

Burmistrz Halinowa

Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa Warszawa

ZMIANA 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
Rady Miejskiej w Halinowie
z dnia*

- TEKST UJEDNOLICONY -

Warszawa - Halinów
marzec 20010 r. 2020 r.

Tekst ujednociony zawiera zmiany wyróżnione kolorem zielonym i kursywą, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Halinów Uchwałą Nr..... Rady Miejskiej w Halinowie z dnia

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 Łusyganicz - 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>

1.	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY.....	4
2.	WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH – KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW.....	5
3.	OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	7
4.	OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	7
5.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI	7
6.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	8
7.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	8
8.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....	9
9.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	9
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	9
11.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	9
12.	OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	10
13.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....	10
14.	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	10
15.	OBSZARY PROBLEMOWE.....	10
16.	<i>OBSZARY WYMAGAJĄCE REMEDIACJI.....</i>	<i>10</i>
17.	<i>OBSZARY ZDEGRADOWANE.....</i>	<i>10</i>
18.	<i>UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.....</i>	<i>11</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.
 - **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:*
 - *ZI – 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 WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

1. W zakresie mieszkalnictwa 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) 800m², *dla terenu oznaczonego symbolem M3 600m²*; na pozostałym terenie minimalna powierzchnia działki 1000m²;
- dopuszczenie do budowy na jednej działce *n* budynków mieszkaniowych wolnostojących – o ile spełnione są dwa warunki:
 - wielkość działki co najmniej *n*-krotnie przewyższa normatyw wielkości działki dla danego obszaru;
 - odległości między tymi budynkami są zgodne z przepisami odrębnymi;
- dopuszczenie modernizacji i uzupełniania istniejącej oraz wprowadzania nowej zabudowy wyłącznie w ciągu istniejących dróg (z uwzględnieniem przebiegu urządzeń melioracyjnych);
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w strefie zurbanizowanej obejmującej miasto Halinów oraz fragmenty przyległych sołectw – Hipolitów, Józefin, Długa Kościelna w wysokości 40%, na pozostałych terenach 60%; dla centrum Okuniewa i Halinowa w związku z istniejącym zagospodarowaniem wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi min. 20%;
- wysokość nowej zabudowy powinna harmonizować z istniejącymi budynkami i nie powinna przekraczać: 4 kondygnacji w Halinowie i Okuniewie oraz 3 kondygnacji w przypadku pozostałego obszaru gminy;
- 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%*;
- 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)*.

3. W zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Studium ustala:

- zachowanie i pielęgnację obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- zachowanie archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej;
- zachowanie i pielęgnację istniejącej zabudowy historycznej, znajdującej się w dobrym stanie technicznym oraz historycznego układu dróg.

4. W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej Studium ustala:
 - zachowanie rolniczego charakteru terenów ze znacznym udziałem gleb wysokich klas bonitacyjnych oraz terenów otwartych przeznaczonych wg rysunku Studium na cele rolnicze;
 - gospodarowanie na terenach otwartych zgodnie z przepisami odrębnymi i polityką zapisaną w rozdziale: Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
 - zachowanie istniejących urządzeń melioracyjnych oraz drenarskich z zachowaniem możliwości ich modernizacji i konserwacji;
 - zachowanie istniejącej i możliwość wprowadzania nowej roślinności śródpolnej.

5. W zakresie funkcjonowania przyrodniczego (w tym leśnej przestrzeni produkcyjnej) Studium ustala:
 - włączenie do systemu przyrodniczego gminy kompleksów leśnych oraz dolin Długiej, Ząży 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.

6. W zakresie terenów rekreacyjnych Studium ustala:
 - dopuszczenie lokalizacji zabudowy letniskowej jedynie w obrębie wyznaczonych obszarów zabudowy rekreacyjnej o ograniczonym dostępie;
 - minimalną powierzchnię działki letniskowej 1500m²;
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie terenów rekreacyjnych o ograniczonym dostępie (rodzinne ogrody działkowe, zabudowa letniskowa) 80%;
 - 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.

7. W zakresie infrastruktury technicznej Studium ustala:
 - adaptację istniejącej na terenie gminy infrastruktury technicznej (ujęcia wód, oczyszczalnie ścieków itp.) oraz możliwość modernizacji i lokalizacji nowych sieci, urządzeń, budynków i budowli infrastruktury technicznej, niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania terenów zurbanizowanych gminy;
 - wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej lub zalesienia na zachód od oczyszczalni ścieków w Długiej Kościelnej w celu zmniejszenia uciążliwości zapachowych;
 - uwzględnienie projektowanych linii energetycznych 400kV:

- dwutorowej relacji Miłosna-Julianów-Piaseczno-Ołtarzew;
- drugiego toru relacji Miłosna-Siedlce;
- relacji Miłosna-Ostrołęka po trasie istniejącej linii 220kV
- utrzymanie pasa technologicznego, wolnego od zabudowy o szerokości 80 m dla istniejących i 70 m dla projektowanych linii 400kV.

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:
 - 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.
2. Zasilanie gminy w energię elektryczną odbywa się i odbywać się będzie docelowo w oparciu o istniejące i rozbudowywane linie 15 kV.
3. Obowiązek realizowania nowych linii kablowych istnieje w pobliżu obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz w wyznaczonych w Studium strefach ochrony konserwatorskiej.
4. Studium uwzględnia budowę lub rozbudowę linii:
 - Miłosna – Julianów – Piaseczno – Ołtarzew;
 - Miłosna – Siedlce;
 - Miłosna – Ostrołęka.
5. Studium zakłada, że wszystkie tereny mieszkaniowe o zwartej zabudowie oraz tereny aktywności gospodarczej w Halinów będą miały dostęp do rozbiorczej sieci gazowej średniego ciśnienia.
6. W Studium postuluje się pilne podjęcie badań hydrogeologicznych zmierzających do ustalenia optymalnego miejsca lokalizacji nowego ujęcia wody i zarezerwowania tylko na ten cel.
7. W Studium przyjęto warianty rozwoju sieci kanalizacyjnej:
8. W zakresie gospodarki ściekowej Studium przyjmuje następujące zasady:
 - rozwój kanalizacji sanitarnej winien opierać się o istniejący system kanalizacyjny i powinien pokrywać się z przebiegiem sieci wodociągowej, a nowe odcinki kanalizacji sanitarnej powinny być w miarę możliwości prowadzone w liniach rozgraniczających drogi;
 - dążenie do zminimalizowania obszarów gdzie ścieki odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych oraz osadników gnilnych.

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 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.

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.

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.

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.

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 ład 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	ZI	
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 wielorodzinną, zabudowę usług komercyjnych oraz zabudowę rekreacji indywidualnej, wyrażone w powierzchni użytkowej jest mniejsze niż wielkość powierzchni użytkowej możliwej do uzupełnienia w terenach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę o tych funkcjach.

W związku z powyższym należy uznać, że kierunek zmiany przeznaczenia terenów objętych niniejszą zmianą Studium odpowiada stwierdzonemu w analizie uwarunkowań gminy zapotrzebowaniu na tereny produkcyjne. Podstawowym przeznaczeniem ustalonego zmianą studium terenu aktywności gospodarczej AG3 jest działalność produkcyjną oraz usługi. Dotychczasowe przeznaczenie w obszarze M1 dopuszczało dominowanie funkcji niemieszkalnej, (np. usługi), zatem uznaje się, że zmiana Studium nie wprowadza nowych terenów usługowych tylko produkcyjne.