

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
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia*

*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 .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 ujednoczony 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 Nasitowska*

*zagospodarowanie
przestrzenne:*

*inż. Kamil Suchożębski
inż. Agnieszka Szaniawska
Michał Uszyński
mgr inż. Magda Walczewska*

środowisko

przyrodnicze: mgr Agata Grzelak

*infrastruktura
techniczna:*

inż. Zuzanna Górecka-Gąbka

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. <i>Przeznaczenia terenów na obszarze objętym zmianą nr 3</i>	<i>14</i>
3.1.2. <i>Przeznaczenia terenów na obszarze objętym zmianą nr 5</i>	<i>16</i>
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 DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW	29
4.1.a <i>Ogólne zasady stosowania zapisów studium</i>	<i>29</i>
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. <i>W zakresie usług publicznych.....</i>	<i>34</i>
5. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.....	35
5.1. SYSTEM 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 PRZEKSZTAŁCENIA, 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 nię 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 Wielgolasy 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 nię 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 m² 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 Metropolitalnego

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 aktualizację 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 współistnieją 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. Budynek usług publicznych, w szczególności budynek 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 wydzielenie 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 m²) 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:

ZI – 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.

LSI – 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 objęcie 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 ogólnie społecznych i reprezentacyjnych;
- uporządkowanie terenu przyległego do Domu Kultury oraz wzmocnienie jego funkcji ogólnie 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 określa 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:*
 - *zieleni urządzonej 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 % powierzchni 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:*
 - *zieleni urządzonej 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 budowlane 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,*
 - *zielenie nieurządzone, 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, zadaszania, 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 INFRASTRUKTURY 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,*
 - *zielenie 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:*
 - *zielenie nieurządzone,*
 - *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 aktualizację i rozszerzenie danych zawartych w niniejszym rozdziale.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów nie wskazuje nowych terenów budowlanych, a jedynie część 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	
<i>Pow. terenu przed zmianą Studium</i>	13	3,8	1,2	0,8	-	
<i>suma</i>						18,8
<i>Pow. terenu po zmianie Studium</i>	1	16,8	-	0,2	0,8	
<i>suma</i>						18,8
<i>różnica</i>	- 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 jednorodziną, mieszkaniową wielorodziną, 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 wskazane 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 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.

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 DOTYCZĄCE 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~~
 - 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 biologicznie 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 wydzielen 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 wydzielenia 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 m², 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 celerolnicze;
- 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 wydzielen 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;~~

- ~~○ 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-Oftarzew,
 - 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. SYSTEEM 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 Ząza 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, zielen 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 Zagórz. 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 dzwonnica 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, umożliwi 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 ciek 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 przewoźnych 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 powiązanie gminy z krajowym systemem dróg najwyższych klas, w obszarze gminy rozważane jest zlokalizowanie ponadto Punktów Poboru Opłat przy wschodniej granicy gminy oraz Obwođu 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 Brzezińskim 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 zmianą 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.

Podstawowym 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 uciążliwość 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 – Siedlee (tor relacji Miłosna – Siedlee w chwili obecnej nie pracuje) wraz z pasem technologicznym 80 m;~~
- ~~• jednorodowej napowietrznej linii 400 kV relacji Miłosna – Kozienice wraz z pasem technologicznym 80 m;~~
- ~~• jednorodowej 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,~~
 - ~~○ jednorodowej 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 – Siedlee,~~
- ~~• 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 I° i II° 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 I° „Sulejówek” w powiązaniu ze stacją I° „Zielona” w Wesolej,
- DN 80 - od strony Brzezin - ze stacji gazowej I° „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-WIES [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%.

Solectwa	2007	Projekcja 2025	Obliczeniowe zapotrzebowanie wody Qsrd (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 nieużytych), 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 oczyszczalnię 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 realizację 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 M²

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 nierolnicze 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 Ząza 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 M11, 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 zalesiania, 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 PRZEKSZTAŁCEN, 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 zmianą 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 PRZEKRACZAJĄCEJ 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,

Vlz 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 bezobługowe, 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, Vlz 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 Fiszczyk-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 Kościeszka

Monika Kamińska