

Burmistrz Halinowa

Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa Warszawa

**ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY HALINÓW
SYNTEZA STUDIUM I WYTYCZNE DO
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**



*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
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia*

- TEKST UJEDNOLICONY -

- TEKST UJEDNOLICONY -

Warszawa - Halinów
marzec 20010 r. ~~2020 r.~~ 2021 r

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

Wykonawca zmiany studium:

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

zespół autorski:

*główny projektant: mgr inż. Anna Bereś
mgr inż. arch. Anna Olbomska-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 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia

Tekst ujednolicony uwzględnia Rozstrzygnięcie Nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 listopada 2020 r., znak: WNP-I.4131.188.2020.RM, które stwierdziło nieważność uchwały Nr XXIV.240.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z 29 października 2020 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów, w zakresie części ustaleń załącznika numer:

- 2 do uchwały, stanowiącego tekst ujednolicony zmiany studium pn. Kierunki i polityka przestrzenna, Rozdz. 19. pn. Obszary problemowe, str. 37, w zakresie sformułowania:*

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

- 6 do uchwały, stanowiącego tekst ujednolicony zmiany studium pn. Synteza studium*

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

Wykonawca zmiany nr 2 studium:

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

zespół autorski:

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

*zagospodarowanie
przestrzenne:*

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

*środowisko
przyrodnicze:*

*mgr Agata Grzelak
inż. Zuzanna Górecka-Gąbka*

*infrastruktura
techniczna:*

inż. Anna Wojtczuk

1.	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY.....	5
2.	WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW.....	6
3.	OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	11
4.	OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	11
5.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI	11
6.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	12
7.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	13
8.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....	13
9.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	13
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.....	13
11.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	13
12.	OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	14
13.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....	14
14.	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	14
15.	OBSZARY PROBLEMOWE.....	14
16.	<i>OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI.....</i>	14
17.	<i>OBSZARY ZDEGRADOWANE.....</i>	14
17a.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKARACZAJĄCEJ 100 KW.....	14
18.	<i>UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.....</i>	15

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

2. WYTycZNE DO PLANÓW MiejsCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŻNIKI 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;*
- *Ileokroć 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:

- o konieczność zachowania zwartej zabudowy oraz miejscami uporządkowania istniejącej zabudowy, preferowany kierunek przekształceń - dogęszczenie istniejącej zabudowy, tworzenie osiedli mieszkaniowych o spójnym charakterze;*
- ~~*o 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;*~~
- ~~*o minimalną powierzchnię nowowydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową na terenach leśnych 1500 m², nie więcej niż 20% terenu może podlegać wylesieniu;*~~
- ~~*o dopuszczenie do budowy na jednej działce n budynków mieszkaniowych wolnostojących – o ile spełnione są dwa warunki:-*~~
- ~~*▪ wielkość działki co najmniej n-krotnie przewyższa normatyw wielkości działki dla danego obszaru;*~~
- ~~*▪ odległości między tymi budynkami są zgodne z przepisami odrębnymi;*~~
- ~~*o dopuszczenie modernizacji i uzupełniania istniejącej oraz wprowadzania nowej zabudowy wyłącznie w ciągu istniejących dróg (z uwzględnieniem przebiegu urządzeń melioracyjnych);*~~
- o 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%;*
- o minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Halinowie, Okuniewie, Długiej Kościelnej i Długiej Szlacheckiej w wysokości 25% powierzchni działki budowlanej;*
- o 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. W zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Studium ustala:
 - o zachowanie i pielęgnację obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
 - o zachowanie archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej;
 - o zachowanie i pielęgnację istniejącej zabudowy historycznej, znajdującej się w dobrym stanie technicznym oraz historycznego układu dróg.
4. W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej Studium ustala:
 - o zachowanie rolniczego charakteru terenów ze znacznym udziałem gleb wysokich klas bonitacyjnych oraz terenów otwartych przeznaczonych wg rysunku Studium na cele rolnicze;
 - o gospodarowanie na terenach otwartych zgodnie z przepisami odrębnymi i polityką zapisaną w rozdziale: Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
 - o zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych oraz drenarskich z zachowaniem możliwości ich modernizacji i konserwacji;
 - o zachowanie istniejącej i możliwość wprowadzania nowej roślinności śródpolnej;
 - o *dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.*
5. W zakresie funkcjonowania przyrodniczego (w tym leśnej przestrzeni produkcyjnej) Studium ustala:
 - o 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;
 - o zachowanie istniejących form ochrony: pomniki przyrody, obszar chronionego krajobrazu;
 - o zachowanie (za wyjątkiem terenów MLL) 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;
 - o dopuszczenie zalesienia wszystkich gruntów rolnych, które spełniają wymagania zawarte w przepisach odrębnych w tym zakresie, na wniosek władających;
 - o obowiązek kształtowania lokalnych powiązań przyrodniczych oraz ostoji dla drobnej zwierzyny, w postaci zadrzewień śródpolnych;
 - o zachowanie istniejących stawów oraz ochrona stosunków wodnych terenu jako elementów retencji na terenie gminy;
 - o *dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.*
6. W zakresie terenów rekreacyjnych Studium ustala:
 - o dopuszczenie lokalizacji zabudowy letniskowej jedynie w obrębie wyznaczonych obszarów zabudowy rekreacyjnej o ograniczonym dostępie;
 - ~~o minimalną powierzchnię działki letniskowej 1500m²;~~
 - o minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenów rekreacyjnych o ograniczonym dostępie (~~rodzinne ogrody działkowe~~, zabudowa letniskowa) 80% *powierzchni działki budowlanej;*
 - ~~o ilość kondygnacji w nowej zabudowie letniskowej nie powinna przekraczać 2, w tym ostatnia poddaszowa;~~
 - o zachowanie istniejącej zieleni urządzonej, możliwość zakładania nowej, modernizację, pielęgnację i rewaloryzację istniejących obiektów rekreacyjnych ogólnodostępnych;
 - o zachowanie lesistego charakteru terenów rekreacji o ograniczonym dostępie wyznaczonych na obszarach lasów i zadrzewień;
 - o 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;
 - o *maksymalną wysokość zabudowy 9,0 m;*
 - o *maksymalną powierzchnię zabudowy - 15% powierzchni działki budowlanej.*
7. W zakresie infrastruktury technicznej Studium ustala:
 - o adaptację istniejącej na terenie gminy infrastruktury technicznej (ujęcia wód, oczyszczalnie

- ścieków itp.) oraz możliwość modernizacji i lokalizacji nowych sieci, urządzeń, budynków i budowli infrastruktury technicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zurbanizowanych gminy;
- wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej lub zalesienia na zachód od oczyszczalni ścieków w Długiej Kościelnej w celu zmniejszenia uciążliwości zapachowych;
 - ~~uwzględnienie projektowanych linii energetycznych 400kV:~~
 - ~~dwutorowej relacji Miłosna-Julianów-Piaseczno-Ołtarzew;~~
 - ~~drugiego toru relacji Miłosna-Siedlce;~~
 - ~~relacji Miłosna-Ostrołęka po trasie istniejącej linii 220kV~~
 - *uwzględnienie istniejących linii elektroenergetycznych 400kV:*
 - *dwutorowej relacji Miłosna-Stanisławów,*
 - *dwutorowej relacji Miłosna-Mościcka, Miłosna-Ołtarzew,*
 - *jednotorowej relacji Kozienice-Miłosna;*
 - *uwzględnienie istniejącej linii elektroenergetycznej 220kV relacji Miłosna-Ostrołęka;*
 - *uwzględnienie projektowanej dwutorowej linii elektroenergetycznej 400kV relacji Kozienice-Miłosna;*
 - *uwzględnienie planowanej modernizacji linii elektroenergetycznej 220kV relacji Miłosna-Ostrołęka;*
 - *uwzględnienie planowanej rozbudowy stacji elektroenergetycznej 400/220/110 kV „Miłosna”;*
 - *uwzględnienie istniejących linii elektroenergetycznych 110kV:*
 - *relacji Miłosna – Mińsk 1,*
 - *relacji Miłosna – Mińsk 2;*
 - ~~utrzymanie pasa technologicznego, wolnego od zabudowy o szerokości 80 m dla istniejących i 70 m dla projektowanych linii 400kV~~ *pasy technologiczne od linii elektroenergetycznych w których obowiązują ograniczenia sposobu użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi;*
 - *określenie szerokości pasów technologicznych od sieci i urządzeń infrastruktury na etapie sporządzania miejscowego planu na podstawie przepisów odrębnych w tym określenia ich szerokości przez gestora sieci;*
 - *wskazane w studium urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz przebiegi sieci infrastruktury technicznej wraz z pasami technologicznymi są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych, w oparciu o przepisy odrębne;*
 - *maksymalna wysokość zabudowy w terenach oznaczonych symbolem IT - 15,0 m;*
 - *maksymalną powierzchnię zabudowy w terenach oznaczonych symbolem IT – 50 % powierzchni działki budowlanej.*
 - *minimalną powierzchnię biologicznie czynną w terenach oznaczonych symbolem IT – 10% powierzchni działki.*

8. W zakresie usług publicznych Studium ustala:

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

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

1. Obszarami umożliwiającymi powiązanie terenu gminy z systemem przyrodniczym, w tym obszarami Natura 2000 oraz z krajowymi ciągami ekologicznymi jest Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOChK) oraz dolina rzeki Długiej, Zązy i Mieni;
2. Zaprojektowano obszary i obiekty do objęcia ochroną:
 - Użytki ekologiczne:
 - Stawy w Długiej Kościelnej – część wschodnia;
 - Stawy w Długiej Kościelnej – część zachodnia;
 - Ols Długa Kościelna;
 - Torfowisko Chobot;
 - pomniki przyrody (Okuniewie, Halinów);
3. Na terenie wydm w Budziskach, Chobocie, Michałowie i 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:
 - budowy autostrady A-2 Świecko – Poznań - Warszawa – Siedlce – Kukuryki, posiadającej w obszarze gminy Halinów węzeł „Konik” z drogą krajową nr 2;
 - przebudowy i rozbudowy drogi krajowej nr 2;
 - przebudowy i rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 637;
 - budowy drogi wojewódzkiej Wołomin – Wiązowna;
 - przebudowy i rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 721;
 - przebudowy i rozbudowy dróg powiatowych nr 2201W, 2202W, 2203W, 2207W wraz z budową bezkolizyjnych skrzyżowań dróg nr 2202W i 2203W z linią kolejową oraz przebudową końcowego odcinka drogi nr 4318W w Wielgolesie Brzezińskim.
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:
 - o sieci infrastruktury technicznej powinny być prowadzone przez tereny przeznaczone na te cele;
 - o 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;
 - o przebiegi sieci infrastruktury technicznej w miarę możliwości powinny być niekolizyjne z istniejącym i planowanym zagospodarowaniem;
 - o gmina powinna posiadać aktualne opracowania specjalistyczne, w oparciu o które realizowany będzie przebieg sieci infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod inwestycje;
 - 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 *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:
 - o ~~Miłosna—Julianów—Piaseczno—Ołtarzew;~~
 - o ~~Miłosna—Siedlce;~~
 - o ~~Miłosna—Ostrołęka.~~
 - o *dwutorowej linii elektroenergetycznej 400kV relacji Kozienice-Miłosna,*
 - o *220kV relacji Miłosna-Ostrołęka.*
5. Studium zakłada, że wszystkie tereny mieszkaniowe o zwartej zabudowie oraz tereny aktywności gospodarczej w Halinów będą miały dostęp do rozbiorczej sieci gazowej średniego ciśnienia.
6. W Studium postuluje się pilne podjęcie badań hydrogeologicznych zmierzających do ustalenia optymalnego miejsca lokalizacji nowego ujęcia wody i zarezerwowania tylko na ten cel.
7. W Studium przyjęto warianty rozwoju sieci kanalizacyjnej:
8. W zakresie gospodarki ściekowej Studium przyjmuje następujące zasady:
 - 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.

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

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

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

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

1. Wyróżnia się obszary, na których realizowane są cele publiczne o znaczeniu ponadlokalnym, należą do nich:
 - sieć dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i obszary niezbędne do ich budowy lub modernizacji;
 - istniejąca linia kolejowa Warszawa – Terespol, obszary niezbędne do jej modernizacji;
 - istniejące linie wysokiego napięcia 400, 220 i 110 kV i obszar niezbędny do ich modernizacji.
2. Wskazuje się tereny do lokalizacji:
 - linii przesyłowej 400 kV Miłosna – Siedlce;
 - autostrady A2.

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.

11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

1. Na terenach rolniczych Studium:

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

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

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

13. 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, 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.

14. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

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

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.

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.

17. a OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKARACZAJĄCEJ 100 KW

Studium wyznacza się tereny oznaczone symbolami M1, M1z, M2, M2z, M1L - w przypadku realizacji usług publicznych oraz symbolami AG1, AG2, AG1L, AG3, Up, Upz, IT, tozsame

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.

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 ładui 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 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 i ogólność 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.