przesunięcie granicy obszaru M6 do granicy W.O.Ch.K. 2 Połączenie nieoznakowanej na studium drogi urywającej się w polu, której końcówkę w załączniku oznaczono literą X1 z podobnie biegnącą drogą, której końcówkę oznaczono literą X2. 3. Ograniczenie zasięgu terenu ZP graniczącego z działką nr 7 do jej granicy.	Dz. ew. nr. 7 (Wielgolas Duchnowski)	MU3, M6, R3, WP, ZP	częściowo tak	częściowo tak	częściowo tak	częściowo tak	Uwzględniono w zakresie pkt 3. Nie uwzględniono w zakresie pkt 1 i 2. Południowa część działki położona jest poza zasięgiem obszarów o w pełni wykształconej zawartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – z uwagi na wyniki bilansu terenów (część Studium dot. uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego) brak jest więc możliwości ustalenia funkcji mieszkaniowych na obszarze wskazanym w uwadze. Zagadnienia dot. obsługi komunikacyjnej, w tym konkretne rozwiązania dotyczące przebiegu dróg publicznych zostaną określone na etapie opracowania planu miejscowego.

14.	**07.02.2023**	***	Wnioskuje o: 1. Przesunięcie granicy obszaru M6 do granicy W.O.Ch.K. 2 Połączenie nieoznakowanej na studium drogi urywającej się w polu, której końcówkę w załączniku oznaczono literą X1 z podobnie biegnącą drogą, której końcówkę oznaczono literą X2. 3. Ograniczenie zasięgu terenu ZP graniczącego z działką nr 7 do jej granicy.	Dz. ew. nr. 7(Wielgolas Duchnowski)	MU3, M6, R3, WP, ZP	częściowo tak	częściowo tak	częściowo tak	częściowo tak	Uwzględniono w zakresie pkt 3. Nie uwzględniono w zakresie pkt 1 i 2. Południowa część działki położona jest poza zasięgiem obszarów o w pełni wykształconej zawartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – z uwagi na wyniki bilansu terenów (część Studium dot. uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego) brak jest więc możliwości ustalenia funkcji mieszkaniowych na obszarze wskazanym w uwadze. Zagadnienia dot. obsługi komunikacyjnej, w tym konkretne rozwiązania dotyczące przebiegu dróg publicznych zostaną określone na etapie opracowania planu miejscowego.
15.	**10.02.2023**	***	Wnioskuje o rozszerzenie planowanego zapisu PU3, który jest planowany na tej działce o dopuszczenie rozbudowy zabudowy zagrodowej w odległości do 50 m od istniejących budynków (np. wiat i magazynów składowych).	Dz. ew. nr. 29/3 (obręb Brzeziny)	P3, PU3	-	tak	-	tak	W części tekstowej dodano zapis dopuszczający utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy. Studium nie zakłada możliwości rozwoju nowej zabudowy zagrodowej w przedmiotowym terenie. Szczegółowe zagadnienia dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych (np. wiat, magazynów) określona zostanie na etapie sporządzenia planu miejscowego.
16.	**10.02.2023**	***	Wnioskuje o rozszerzenie planowanego P-3 do PU-3.	Dz. ew. nr. 65/2, 70/2, 71/2 (obręb Brzeziny)	P3	-	tak	-	tak	Przedmiotowe działki zlokalizowane w części poza zasięgiem obszarów o w pełni wykształconej zawartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – z uwagi na wyniki bilansu terenów (część Studium dot. uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego) brak jest więc możliwości ustalenia funkcji usługowych zgodnie z uwagą (na całości działek). Możliwość lokalizacji określonych profili działalności gospodarczej, podstawowe przeznaczenie terenu oraz szczegółowe zasady zagospodarowania w tym dopuszczenia i ograniczenia w rozwoju poszczególnych typów zabudowy

										określone zostaną na etapie sporządzania planu miejscowego.
17.	**13.02.2023**	***	W prognozie oddziaływania na środowisko w charakterystyce uwarunkowań przyrodniczych obszarów objętych zmianą nr 5 studium, obszar nr 2 pod względem szaty roślinnej oraz występujących gatunków zwierząt scharakteryzowano jako ubogi i nieprzedstawiający większej wartości (str. 18, str. 27). Proponowane zapisy wprowadzą niekorzystny wpływ na różnorodność biologiczną. W rzeczywistości fragment tego obszaru pomiędzy autostradą A2 w okolicach węzła Halinów, linią kolejową i ulicą Mazowiecką posiada dużo większe walory przyrodnicze, niż wynikałoby to z opisu zamieszczonego w prognozie, zaś wpływ wprowadzonych zmian będzie miał znacznie większy negatywny wpływ na bioróżnorodność. W związku z powyższym wnosi o 1. merytoryczne uzupełninie prognozy o opis stanu środowiska przyrodniczego w omawianym obszarze, wykonany na podstawie faktycznego stanu jego walorów — rzetelnej inwentaryzacji przyrodniczej 2. dostosowanie zapisów studium i wniosków z prognozy tak, aby starty przyrodnicze były faktycznie pomijalne. Biorąc pod uwagę nawet obecne wstępne rozpoznanie przyrodnicze, konieczna będzie rezygnacja ze zniszczenie torfowiska, obszarów leśnych i ekotonowych.	Rejon A2/ ul. Mazowiecka i linia kolejowa	PU3, P3, P4, LS2	-	tak	-	tak	W ramach prowadzonej procedury planistycznej prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany Studium nr 5 została zaopiniowania i uzgodniona przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie – organ ten nie wniósł uwag do przedłożonych dokumentów w zakresie kompetencji dotyczących ochrony przyrody. Wskazać należy, że kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w Studium stanowią wytyczne, które na etapie sporządzenia planu miejscowego podlegają bardziej szczegółowej analizie. Inwentaryzacja terenu i ustalenie konkretnych zasad zagospodarowania, w tym ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu następuje w procedurze sporządzenia projektu planu miejscowego. Projekt planu miejscowego będzie podlegał strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, w ramach której sporządzona zostanie prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu, która również podlega opiniowaniu przez właściwe organy, w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Należy podkreślić, że na możliwość zagospodarowania poszczególnych terenów i realizacji na nich obiektów budowlanych wpływ ma szereg regulacji prawnych, w tym m.in. ustawa o ochronie przyrody, która zawiera zakazy dotyczące postępowania z gatunkami roślin i zwierząt objętych ochroną. Dodatkowo z uwagi na regulacje zawarte w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych, możliwość zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wiąże się z koniecznością uzyskania zgody właściwego organu - marszałka

										województwa. W związku z powyższym sama funkcja kierunkowa wskazana w Studium, mimo iż wiążąca organ sporządzający plan miejscowy, nie determinuje w sposób jednoznaczny przyszłego przeznaczenia terenu. Możliwość wprowadzenia konkretnego przeznaczenia terenu weryfikowana jest na etapie tworzenia planu miejscowego, a następnie na etapie uzyskania stosownych decyzji związanych z realizacją konkretnych inwestycji (decyzja środowiskowa, pozwolenie na budowę).
18.	**13.02.2023**	***	Wnosi o utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu „MU - tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej" oraz wnosi sprzeciw i nie wyraża zgody na przekształcenie terenu na PU — produkcyjno-usługowy.	Dz. ew. nr. 52/2 (obręb Stary Konik)	52/2-P4	-	tak	-	tak	Nieruchomość zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A2, rejonie węzła Halinów oraz na trasie przebiegu linii elektroenergetycznych wysokich napięć – teren jest predysponowany do rozwoju funkcji produkcyjnych. Zmiana przeznaczenia terenu może nastąpić jednak dopiero na etapie uchwalenia planu miejscowego po przeprowadzeniu pełnej procedury, w tym uzyskaniu zgód właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych. Dodatkowo decyzję dotyczącą faktycznego wyłączenia z produkcji leśnej i zmiany sposobu użytkowania podejmuje właściciel nieruchomości.
19.	**13.02.2023**	***	Wnosi sprzeciw dla funkcji produkcyjnych. Wnosi o następujące przeznaczenie: -34/2 – usługowo-mieszkaniowe, szczególnie od strony szosy Mińskiej -389/4 – usługowo-produkcyjne.	Dz. ew. nr. 389/4 (obręb Cisie), 34/2 (obręb Brzeziny)	34/2-P3, PU3 384/4-PU3	-	tak	-	tak	W zakresie dz. ew. nr 34/2 wprowadzona funkcja PU3 stanowi kontynuujące funkcji określonej w obowiązującym od 2010 r. Studium (tereny AG2). Nieruchomość zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej (92) oraz rejonie oddziaływania węzła Halinów – w dłuższej perspektywie czasowej teren nie jest predysponowany do rozwoju funkcji mieszkaniowej m.in. z uwagi na oddziaływanie drogi (m.in. strategiczne mapy hałasu) oraz brak istniejącej w sąsiedztwie zwartej struktury przestrzennej o funkcji mieszkaniowej. W zakresie dz. ew. nr 389/4 – projekt Studium wskazuje funkcję PU3 – tereny

										produkcyjno-usługowe).
20.	**13.02.2023**	***	Wnosi sprzeciw wobec objęcia terenów miejscowości Brzeziny funkcją P3 i PU3. Wnioskuje o funkcje umożliwiającą dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej i usług.	Dz. ew. nr. 72/2 (obręb Brzeziny) oraz obręb Brzeziny	PU3, P3	-	tak	-	tak	Miejscowość Brzeziny zlokalizowana jest w rejonie oddziaływania węzła Halinów (autostrada A2, droga krajowa 92) – w dłuższej perspektywie czasowej teren nie jest predysponowany do rozwoju funkcji mieszkaniowej m.in. z uwagi na oddziaływanie drogi (m.in. strategiczne mapy hałasu) oraz brak istniejącej w sąsiedztwie zwartej struktury przestrzennej o funkcji mieszkaniowej
21.	**13.02.2023**	***	Wnosi sprzeciw wobec objęcia terenów miejscowości Brzeziny funkcją P3 i PU3. Wnioskuje o funkcje umożliwiającą dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej / mieszkaniowej i usług.	Dz. ew. nr. 33/2, 66/2 (obręb Brzeziny)	33/2- P3, PU3 66/2- P3	-	tak	-	tak	Miejscowość Brzeziny zlokalizowana jest w rejonie oddziaływania węzła Halinów (autostrada A2, droga krajowa 92) – w dłuższej perspektywie czasowej teren nie jest predysponowany do rozwoju funkcji mieszkaniowej m.in. z uwagi na oddziaływanie drogi (m.in. strategiczne mapy hałasu) oraz brak istniejącej w sąsiedztwie zwartej struktury przestrzennej o funkcji mieszkaniowej.
22.	**13.02.2023**	***	Wnosi o powiększenie przeznaczenia MU-3 do granicy działki od strony południowej, ewentualnie tereny PU.	Dz. ew. nr. 308 (obręb Wielgolas Duchnowski)	MU3, R3	-	tak	-	tak	Południowa część działki położona jest poza zasięgiem obszarów o w pełni wykształconej zawartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – z uwagi na wyniki bilansu terenów (część Studium dot. uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego) brak jest więc możliwości wskazania funkcji mieszkaniowych i usługowych na całej działce. Brak uzasadnienia merytorycznego wprowadzania wyłączenie funkcji produkcyjnych na części działki wskazanej w obecnym projekcie jako tereny rolnicze (odizolowana część nieruchomości, brak dostępu do infrastruktury technicznej i układu drogowego, sąsiedztwo formy ochrony przyrody i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.).
23.	**13.02.2023**	***	Wnosi o zmianę przeznaczenia MU-3 na działalność gospodarczą PU-4.	Dz. ew. nr. 42/9, 43/6, 42/8 (obręb	MU3	-	tak	-	tak	Zmiana kierunkowej funkcji na produkcyjno-usługową w granicach wskazanych nieruchomości spowodowałaby powstanie wyodrębnionej

				Wielgolas Duchnowski)						jednostki o innej funkcji niż tereny sąsiadujące i mogącej wchodzić z nimi w kolizję – założeniem projektu zmiany Studium w obrębie Wielgolas Duchnowski było zaplanowanie zawartego obszaru o funkcji produkcyjnej (lub produkcyjno-usługowej) w najbliższym sąsiedztwie drogi krajowej. Możliwość lokalizacji określonych profili działalności gospodarczej, podstawowe przeznaczenie terenu oraz szczegółowe zasady zagospodarowania w tym dopuszczenia i ograniczenia w rozwoju poszczególnych typów zabudowy określone zostaną na etapie sporządzania planu miejscowego.
24.	**13.02.2023**	****	Wnosi o zmianę przeznaczenia z MU3 na działalność gospodarczą PU-4.	Dz. ew. nr. 42/10 (obręb Wielgolas Duchnowski)	MU3	-	tak	-	tak	jw.
25.	**13.02.2023**	***	Wnosi o zmianę przeznaczenia z P na działalność gospodarczą PU-4 (zgodnie z załącznikiem graficznym).	Dz. ew. nr. 51 (obręb Wielgolas Duchnowski)	P2, ZI, MU3	-	tak	-	tak	Przedmiotowa uwaga jest jedyną jaka wpłynęła w zakresie zmiany funkcji kierunkowej dla terenu P2. Wskazana w uwadze zmiana funkcji, biorąc pod uwagę m.in. konieczność ponowienia etapów procedury planistycznej w niezbędnym zakresie nie jest obecnie zasadna.
26.	**13.02.2023**	***	Wnosi o zmianę przeznaczenia z MU3 na działalność gospodarczą PU-4.	Dz. ew. nr. 42/1 (obręb Wielgolas Duchnowski)	MU3	-	tak	-	tak	Zmiana kierunkowej funkcji na produkcyjno-usługową w granicach wskazanej nieruchomości spowodowałaby powstanie wyodrębnionej jednostki o innej funkcji niż tereny sąsiadujące i mogącej wchodzić z nimi w kolizję – założeniem projektu zmiany Studium w obrębie Wielgolas Duchnowski było zaplanowanie zawartego obszaru o funkcji produkcyjnej (lub produkcyjno-usługowej) w najbliższym sąsiedztwie drogi krajowej.

										Możliwość lokalizacji określonych profilów działalności gospodarczej, podstawowe przeznaczenie terenu oraz szczegółowe zasady zagospodarowania w tym dopuszczenia i ograniczenia w rozwoju poszczególnych typów zabudowy określone zostaną na etapie sporządzania planu miejscowego.
27.	**13.02.2023**	***	Wnosi o powiększenie przeznaczenia MU-3 do granicy działki od strony południowej, ewentualnie tereny PU.	Dz. ew. nr. 35 (obręb Wielgolas Duchnowski)	MU3, R3	-	tak	-	tak	Południowa część działki położona jest poza zasięgiem obszarów o w pełni wykształconej zawartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – z uwagi na wyniki bilansu terenów (część Studium dot. uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego) brak jest więc możliwości wskazania funkcji mieszkaniowych i usługowych na całej działce. Brak uzasadnienia merytorycznego wprowadzania wyłączenie funkcji produkcyjnych na części działki wskazanej w obecnym projekcie jako tereny rolnicze (odizolowana część nieruchomości, brak dostępu do infrastruktury technicznej i układu drogowego, występowanie formy ochrony przyrody i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią).
28.	**13.02.2023**	***	Wnosi o rezygnację z wprowadzania zmian ze względu na ich istotny wpływ na różnorodność biologiczną, w tym rzadkie gatunki roślin i zwierząt, a także krajobraz. Wnioskuję również o przeprowadzenie kompletnej inwentaryzacji przyrodniczej podlegających zmianie terenów i uzupełnienie o jej wyniki Prognozy oddziaływania na środowisko, gdyż wpływ realizacji Projektu nie został w należyty sposób opisany w Prognozie.	północno-wschodnia części terenu nr 2 (na północ od autostrady A2 i na południe od linii kolejowej nr 2)	PU3, P3, P4, LS2	-	tak	-	tak	W ramach prowadzonej procedury planistycznej prognoza oddziaływania na środowisko projektu zmiany Studium nr 5 została zaopiniowania i uzgodniona przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie – organ ten nie wniósł uwag do przedłożonych dokumentów w zakresie kompetencji dotyczących ochrony przyrody. Wskazać należy, że kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w Studium stanowią wytyczne, które na etapie sporządzenia planu miejscowego podlegają bardziej szczegółowej analizie. Inwentaryzacja terenu i ustalenie konkretnych zasad zagospodarowania,

										w tym ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu następuje w procedurze sporządzenia projektu planu miejscowego. Projekt planu miejscowego będzie podlegał strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, w ramach której sporządzona zostanie prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu, która również podlega opiniowaniu przez właściwe organy, w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Należy podkreślić, że na możliwość zagospodarowania poszczególnych terenów i realizacji na nich obiektów budowlanych wpływ ma szereg regulacji prawnych, w tym m.in. ustawa o ochronie przyrody, która zawiera zakazy dotyczące postępowania z gatunkami roślin i zwierząt objętych ochroną. Dodatkowo z uwagi na regulacje zawarte w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych, możliwość zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne wiąże się z koniecznością uzyskania zgody właściwego organu - marszałka województwa. W związku z powyższym sama funkcja kierunkowa wskazana w Studium, mimo iż wiążąca organ sporządzający plan miejscowy, nie determinuje w sposób jednoznaczny przyszłego przeznaczenia terenu. Możliwość wprowadzenia konkretnego przeznaczenia terenu weryfikowana jest na etapie tworzenia planu miejscowego, a następnie na etapie uzyskania stosownych decyzji związanych z realizacją konkretnych inwestycji (decyzja środowiskowa, pozwolenie na budowę).

Załącznik nr 8 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Halinowie

z dnia ..... 2026 r.

Zalacznik8.gml



Dane przestrzenne zmiany nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów zapisane w postaci elektronicznej.

Uzasadnienie

do uchwały Nr …….. Rady Miejskiej w Halinowie z dnia …….. r.

Projekt zmiany nr 5 Studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały 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, zmienionej uchwałą Nr XXIV.219.2026 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 12 marca 2026 r. Zmiana dotyczy Studium przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, zmienionego uchwałą Nr XXIV.240.2020 z dnia 29 października 2020 r., uchwałą Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r. oraz uchwałą Nr L.452.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r.

Podjęcie uchwały Nr XXXI.314.2021 z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, zmienionej uchwałą Nr XXIV.219.2026 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 12 marca 2026 r., miało na celu aktualizację polityki przestrzennej gminy poprzez wyznaczenie nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego z uwagi na potrzeby rozwojowe i inwestycyjne gminy. Zmiana studium wynika także z wniosków o dokonanie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie przeznaczenia terenów.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określa się m.in. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu. Celem opracowania niniejszej zmiany jest dokonanie modyfikacji ustaleń obowiązującego studium, w szczególności poprzez określenie nowych sposobów zagospodarowania w obrębie wskazanych obszarów. Omawiana zmiana przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.

Zmiana nr 5 studium obejmuje dwa tereny położone w obrębach geodezyjnych położone w obrębach geodezyjnych Stary Konik, Brzeziny, Cisie, Wielgolas Duchnowski, o łącznej powierzchni około 487,33 ha.

Zmianą nr 5 Studium wyznaczono tereny o następujących przeznaczeniach: M6 – tereny zabudowy mieszkaniowej, MU3 – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, RM – tereny zabudowy zagrodowej, PU2 – tereny produkcyjno-usługowe, PU3 – tereny produkcyjno-usługowe, P2 – tereny produkcyjne, P3 – tereny produkcyjne, P4- tereny produkcyjne, U – tereny usługowe, UP2 – teren usług publicznych, US – teren usług sportu i rekreacji, ZP – teren zieleni urządzonej, ZI – tereny zieleni izolacyjnej, R3 – tereny rolnicze, LS2 – tereny lasów, IT3 – teren infrastruktury technicznej, WP – tereny wód powierzchniowych.

Około 57,94% (282,35 ha) całej powierzchni terenów objętych zmianą nr 5 Studium jest położone w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyznaczonych w ramach bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (Rozdział 7.7 Uwarunkowań). W związku z tym w terenach objętych zmianą nr 5 Studium, które jednocześnie są obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dopuszczalne jest wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę (M – tereny zabudowy mieszkaniowej, MU – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, PU – tereny produkcyjno-usługowe, P – tereny produkcyjne, U – tereny usługowe, UP – teren usług publicznych, IT – teren infrastruktury technicznej).

Jednak około 42,06% (204,98 ha) obszarów objętych zmianą nr 5 Studium jest położone poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W ramach tych 204,98 ha w Kierunkach Zagospodarowania Przestrzennego spośród funkcji zabudowy analizowanych w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, zmiana nr 5 Studium poza obszarami zwartej zabudowy ustala nowe tereny budowlane (tereny, które dotychczas nie były ustalone w studium oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny budowlane) o funkcji produkcyjnej o powierzchni około 59,63 ha.

Zgodnie z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę istnieje możliwość wyznaczenia w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów ok. 1254676 m2 powierzchni użytkowej. Zakładając, że powierzchnia użytkowa zabudowy produkcyjnej wynosi 80% powierzchni całkowitej, budynki będą miały jedną kondygnację, maksymalny współczynnik powierzchni zabudowy będzie wynosić 50%, a realizowane inwestycje będą wykorzystywać współczynnik powierzchni zabudowy średnio w połowie, to wyliczona nadwyżka pozwala na wyznaczenie w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów około 627,0 ha nowych terenów zabudowy produkcyjnej. W związku z powyższym należy stwierdzić, iż

zmiana nr 5 (wskazująca około 59,63 ha nowych terenów zabudowy produkcyjnej) nie narusza ustaleń bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem wykonawczym, część tekstowa jak i część graficzna zmiany nr 5 studium zostały sporządzone w formie jednolitej na studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów przyjętym uchwałą Nr XXXVIII/333/10 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 11 marca 2010 r., zmienionym uchwałą Nr XXIV.240.2020 z dnia 29 października 2020 r., uchwałą Nr XXXIV.340.2021 z dnia 29 września 2021 r. oraz uchwałą Nr L.452.2022 z dnia 11 sierpnia 2022 r.

Przedmiotowa zmiana Studium wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym

z prognozą oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., poz. 1233) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Projekt zmiany nr 5 studium został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania zmiany nr 5 studium kolejno:

1) Rada Miejska w Halinowie podjęła uchwałę nr XXXI.314.2021 z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów;

2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany nr 5 Studium instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium;

3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Halinowie, na tablicy informacyjnej w Urzędzie oraz na tablicach informacyjnych w miejscowościach Brzeziny, Cisie, Hipolitów, Józefin, Królewskie Brzeziny, Nowy Konik, Stary Konik, Wielgolas Brzeziński, Wielgolas Duchnowski oraz Żwirówka o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 5 Studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do studium do dnia 6 sierpnia 2021 r;

4) przeanalizowano i rozpatrzono wnioski złożone do zmiany nr 5 Studium przez osoby fizyczne i prawne, zgodnie z wykazem zamieszczonym w dokumentacji prac planistycznych;

5) sporządzono projekt zmiany nr 5 Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

6) uzyskano pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu zmiany nr 5 studium;

7) przeprowadzono procedurę opiniowania i uzgadniania projektu zmiany nr 5 studium z instytucjami i organami do tego właściwymi – projekt uzyskał komplet wymaganych prawem opinii i uzgodnień;

8) projekt zmiany nr 5 studium wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19 grudnia 2022 r. do 20 stycznia 2023 r. Dnia 16 stycznia 2023 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany nr 5 studium rozwiązaniami;

9) wyznaczono w ogłoszeniu termin do dnia 13 lutego 2023 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany;

10) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany nr 5 Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 141 uwag do projektu zmiany nr 5 studium oraz 2 uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko,

11) Rada Miejska w Halinowie podjęła uchwałę nr XIV.219.2026 z dnia 12 marca 2026 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXI.314.2021 z dnia 27 maja 2021 r.

12) ze względu na zmniejszenie granicy opracowania zmiany nr 5 studium uchwałą Nr XXIV.219.2026 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 12 marca 2026 r., do rozpatrzenia w procedurze podlega 30 uwag z czego

2 zostały uwzględnione w całości pozostałe uwagi zostały częściowo nieuwzględnione bądź w całości nieuwzględnione,

13) przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie do uchwalenia projekt zmiany nr 5 Studium.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn zm.), uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do zmiany nr 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miejskiej w Halinowie projekt uchwały w sprawie zmiany nr 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów. Przyjęcie niniejszej uchwały pozwoli na zrównoważony rozwój gminy poprzez wprowadzenie zasad zagospodarowania przestrzennego, tworzących ład przestrzenny, a także odpowiadających aktualnym potrzebom i oczekiwaniom społecznym oraz umożliwi określenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów w planach miejscowych opracowywanych w oparciu o studium.