

Burmistrz Halinowa

Instytut Gospodarki Przestrzennej i Mieszkalnictwa Warszawa

PROJEKT  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY HALINÓW  
**SYNTEZA STUDIUM I WYTYCZNE DO  
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**



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

**Warszawa - Halinów**  
Tekst – stan na 4 listopada 2009 r.

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

## 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** - 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** – 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. Konieczne jest stworzenie w Halinowie i wzmocnienie w Okuniewie centrów miejscowości.
5. 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.
6. 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.
7. Terenami występowania ograniczeń w zabudowie są tereny występowania gleb II-IV klas bonitacyjnych.

## **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 oraz Okuniew) 800m<sup>2</sup>; na pozostałym terenie minimalna powierzchnia działki 1000m<sup>2</sup>;
  - 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 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%;
  - 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).
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;
  - zakaz lokalizacji nowych ferm hodowlanych;
  - 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, 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 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 1500m<sup>2</sup>;
  - 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 rewaloryzację istniejących obiektów ■ rekreacyjnych ogólnodostępnych;
  - zachowanie lesistego charakteru terenów rekreacji o ograniczonym dostępie wyznaczonych na obszarach lasów i zadrzewień;
  - niezależnie od wydzielen w ramach wymienionych wyżej terenów funkcjonalnych dopuszcza się realizację zieleni publicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej, obiektów służących innym funkcjom o charakterze lokalnym oraz niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.
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:
  - 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 Wielgolasie 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:

- o możliwość przekształcenia terenów rolnych, położonych w sąsiedztwie lasów, jak również terenów rolnych niskich klas bonitacyjnych, pod gospodarkę leśną z prawem zalesienia;
- 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.

**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.

**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.