

Burmistrz Halinowa

Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa Warszawa

**ZMIANA NR 5** STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW  
**SYNTEZA STUDIUM I WYTYCZNE DO  
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**



*Załącznik nr 6  
do Uchwały Nr L.452.2022  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia 11 sierpnia 2022 r.*

*Załącznik nr 6  
do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia .....*

*Załącznik nr 6  
do Uchwały Nr XXXVIII/333/10  
Rady Miejskiej w Halinowie.  
z dnia 11 marca 2010 roku*

*Załącznik nr 6  
do Uchwały Nr .XXIV.240.2020  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia 29 października 2020 r.*

*Załącznik nr 6  
do Uchwały Nr XXXIV.340.2021  
Rady Miejskiej w Halinowie  
z dnia 29 września 2021 r.*

*- TEKST UJEDNOLICONY -*

*- TEKST UJEDNOLICONY -*

*- TEKST UJEDNOLICONY -*

**Warszawa - Halinów**  
marzec 20010 r. 2020 r. 2022 r. 2026 r

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

*Wykonawca zmiany studium:*

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

*zespół autorski:*

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

*Tekst ujednoczony 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 ujednoczony 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 ujednoczony 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 ujednoczony zmiany studium pn. Synteza studium*

*i wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Rozdz. 15. pn. Obszary problemowe, str. 10, w zakresie sformułowania: „W granicach obszaru objętego zmianą Studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r., nie wyznaczono obszarów problemowych.”.*

*Wykonawca zmiany nr 2 studium:*

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

*zespół autorski:*

*główny projektant: mgr inż. Anna Bereś  
mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak  
inż. Monika Nasifowska*

*zagospodarowanie  
przestrzenne:*

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

*środowisko  
przyrodnicze:*

*mgr Agata Grzelak  
inż. Zuzanna Górecka-Gąbka*

*infrastruktura  
techniczna:*

*inż. Anna Wojtczuk*

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

*Wykonawca zmiany nr 3 studium:*

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

*zespół autorski:*

*główny projektant: mgr inż. Anna Bereś  
mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak  
inż. Monika Nasiłowska*

*zagospodarowanie  
przestrzenne:*

*Michał Uszyński  
inż. Agnieszka Szaniawska*

*środowisko  
przyrodnicze:*

*mgr inż. Izabela Bielowska*

*infrastruktura  
techniczna:*

*inż. Anna Wojtczuk*

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

*Wykonawca zmiany nr 5 studium:*

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

*zespół autorski:*

*główny projektant: mgr inż. Anna Bereś  
mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak  
inż. Monika Nasiłowska*

*zagospodarowanie  
przestrzenne:*

*Michał Uszyński  
inż. Daniel Sujak*

*środowisko  
przyrodnicze:* *mgr Agata Grzelak*

*infrastruktura  
techniczna:* *inż. Anna Wojtczuk*

1.	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY.....	7
2.	WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW.....	8
3.	OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....	22
4.	OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	23
5.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI .....	23
6.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	24
7.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	25
8.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....	25
9.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	26
10.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.....	26
11.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	26
12.	OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	26
13.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....	27
14.	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....	27
15.	OBSZARY PROBLEMOWE.....	27
16.	<i>OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI.....</i>	<i>27</i>
17.	<i>OBSZARY ZDEGRADOWANE.....</i>	<i>28</i>
17a.	<b>OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKARACZAJĄCEJ 100 KW.....</b>	<b>28</b>
17b.	<b>OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 KW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU.....</b>	<b>29</b>
18.	<i>UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.....</i>	<i>30</i>

## 1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

1. Za priorytetowy kierunek rozwoju przestrzennego uznaje się funkcję mieszkaniową uzupełnioną funkcją produkcyjno-usługową oraz w mniejszym stopniu rekreacyjno-wypoczynkową i rolniczą, związaną z terenami otwartymi.
2. Zmiany w samej strukturze zabudowy mają na celu utrzymanie zwartej charakteru, poprzez dogęszczenie istniejącej zabudowy wzdłuż istniejących dróg gminnych.
3. Wydzielono następujące kategorie terenów zainwestowanych:
  - **M1 i M3** - tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach tego wydzielenia wyodrębnia się tereny M1z – obszary wskazane w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę, w tym tereny już zabudowane położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny M1L – obszary wskazane do zabudowy na terenach leśnych, pod warunkiem uzyskania na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
  - **M2** – tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej z udziałem zabudowy zagrodowej. W ramach tego wydzielenia wyodrębnia się tereny M2z – obszary wskazane w obowiązującym planie miejscowym pod zabudowę, w tym tereny już zabudowane położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.
  - **UP** – tereny wydzielonych usług publicznych.
  - **AG1 i AG3** – tereny aktywności gospodarczej. *nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych i właścicieli. Dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji innych niż określone w studium, w tym utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej a wynikające ze stanu faktycznego, z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy.*
  - **AG2** – tereny aktywności gospodarczej przekształcone z funkcji mieszkaniowej, położone przy drodze krajowej nr 2 . Wskazane jest pilne przeprowadzenie zmiany planu miejscowego, celem uniemożliwienia rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych.
  - **E1** – tereny rekreacyjne ogólnodostępne. Na terenach tych nie przewiduje się możliwości lokalizacji obiektów mieszkaniowych oraz produkcyjnych.
  - **E2** – tereny rekreacyjne o ograniczonym dostępie. Na terenach tych nie przewiduje się możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej całorocznej, obiektów usługowych oraz produkcyjnych.
  - **IT** – tereny infrastruktury.
4. *W granicach zmiany Studium wydzielono następujące kategorie terenów niezainwestowanych:*
  - **Z1** – tereny zieleni. *Podstawową funkcją terenów jest zieleń nieurządzona, zadrzewienia, łąki. Utrzymanie terenów otwartych służyć ma ochronie ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej*
  - **LS1** – tereny lasów. *Podstawową funkcją terenów są lasy i zadrzewienia. Na terenach tych przewiduje się zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych. Gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o plany urządzania lasu sporządzane przez właściwe służby.*
5. Konieczne jest stworzenie w Halinowie i wzmocnienie w Okuniewie centrów miejscowości.
6. Wyznaczono obszary wymagające rewitalizacji:
  - centrum Okuniewa obejmujące zespół pałacowo-parkowy;
  - teren przyległy do domu kultury – pozostałość po zespole pałacowo-parkowym w Halinowie przy ul. 3-go Maja.
7. Terenami wyłączonymi spod zabudowy są obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi (z wyjątkiem obszarów wskazanych w obowiązujących planach miejscowych, które zostały wskazane jako obszary problemowe) oraz obszary występowania gleb organicznych.
8. Terenami występowania ograniczeń w zabudowie są tereny występowania gleb III klasy bonitacyjnej.

9. *Zmianą nr 3 studium w celu wytworzenia warunków zrównoważonego rozwoju oraz ucztyelniania struktury funkcjonalno-przestrzennej, a także dostosowania jej do aktualnych uwarunkowań wykształconych w skutek realizacji strategicznej inwestycji w postaci budowy autostrady wraz z węzłem, na obszarze objętym zmianą nr 3 wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:*

1. *PU – tereny produkcyjno-usługowe*
2. *P – tereny produkcyjne*
3. *IT2 – teren infrastruktury technicznej*

10. *Zmianą nr 5 Studium w celu wytworzenia warunków zrównoważonego rozwoju oraz ucztyelniania struktury funkcjonalno-przestrzennej, a także dostosowania jej do aktualnych uwarunkowań, na obszarach objętych zmianą nr 5 Studium wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:*

1. *M6 – tereny zabudowy mieszkaniowej,*
2. *MU3 – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej,*
3. *RM – tereny zabudowy zagrodowej,*
4. *PU2 – tereny produkcyjno-usługowe,*
5. *PU3 – tereny produkcyjno-usługowe,*
6. *P2 – tereny produkcyjne,*
7. *P3 – tereny produkcyjne,*
8. *P4 – tereny produkcyjne,*
9. *U – tereny usługowe,*
10. *UP2 – tereny usług publicznych,*
11. *US – teren usług sportu i rekreacji,*
12. *ZP – teren zieleni urządzonej,*
13. *ZI – tereny zieleni izolacyjnej,*
14. *R3 – tereny rolnicze,*
15. *LS2 – tereny lasów,*
16. *IT3 – teren infrastruktury technicznej,*
17. *WP – tereny wód powierzchniowych.*

## **2. WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW**

### **1.a Ogólne zasady stosowania zapisów studium**

*Treść tekstu i rysunku studium wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy Halinów, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów.*

- *W związku z ogólnością mapy topograficznej, na której sporządzono studium nie jest możliwe precyzyjne wyznaczenie granic terenów, dlatego mogą występować przesunięcia w stosunku do granicy działki ewidencyjnej i faktycznej lokalizacji zagospodarowania; ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi dokładne*

zlokalizowanie granicy terenu inwestycyjnego w odniesieniu do granicy działki inwestycyjnej;

- Układ komunikacyjny wskazany na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) ma przebieg orientacyjny i nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego, dopuszcza się zmianę klasy technicznej i kategorii dróg, wskazanych w niniejszym studium oraz korekty przebiegu, w tym rezygnacji z wyznaczonych dróg publicznych, bądź wyznaczenie nowych dróg na etapie sporządzania miejscowego planu, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg;
- W przypadku niezrealizowania dróg wskazanych na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) dopuszcza się realizację na tych terenach przeznaczenia wskazanego na terenach sąsiednich;
- Wskazane w studium urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz przebiegi sieci infrastruktury technicznej wraz z pasami technologicznymi są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych, w oparciu o przepisy odrębne. Pasy technologiczne od sieci i urządzeń infrastruktury w planie zostaną uaktualnione na podstawie przepisów odrębnych w tym określenia innych szerokości pasa technologicznego przez gestora sieci lub w związku ze zmianą ich przebiegu i lokalizacji urządzeń;
- Ilekroć w studium mowa jest o pasach technologicznych linii elektroenergetycznych należy przez to rozumieć obszar niezbędny do posadowienia i prawidłowej eksploatacji linii elektroenergetycznej wraz z pasami ochronnymi od tych linii wynikającymi z oddziaływania pola elektromagnetycznego;
- Wskazana maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – np. masztów telefonii komórkowej, instalacji kolektorów słonecznych, obiektów i urządzeń, których wysokość wynika m.in. z wymogów technologicznych, technicznych lub konstrukcyjnych
- W studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z terenów, tzn., że określone na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) kierunki przeznaczenia oznaczają funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może ona być uzupełniona innymi funkcjami określonymi w studium, które jednak nie mogą być dla niej przeciwstawne i pogarszać warunków jej funkcjonowania;
- Dopuszcza się zawężanie zasięgu terenów inwestycyjnych wskazanych w studium jako kierunki przeznaczenia poprzez pozostawienie dotychczasowego charakteru terenu ;
- Dopuszcza się korektę granic strefy ochrony konserwatorskiej oraz doprecyzowanie zasięgu i lokalizacji zabytków archeologicznych, ich stref ochrony i innych elementów dziedzictwa kulturowego, ujętych w niniejszym studium, na podstawie przeprowadzonych analiz i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- Uwzględnienie w poszczególnych terenach ochrony przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi. Pod pojęciem ochrony terenu przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego należy rozumieć obowiązek zastosowania przez właściciela terenu (inwestora) zabezpieczeń budynków mieszkalnych przed hałasem i drganiami (np. ekranowania, wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej), w przypadku przekroczenia obowiązujących norm, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- *Dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji innych niż określone w studium, a wynikające ze stanu faktycznego, przy czym jeżeli stanowią one uciążliwości dla terenów sąsiednich, należy dążyć do ograniczenia tej uciążliwości;*
- *Na etapie sporządzania miejscowych planów dopuszcza się zaktualizowanie (w trybie określonym w przepisach odrębnych) dokumentów typu: ewidencja obiektów zabytkowych w obszarze gminy, rejestru zabytków, spisu obiektów objętych ochroną przyrody, inwentaryzacji roślinności rzeczywistej klasyfikującej się do objęcia ochroną lub wykonania mapy roślinności planowanej podlegającej ochronie, wykazu terenów będących własnością gminy, terenów zamkniętych, zadań Planu Gospodarki Odpadami, mapa zagrożenia powodziowego itp.*

1. W zakresie mieszkalnictwa *w tym zabudowy wielorodzinnej* określa się:

- konieczność zachowania zwartej 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) 800m<sup>2</sup>, dla terenu oznaczonego symbolem M3 600m<sup>2</sup>; na pozostałym terenie minimalna powierzchnia działki 1000m<sup>2</sup>;~~
- ~~minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową na terenach leśnych 1500 m<sup>2</sup>, 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 Kościelnej i Długiej Szlacheckiej w wysokości 25% powierzchni działki budowlanej;
- w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30% powierzchni działki budowlanej;
- maksymalną powierzchnię zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sołectwie Józefin w wysokości 50% powierzchni działki budowlanej, na pozostałych terenach 30% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem miasta Halinów i sołectw Okuniew, Długa Szlachecka, Długa Kościelna, Hipolitów dla których maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wynosi 70% działki budowlanej;
- w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 60 % powierzchni działki budowlanej;
- wysokość ~~nowej~~ zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Halinowie, Okuniewie, Długiej Kościelnej i Długiej Szlacheckiej powinna harmonizować z istniejącymi budynkami i nie powinna przekraczać: 14,5 m 4 kondygnacji w Halinowie i Okuniewie oraz 3

- ~~kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 12,5 m w przypadku pozostałego obszaru gminy;~~
- w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych maksymalna wysokość zabudowy w tych terenach 12,5 m;
  - niezależnie od 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.
2. W zakresie usług i działalności gospodarczej określa się:
- zachowanie istniejących oraz możliwość lokalizacji nowych, drobnych obiektów usługowych i produkcyjnych o charakterze nieuciążliwym, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko nie jest obligatoryjne, jako uzupełnienia funkcji mieszkaniowej na terenach o funkcji mieszanej M1 i M2;
  - zakaz lokalizacji nowych ferm hodowlanych;
  - ~~minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach AG wynosi 30%, za wyjątkiem terenu AG3, dla którego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%;~~
  - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach AG1, AG2, AG1L wynosi 5% powierzchni działki budowlanej za wyjątkiem terenu AG3, dla którego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10% powierzchni działki budowlanej;
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej i usług publicznych zlokalizowanych w terenach oznaczonych symbolem w studium M1, M1z, M2, M2z wynosi 10% powierzchni działki budowlanej;
  - ~~wysokość nowej zabudowy na terenach AG nie powinna przekraczać 15 metrów (nie odnosi się to do masztów, anten, kominów; obiekty te w przypadku przekroczenia wysokości 50m stanowią przeszkodę lotniczą i wymagają uzgodnień na warunkach określonych w przepisach odrębnych) za wyjątkiem terenu AG3, na którym wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 25 metrów (nie odnosi się to do masztów, anten, kominów; obiekty te w przypadku przekroczenia wysokości 50m stanowią przeszkodę lotniczą i wymagają uzgodnień na warunkach określonych w przepisach odrębnych).~~
  - wysokość zabudowy na terenach AG1, AG2, AG3, AG1L nie powinna przekraczać 25 metrów (nie odnosi się to do masztów, anten, kominów; obiekty te w przypadku przekroczenia wysokości 50m stanowią przeszkodę lotniczą i wymagają uzgodnień na warunkach określonych w przepisach odrębnych);
  - wysokość zabudowy dla zabudowy usługowej i usług publicznych zlokalizowanych w terenach M1, M1z, M2, M2z nie powinna przekraczać 18 metrów;
  - maksymalną powierzchnię zabudowy na terenach AG1, AG2, AG1L - 90% powierzchni działki budowlanej;
  - maksymalną powierzchnię zabudowy na terenie AG3 - 85% powierzchni działki budowlanej;
  - maksymalną powierzchnię zabudowy dla zabudowy usługowej i usług publicznych zlokalizowanych w terenach M1, M1z, M2, M2z - 70% powierzchni działki budowlanej.
3. Dla wyznaczonych zmian nr 3 terenów określa się kierunki przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego oraz standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

#### PU – TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
- obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym,

- zabudowa usługowa, w tym stacje paliw wraz z zapleczem usługowo – handlowym, usługi związane ze sprzedażą, diagnostyką i naprawą pojazdów, usługi logistyki i spedycji oraz usługi administracji.,
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
  - dopuszczenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością przebudowy, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy;
  - maksymalna wysokość zabudowy do 35 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% działki budowlanej,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,
  - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na składowaniu, przetwarzaniu, odzysku i gospodarce odpadami.

#### P – TERENY PRODUKCYJNE

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym.
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
  - obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
  - dopuszczenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
  - maksymalna wysokość zabudowy do 35 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% działki budowlanej,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej,
  - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na składowaniu, przetwarzaniu, odzysku i gospodarce odpadami.

#### IT2 – TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
  - obiekty budowlane infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką, w tym

- stacje elektroenergetyczne wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym,*
- *inne obiekty budowlane infrastruktury technicznej wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym;*
  - *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
    - *zieleń urządzona i izolacyjna,*
    - *obiekty budowlane infrastruktury komunikacyjnej, parkingi;*
  - *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
    - *maksymalna wysokość zabudowy do 10 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,*
    - *maksymalna powierzchnia zabudowy - 90% działki budowlanej,*
    - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% działki budowlanej*
    - *dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;*
4. *Dla wyznaczonych zmian nr 5 terenów określa się kierunki przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego oraz standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*

#### **M6 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,*
  - *zabudowa zagrodowa,*
  - *zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,*
  - *obiekty małej architektury,*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,*
  - *maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej do 12,5 m, maksymalna wysokość zabudowy usługowej, w tym usług publicznych do 20,0 m,*
  - *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych maksymalna wysokość zabudowy w tych terenach 12,5 m,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – 50% działki budowlanej, maksymalna powierzchnia zabudowy dla zabudowy usługowej – 70% działki budowlanej,*
  - *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 60 % powierzchni działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – 30% działki budowlanej, minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej, w tym usług publicznych – 20% działki budowlanej,*
  - *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-*

*usługowych minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 30 % działki budowlanej,*

- *utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy.*

### **MU3 – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ORAZ USŁUGOWEJ**

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,*
  - *zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,*
  - *obiekty małej architektury,*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,*
  - *maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12,5 m, maksymalna wysokość zabudowy usługowej, w tym usług publicznych do 20,0 m,*
  - *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych maksymalna wysokość zabudowy w tych terenach 12,5 m,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 70% działki budowlanej, maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej w tym usług publicznych do – 80% działki budowlanej,*
  - *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 70% powierzchni działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 20% działki budowlanej, minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej, w tym usług publicznych – 10% działki budowlanej,*
  - *w przypadku wyznaczenia w miejscowych planach terenów mieszkaniowo-usługowych minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 25% działki budowlanej.*

### **RM – TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ**

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa zagrodowa;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zabudowa usługowa związana z rolnictwem,*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 12,5 m – określona wysokość nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących (tj. silosy, kominy), których wysokość wynika z wymogów techniczno-konstrukcyjnych,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej.*

### **PU2 – TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE**

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym,*
  - *zabudowa usługowa, w tym stacje paliw wraz z zapleczem usługowo – handlowym, usługi związane ze sprzedażą, diagnostyką i naprawą pojazdów, usługi logistyki i spedycji oraz usługi administracji;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,*
  - *zieleń izolacyjna,*
  - *dopuszczenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,*
  - *wskazane jest wyznaczyć zieleń izolacyjną pomiędzy terenami obiektów produkcyjnych, składów, magazynów a terenami zabudowy mieszkaniowej,*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 25 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,*
  - *zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,*
  - *zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,*
  - *dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć polegających na składowaniu, przetwarzaniu, odzysku i gospodarce odpadami.*

### **PU3 – TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE**

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym, biurowym i socjalnym,*
  - *zabudowa usługowa, w tym stacje paliw wraz z zapleczem usługowo – handlowym, usługi związane ze sprzedażą, diagnostyką i naprawą pojazdów, usługi logistyki i spedycji oraz usługi administracji;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,*
  - *zieleń izolacyjna,*
  - *dopuszczenie rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*

- *utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,*
- *wskazane jest wyznaczyć zieleń izolacyjną pomiędzy terenami obiektów produkcyjnych, składów, magazynów a terenami zabudowy mieszkaniowej,*
- *maksymalna wysokość zabudowy do 35 m, za wyjątkiem obiektów i urzędzeń, 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 urzędzeń 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 urzędzeń, 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 urzędzeń 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 urzędzeń, 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 urzędzeń 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 urzędzeń, 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,*
  - *zieleń nieurządzona, zadrzewienia,*
  - *obiekty budowlane infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *zakaz lokalizacji budynków,*
  - *ochronę przed zmianą użytkowania zwartych kompleksów o najlepszych i średnich, w skali gminy, warunkach naturalnych do produkcji rolniczej.*

#### **LS2 – TERENY LASÓW**

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *tereny lasów i zadrzewień;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki leśnej,*
  - *urządzenia turystyczne – miejsca wypoczynkowe, polany, 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,*
  - *zieleń urządzona,*
  - *obiekty infrastruktury komunikacyjnej, parkingi;*
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
  - *maksymalna wysokość zabudowy do 12,5 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,*
  - *maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% działki budowlanej,*
  - *minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej.*

### **WP – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH**

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
  - *tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki i zbiorniki wodne;*
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
  - *zieleń nieurzządzona,*
  - *urządzenia turystyczne –m.in. mosty, kładki pieszo rowerowe, urządzenia wodne i hydrotechniczne, pomosty.*

5. W zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Studium ustala:
- zachowanie i pielęgnację obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
  - zachowanie archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej;
  - zachowanie i pielęgnację istniejącej zabudowy historycznej, znajdującej się w dobrym stanie technicznym oraz historycznego układu dróg,
  - *ochronę zabytków archeologicznych poprzez ustalenie stref ochrony.*

*W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 studium zlokalizowany jest zabytek archeologiczny o numerze AZP 57-69/7. Dla powyższego zabytku archeologicznego ustalono strefę ochronną zgodnie z rysunkiem Kierunki i polityka przestrzenna. W strefie ochrony zabytku archeologicznego wszystkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Uszczegółowienie granic tej strefy nastąpi na etapie sporządzania planu miejscowego.*

*W granicach obszarów objętych zmianą nr 5 studium zlokalizowanych jest 5 zabytków archeologicznych o następujących numerach AZP: 57-70/1, 57-69/6, 57-70/11, 57-70/22, 57-70/31. Dla powyższych zabytków archeologicznych ustalono strefy ochronne zgodnie z rysunkiem Kierunki i polityka przestrzenna. W strefach ochrony zabytków archeologicznych wszystkie działania inwestycyjne powinny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Uszczegółowienie granic tych stref nastąpi na etapie sporządzania planu miejscowego.*

6. W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej Studium ustala:
  - zachowanie rolniczego charakteru terenów ze znacznym udziałem gleb wysokich klas bonitacyjnych oraz terenów otwartych przeznaczonych wg rysunku Studium na cele rolnicze;
  - gospodarowanie na terenach otwartych zgodnie z przepisami odrębnymi i polityką zapisaną w rozdziale: Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
  - zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych oraz drenażowych z zachowaniem możliwości ich modernizacji i konserwacji;
  - zachowanie istniejącej i możliwość wprowadzania nowej roślinności śródpolnej;
  - *dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.*
7. W zakresie funkcjonowania przyrodniczego (w tym leśnej przestrzeni produkcyjnej) Studium ustala:
  - włączenie do systemu przyrodniczego gminy kompleksów leśnych oraz dolin Długiej, Zązy i Mieni, (jako lokalnych korytarzy ekologicznych), mozaiki łąk, pól i lasów (jako obszarów zasilania), sprzyjających zachowaniu bioróżnorodności, przy jednoczesnym zachowaniu funkcji gospodarczych, estetycznych, turystyczno – wypoczynkowych i rekreacyjnych terenu;
  - zachowanie istniejących form ochrony: pomniki przyrody, obszar chronionego krajobrazu;
  - zachowanie (za wyjątkiem terenów MIL) istniejących terenów lasów bez możliwości zmiany ich przeznaczenia i wprowadzania nowej zabudowy, z wyłączeniem budynków i budowli związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej na gruntach we władaniu Skarbu Państwa;
  - dopuszczenie zalesienia wszystkich gruntów rolnych, które spełniają wymagania zawarte w przepisach odrębnych w tym zakresie, na wniosek władających;
  - obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych oraz ostoi dla drobnej zwierzyny, w postaci zadrzewień śródpolnych;
  - zachowanie istniejących stawów oraz ochrona stosunków wodnych terenu jako elementów retencji na terenie gminy;
  - *dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.*
8. W zakresie terenów rekreacyjnych Studium ustala:
  - dopuszczenie lokalizacji zabudowy letniskowej jedynie w obrębie wyznaczonych obszarów zabudowy rekreacyjnej o ograniczonym dostępie;
  - ~~minimalną powierzchnię działki letniskowej 1500m<sup>2</sup>;~~
  - 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 rewitalizację 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.*
9. W zakresie infrastruktury technicznej Studium ustala:
  - adaptację istniejącej na terenie gminy infrastruktury technicznej (ujęcia wód, oczyszczalnie ścieków itp.) oraz możliwość modernizacji i lokalizacji nowych sieci, urządzeń, budynków i budowli infrastruktury technicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zurbanizowanych gminy;
  - wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej lub zalesienia na zachód od oczyszczalni ścieków w Długiej Kościelnej w celu zmniejszenia uciążliwości zapachowych;

- ~~o uwzględnienie projektowanych linii energetycznych 400kV:~~
- ~~o dwutorowej relacji Miłosna-Julianów-Piaseczno-Ołtarzew;~~
- ~~o drugiego toru relacji Miłosna-Siedlce;~~
- ~~o relacji Miłosna-Ostrołęka po trasie istniejącej linii 220kV~~
- o uwzględnienie istniejących linii elektroenergetycznych 400kV:
  - dwutorowej relacji Miłosna-Stanisławów,
  - dwutorowej relacji Miłosna-Mościcka, Miłosna-Ołtarzew,
  - jednotorowej relacji Kozienice-Miłosna;
- o uwzględnienie istniejącej linii elektroenergetycznej 220kV relacji Miłosna-Ostrołęka;
- o uwzględnienie projektowanej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400kV relacji Kozienice-Miłosna;
- o uwzględnienie planowanej modernizacji linii elektroenergetycznej 220kV relacji Miłosna-Ostrołęka;
- o uwzględnienie planowanej rozbudowy stacji elektroenergetycznej 400/220/110 kV „Miłosna”;
- o uwzględnienie istniejących linii elektroenergetycznych 110kV:
  - relacji Miłosna – Mińsk 1,
  - relacji Miłosna – Mińsk 2;
- o utrzymanie pasa technologicznego, wolnego od zabudowy o szerokości 80 m dla istniejących i 70 m dla projektowanych linii 400kV pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych w których obowiązują ograniczenia sposobu użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- o 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;
- o 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;
- o maksymalna wysokość zabudowy w terenach oznaczonych symbolem IT - 15,0 m;
- o maksymalną powierzchnię zabudowy w terenach oznaczonych symbolem IT – 50 % powierzchni działki budowlanej.
- o minimalną powierzchnię biologicznie czynną w terenach oznaczonych symbolem IT – 10% powierzchni działki.

*W obszarze objętym zmianą nr 3 studium wskazuje się teren IT2, w granicach którego zlokalizowana zostanie stacja elektroenergetyczna 110/15 kV GPZ „Konik”.*

**10. W zakresie usług publicznych Studium ustala:**

- o minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 20% powierzchni działki budowlanej,
- o maksymalną powierzchnię zabudowy w wysokości 70% powierzchni działki budowlanej,
- o maksymalną wysokość zabudowy 18 m.

**3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

1. Obszarami umożliwiającymi powiązanie terenu gminy z systemem przyrodniczym, w tym obszarami Natura 2000 oraz z krajowymi ciągami ekologicznymi jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOChK) oraz dolina rzeki Długiej, Zązy i Mieni;
2. Zaprojektowano obszary i obiekty do objęcia ochroną:
  - o Użytki ekologiczne:
    - Stawy w Długiej Kościelnej – część wschodnia;
    - Stawy w Długiej Kościelnej – część zachodnia;
    - Ols Długa Kościelna;
    - Torfowisko Chobot;

- o pomniki przyrody (Okuniewie, Halinów);
- 3. Na terenie wydm w Budziskach, Chobocie, Michałowie i Zagórze ustala się: zachowanie ukształtowania naturalnych form rzeźby terenu, zachowanie i ochronę roślinności utrwalającej zbocza wydm;
- 4. Ustala się ograniczenie emisji zanieczyszczeń;
- 5. Ustala się ochronę zbiorowisk roślinności wodnej, ochronę i wykorzystanie naturalnych zagłębień terenu i terenów podmokłych oraz stawów, odprowadzanie wód deszczowych do gruntu na terenach zabudowy mieszkaniowej w granicach poszczególnych działek, ograniczenie stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych na rzecz nawierzchni perforowanych lub innych przepuszczalnych;
- 6. Ustala się poprawę stanu dróg, stosowanie zabezpieczeń akustycznych, zwiększanie konkurencyjności transportu publicznego w stosunku do samochodu osobowego.

#### **4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

1. Ustala się zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków, jak również dziedzictwa archeologicznego.
2. Wszelkie działania – dotyczące zmiany gabarytów, zmian w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji obiektu wpisanego do rejestru lub ewidencji zabytków– wymagają opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. W Studium postuluje się wpisanie do ewidencji zabytków mariawickiego kościoła Przenajświętszego Sakramentu w Długiej Kościelnej;
4. W Studium wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej i ochrony archeologicznej

#### **5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI**

1. W podstawowym układzie drogowym przewiduje się utrzymanie możliwości przestrzennych dla następujących przedsięwzięć:
  - o budowy autostrady A-2 Świecko – Poznań - Warszawa – Siedlce – Kukuryki, posiadającej w obszarze gminy Halinów węzeł „Konik” z drogą krajową nr 2;
  - o przebudowy i rozbudowy drogi krajowej nr 2;
  - o przebudowy i rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 637;
  - o budowy drogi wojewódzkiej Wołomin – Wiązowna;
  - o przebudowy i rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 721;
  - o przebudowy i rozbudowy dróg powiatowych nr 2201W, 2202W, 2203W, 2207W wraz z budową bezkolizyjnych skrzyżowań dróg nr 2202W i 2203W z linią kolejową oraz przebudową końcowego odcinka drogi nr 4318W w Wielgolesie Brzezińskim.

*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.*

2. W zakresie układu obsługującego przewiduje się przebudowę i modernizację pozostałych dróg powiatowych, istniejących dróg gminnych lokalnych i dojazdowych oraz budowę nowych, przede wszystkim na terenach planowanego zagospodarowania.
3. Przewiduje się przebudowę i rozbudowę istniejącej linii kolejowej oraz przystanków osobowych Halinów i Cisie (wytworzenie lokalnych węzłów przesiadkowych).

## **6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

1. Przyjmuje się następujące wytyczne ogólne dotyczące polityki rozwoju infrastruktury technicznej na terenie gminy Halinów:
  - sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na te cele;
  - sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i regionalnym związane z tranzytowym przesyłem energii elektrycznej, gazu powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone w planach miejscowych na te cele;
  - przebiegi sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości powinny być niekolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem;
  - gmina powinna posiadać aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje;
  - *wskazane w studium urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz przebiegi sieci infrastruktury technicznej wraz z pasami technologicznymi są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych, w oparciu o przepisy odrębne;*
  - *szerokość pasów technologicznych od sieci i urządzeń infrastruktury będą określone na etapie sporządzania miejscowego planu na podstawie przepisów odrębnych w tym określenia ich szerokości przez gestora sieci;*
2. Zasilanie gminy w energię elektryczną odbywa się i odbywać się będzie docelowo w oparciu o istniejące i rozbudowywane linie 15 kV.
3. Obowiązek realizowania nowych linii kablowych istnieje w pobliżu obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz w wyznaczonych w Studium strefach ochrony konserwatorskiej.
4. Studium uwzględnia budowę lub rozbudowę linii:
  - ~~Miłosna—Julianów—Piaseczno—Ołtarzew;~~
  - ~~Miłosna—Siedlee;~~
  - ~~Miłosna—Ostrołęka.~~
  - *dwutorowej linii elektroenergetycznej 400kV relacji Kozienice-Miłosna,*
  - *220kV relacji Miłosna-Ostrołęka.*
5. Studium zakłada, że wszystkie tereny mieszkaniowe o zwartej zabudowie oraz tereny aktywności gospodarczej w Halinów będą miały dostęp do rozbiorniczej sieci gazowej średniego ciśnienia.

6. W Studium postuluje się pilne podjęcie badań hydrogeologicznych zmierzających do ustalenia optymalnego miejsca lokalizacji nowego ujęcia wody i zarezerwowania tylko na ten cel.
7. W Studium przyjęto warianty rozwoju sieci kanalizacyjnej:
8. W zakresie gospodarki ściekowej Studium przyjmuje następujące zasady:
  - o 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;
  - o dążenie do zminimalizowania obszarów gdzie ścieki odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych oraz osadników gnilnych.

*W obszarze objętym zmianą nr 3 studium, w granicach terenu IT2, ustala się realizację stacji elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ „Konik”.*

*Na obszarze zmiany nr 5 studium, na działce nr ew. 55/2 w obrębie Wielgolas Duchnowski, zlokalizowane jest ujęcie wody, które zaopatruje w wodę miejscowości Wielgolas Duchnowski, Wielgolas Brzeziński oraz Brzeziny.*

## **7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

W Studium wyróżnia się obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu lokalnym należą do nich:

- o teren dróg gminnych;
- o teren pod siecią elektroenergetyczną SN i nN wraz z transformatorami i obszary niezbędne do ich modernizacji;
- o teren stacji uzdatniania wody w: Okuniew, Mrowiska oraz aktualnie wyłączony Wielgolas Duchnowski, wraz z całą siecią wodociągową;
- o teren oczyszczalni ścieków w Długiej Kościelnej wraz z całą siecią kanalizacyjną;
- o teren zespołu szkół w Halinowie;
- o teren zespołu szkolno-przedszkolnego w Okuniewie;
- o teren szkół podstawowych w Chobocie, Cisiu i Brzezinach;
- o kościoły w Halinowie, Długiej Kościelnej, Okuniewie, Wielgolesie Brzezińskim;
- o cmentarze w Okuniewie, Długa Kościelna;
- o remizy OSP;
- o świetlice wiejskie;
- o teren domów kultury w Halinowie i Okuniewie.

*W granicach terenów objętych zmianą nr 5 studium jako obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym wskazuje się tereny dróg publicznych oraz tereny, których podstawowe i dopuszczalne kierunki przeznaczenia dopuszczają realizację usług publicznych oraz obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.*

## **8. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

1. Wyróżnia się obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym, należą do nich:
  - o sieć dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i obszary niezbędne do ich budowy lub modernizacji;
  - o istniejąca linia kolejowa Warszawa – Terespol, obszary niezbędne do jej modernizacji;
  - o istniejące linie wysokiego napięcia 400, 220 i 110 kV i obszar niezbędny do ich modernizacji.

2. Wskazuje się tereny do lokalizacji:
  - o linii przesyłowej 400 kV Miłosna – Siedlce;
  - o autostrady A2.
3. *W obszarze objętym zmianą nr 3 studium wskazuje się teren IT2, w granicach którego zlokalizowana zostanie stacja elektroenergetyczna 110/15 kV GPZ „Konik”.*

## 9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W Studium nie wskazuje się obszarów: do scaleń i podziałów, przestrzeni publicznej, lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

## 10. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Dla wszystkich terenów budowlanych, nie przeznaczonych na ten cel w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla których będzie następowała zmiana przeznaczenia terenu będzie należało wykonać zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W pierwszej kolejności, o ile to możliwe, należy zabudowywać grunty niższych klas bonitacyjnych.

*W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 Studium wskazano obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Obszary zostały wskazane na rysunku Kierunki i polityka przestrzenna.*

*W granicach obszarów objętych zmianą nr 5 Studium wskazano obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Obszary zostały wskazane na rysunku Kierunki i polityka przestrzenna.*

## 11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

1. Na terenach rolniczych Studium:
  - o ustala zachowanie gruntów o najkorzystniejszych warunkach glebowych pod podstawowe użytkowanie rolnicze.
  - o dopuszcza zamienne przeznaczenie gruntów rolnych pod gospodarkę leśną, z prawem zalesiania;
  - o dopuszcza funkcjonowanie rodzinnych ogrodów działkowych.
2. Na terenach leśnych Studium ustala:
  - o możliwość przekształcenia terenów rolnych, położonych w sąsiedztwie lasów, jak również terenów rolnych niskich klas bonitacyjnych, pod gospodarkę leśną z prawem zalesiania;
  - o zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nad ciekami oraz wewnątrz wsi;
  - o zachowanie istniejących oczek, stawów, terenów podmokłych i bagiennych w lasach.

## 12. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi wstępują w sołectwach: Brzeziny, Budziska, Cisie, Długa Kościelna, Długa Szlachecka, Halinów, Kazimierów, Michałów, Okuniew, Wielgolas Duchnowski, Zagórze, Żwirówka. Na obszarach tych występuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy oprócz terenów już przyjętych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

*W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 Studium nie są zlokalizowane obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych.*

*W granicach obszarów objętych zmianą nr 5 Studium są zlokalizowane obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Zasięgi tych terenów wskazano na załączniku nr 5 do Zmiany nr 5 Studium „Kierunki i polityka przestrzenna”.*

*W granicach obszarów objętych zmianą nr 5 Studium nie są zlokalizowane obszary osuwania się mas ziemnych.*

### **13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI**

Na terenie gminy wyznaczono jeden obszar wymagający przekształceń. Jest to teren zabudowy mieszkaniowej położony wzdłuż drogi krajowej nr 2, docelowo przeznaczony pod aktywność gospodarczą.

*W granicach obszaru objętego zmianą Studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r., nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.*

*W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 Studium nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.*

*W granicach obszaru objętego zmianą nr 5 Studium nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.*

### **14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Występujące na obszarze gminy tereny zamknięte to tereny kolejowe, nie wyznaczono dla nich stref ochronnych.

*W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 Studium nie są zlokalizowane żadne tereny zamknięte i ich strefy ochronne, w tym strefy ochronne wynikające z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.*

*W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 Studium nie są zlokalizowane żadne tereny zamknięte i ich strefy ochronne, w tym strefy ochronne wynikające z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.*

### **15. OBSZARY PROBLEMOWE**

Na terenie gminy Halinów wyznaczono obszary problemowe, są to obszary wskazane w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę położone na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

### **16. OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI**

*W granicach obszaru objętego zmianą Studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r., nie wyznaczono obszarów wymagających remediacji.*

*W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 Studium nie wyznaczono obszarów*

wymagających remediacji.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 5 Studium nie wyznaczono obszarów wymagających remediacji.

## **17. OBSZARY ZDEGRADOWANE**

W granicach obszaru objętego zmianą Studium, opracowaną na podstawie Uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r., nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 3 Studium nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 5 Studium nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.

### **17. a OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY 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 objęte w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie będzie możliwa realizacja urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. W terenach oznaczonych symbolami M1, M1z, M2, M2z, M1L –dopuszcza się wyłącznie lokalizację urządzeń fotowoltaicznych na dachach budynków.

Faktyczna, dopuszczona w zmianie nr 2 Studium lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych, zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od urządzeń fotowoltaicznych, musi zmieścić się w granicach terenów oznaczonych na rysunku studium (Kierunki i polityka przestrzenna zał. nr 5) symbolami M1, M1z, M2, M2z, M1L, AG1, AG2, AG1L, AG3, Up, Upz, IT, na których będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – urządzenia fotowoltaiczne. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych zostanie dokonane na późniejszym etapie, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

Urządzenia fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska. Lokalizacja urządzeń fotowoltaicznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W granicach ww. obszarów dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów budowlanych towarzyszących urządzeniom fotowoltaicznym.

Na pozostałym terenie gminy Halinów, poza określonym obszarem na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy

przekraczającej 100 kW – urządzenia fotowoltaiczne, zakazuje się lokalizowania nowych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – biogazownie i farmy wiatrowe.

**17. b OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500 KW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.): „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641);

2) urządzeń innych niż wolnostojące.”.

W obszarze objętym zmianą nr 3 Studium ustala się rozmieszczenie takich terenów. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zostały wskazane na rysunku Kierunki i polityka przestrzenna.

Studium dopuszcza lokalizowanie we wskazanych obszarach urządzeń fotowoltaicznych oraz zakazuje lokalizacji biogazowni i farm wiatrowych.

Faktyczna, dopuszczona w zmianie nr 3 studium lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od tych urządzeń, musi zmieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium (Kierunki i polityka przestrzenna) obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię zostanie dokonane na późniejszym etapie, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

Elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie na ludzi i zwierzęta. Lokalizacja instalacji ogniw fotowoltaicznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W granicach ww. obszarów dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze

zm.). „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641);

2) urządzeń innych niż wolnostojące.”.

W obszarach objętych zmianą nr 5 Studium ustala się rozmieszczenie takich terenów. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zostały wskazane na rysunku Kierunki i polityka przestrzenna.

Studium dopuszcza lokalizowanie we wskazanych obszarach urządzeń fotowoltaicznych i biogazowni oraz zakazuje lokalizacji farm wiatrowych.

Faktyczna, dopuszczona w zmianie nr 5 Studium lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od tych urządzeń, musi zmieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium (Kierunki i polityka przestrzenna) obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię zostanie dokonane na późniejszym etapie, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

Elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie na ludzi i zwierzęta. Lokalizacja instalacji ogniw fotowoltaicznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W granicach ww. obszarów dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej.

## **18. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, opracowana została na podstawie uchwały Nr VII.73.2019 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 16 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Halinów, która wskazuje obszar zmiany dla części miejscowości Nowy Konik. Obszar objęty opracowaniem jest częściowo zabudowany a częściowo stanowi tereny otwarte i niezagospodarowane. Wschodnia część obszaru stanowi tereny usług, składów i magazynów, natomiast w południowej części obszaru zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Wzdłuż południowej granicy opracowania znalazły się tereny lasów, zieleni naturalnej oraz rowy.

Zmiana Studium ustala tereny budowlane: tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny aktywności gospodarczej. Zmiana Studium nie powoduje zwiększenia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Ponadto zmianą Studium objęto tereny zieleni oraz tereny lasów. Wprowadzenie ww. funkcji jest zasadne i zgodne z polityką przestrzenną gminy, które stanowią poszerzenie terenów o tej samej funkcji znajdujących się w

bezpośrednim sąsiedztwie obszarów objętych zmianą studium. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią zagospodarowywanie terenów zgodne z wymogami ładu przestrzennego oraz przyczyni się do optymalnego wykorzystania i zagospodarowania przestrzeni.

W związku z koniecznością dostosowania zakresu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów do zakresu określonego przez ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w treści uwarunkowań studium rozszerzono rozdział „UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY” o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy. W rozdziale tym przyjęto dane demograficzne, ekonomiczne i statystyczne na czas sporządzania projektu zmiany studium. Analizy te dotyczą całego obszaru gminy i stanowią aktualizacje i rozszerzenie danych zawartych w niniejszym rozdziale.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów nie wskazuje nowych terenów budowlanych, a jedynie 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	
Pow. terenu przed zmianą Studium	13	3,8	1,2	0,8	-	
suma						18,8
Pow. terenu po zmianie Studium	1	16,8	-	0,2	0,8	
suma						18,8
różnica	- 12	+ 13	- 1,2	- 0,6	+ 0,8	

Teren objęty zmianą studium znajduje się w większości w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wyznaczonym w Analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy Halinów. Jedynie część terenów objętych zmianą studium, położonych w południowo zachodniej części, znalazła się poza tym obszarem. **Dotyczy to terenu o powierzchni ok. 2,3 ha, oznaczonego w dotychczasowym Studium jako M1 a po zmianie Studium jako AG3.**

Jak wynika z bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zamieszczonego w treści uwarunkowań studium, (rozdział nr 7.7), tylko w przypadku funkcji produkcyjnej, usług publicznych oraz zabudowy zagrodowej zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza chłonność obszarów. Natomiast maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową 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 produkcyjną 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.

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

1. Zmianę zapisów obejmujących „Wytyczne do planów miejscowych – kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów”;
2. Dodania zapisów zawierających interpretację wybranych ustaleń Studium, jako wytycznych do planów miejscowych;
3. Zmianę lub dodanie zapisów, których zakres powiązany będzie lub będzie wynikał ze zmian wprowadzonych w oparciu o ust. 1 i 2;
4. Zmianę zapisów obejmujących strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej;
5. Dodanie zapisów umożliwiających rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w zakresie urządzeń fotowoltaicznych, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
6. Zmianę lub dodanie zapisów w zakresie kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

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

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

Ze względu, iż zmiana nr 2 Studium obejmuje wyłącznie zmiany w zakresie ustaleń tekstowych i nie obejmuje zmian załączników graficznych oraz nie wprowadza nowych terenów budowlanych nie wprowadza się żadnych zmian do Analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Halinów.

Projekt zmiany nr 3 Studium sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XXIV.242.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 29 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 3 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.

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

elektroenergetycznej 110/15 kV GPZ „Konik”.

Zmiana nr 3 Studium obejmuje teren w obrębie geodezyjnym Stary Konik o powierzchni 44,2 ha. Zmiana nr 3 Studium dotyczy wskazania nowych przeznaczeń dla całego obszaru nią objętego oraz przyjęcia szczegółowych ustaleń dla nowych terenów. Dotychczas obszar objęty zmianą nr 3 był wskazany w studium jako tereny aktywności gospodarczej (AG1), tereny aktywności gospodarczej na obszarach leśnych (AG1L), tereny rolne niskich klas bonitacyjnych (R), tereny lasów (LS) oraz tereny projektowanych dróg o randze ponadlokalnej (KD).

Zmianą nr 3 studium w celu wytworzenia warunków zrównoważonego rozwoju oraz uczytelniania struktury funkcjonalno-przestrzennej, a także dostosowania jej do aktualnych uwarunkowań wykształconych w skutek realizacji strategicznej inwestycji w postaci budowy autostrady wraz z węzłem, na obszarze objętym zmianą nr 3 wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach: PU – tereny produkcyjno-usługowe, P – tereny produkcyjne, IT2 – teren infrastruktury technicznej.

Spośród funkcji zabudowy analizowanych w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, zmiana nr 3 Studium poza obszarami zwartej zabudowy ustala nowe tereny budowlane o funkcji produkcyjnej o powierzchni około 6,9 ha. Zgodnie z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, biorąc pod uwagę dotychczasowe zmiany studium, istnieje możliwość wyznaczenia w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów około 498,0 ha nowych terenów zabudowy produkcyjnej na obszarach nie będących obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W związku z powyższym zmiana nr 3 Studium nie narusza ustaleń bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zmiana nr 5 Studium sporządzona została na podstawie Uchwały Nr XXXI.314.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów.

Na podstawie uchwały Nr XXXI.314.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 27 maja 2021 r., zmienionej uchwałą Nr XXIV.219.2026 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 12 marca 2026 r. dokonano zmiany nr 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów. Zmiana nr 5 Studium obejmuje dwa tereny położone w obrębach geodezyjnych Stary Konik, Brzeziny, Cisie, Wielgolas Duchnowski, o łącznej powierzchni około 487,33 ha. Zmiana nr 5 Studium dotyczy wskazania nowych przeznaczeń dla całego obszaru nią objętego oraz przyjęcia szczegółowych ustaleń dla nowych terenów. Dotychczas obszary objęte zmianą nr 5 Studium były wskazany w studium jako tereny wielofunkcyjne z dominującym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M1), tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy mieszkaniowej z udziałem zabudowy zagrodowej (M2), tereny aktywności gospodarczej (AG1), tereny aktywności gospodarczej przekształcone z funkcji mieszkaniowej (AG2), tereny infrastruktury (IT), tereny rolne niskich klas bonitacyjnych (R), tereny rolne wysokich klas bonitacyjnych (RIII) oraz tereny lasów (LS).

Zmianą nr 5 Studium wyznaczono tereny o następujących przeznaczeniach: M6 – tereny zabudowy mieszkaniowej, MU3 – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, RM – tereny zabudowy zagrodowej, PU2 – tereny produkcyjno-usługowe, PU3 – tereny produkcyjno-usługowe, P2 – tereny produkcyjne, P3 – tereny produkcyjne, P4 – tereny produkcyjne, U – tereny usługowe, UP2 – teren usług publicznych, US – teren usług sportu i rekreacji, ZP – teren zieleni urządzonej, ZI – tereny zieleni izolacyjnej, R3 – tereny rolnicze, LS2 – tereny lasów, IT3 – teren infrastruktury technicznej, WP – tereny wód powierzchniowych.

Około 57,94% (282,35 ha) całej powierzchni terenów objętych zmianą nr 5 Studium jest położone w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyznaczonych w ramach bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę (Rozdział 7.7 Uwarunkowań). W związku z tym w terenach objętych zmianą nr 5 Studium, które jednocześnie są obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dopuszczalne jest wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę (M – tereny zabudowy mieszkaniowej, MU – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, PU – tereny produkcyjno-usługowe, P – tereny produkcyjne, U – tereny usługowe, UP – teren usług publicznych, IT – teren infrastruktury technicznej).

Jednak około 42,06% (204,98 ha) obszarów objętych zmianą nr 5 Studium jest położone poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W ramach tych 204,98 ha w Kierunkach Zagospodarowania Przestrzennego spośród funkcji zabudowy analizowanych w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, zmiana nr 5 Studium poza obszarami zwartej zabudowy ustala nowe tereny budowlane (tereny, które dotychczas nie były ustalone w studium oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny budowlane) o funkcji produkcyjnej o powierzchni około 59,63 ha.

Zgodnie z wynikami bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę istnieje możliwość wyznaczenia w kierunkach zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów 1254675,68m<sup>2</sup> 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.