

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr .../.../2022
Rady Gminy Pomiechówek
z dnia 2022 r.

WÓJT GMINY POMIECHÓWEK



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POMIECHÓWEK

"Gmina zdrowego i przyjaznego środowiska"

CZĘŚĆ II POLITYKA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

TEKST UJEDNOLICONY

Pomiechówek 2010
Poznań – Pomiechówek, 2020 - 2022

SPIS TREŚCI

I.	Podstawa prawna.....	5
II.	Wstęp	5
III.	Cele zagospodarowania przestrzennego gminy	5
IV.	Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy	7
1.	Wstęp	7
2.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.....	11
2.1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy	11
2.2.	Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów	13
2.3.	Turystyka i rekreacja	19
3.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy	22
3.1.	Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy	22
3.2.	Oznaczenia terenów wyznaczonych w studium	23
3.2.1.	Rodzaje terenów wyznaczonych w studium	23
3.2.2.	Oznaczenia terenów inwestycyjnych	23
3.2.3.	Oznaczenia terenów kompleksów leśnych i terenów do zalesień	26
3.2.4.	Oznaczenia terenów otwartej przestrzeni rolniczej	26
3.2.5.	Oznaczenia terenów zamkniętych	26
3.3.	Wskaźniki dotyczące zagospodarowania.....	26
3.3.1.	Wskaźniki i standardy projektowania planistycznego dla terenów zabudowy	26
3.3.2.	Ustalenia końcowe	34
3.4.	Tereny wyłączone spod zabudowy	34
4.	Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody oraz krajobrazu kulturowego	35
4.1.	Zasady ochrony środowiska.....	36
4.2.	Zasady ochrony przyrody	37
4.3.	Lokalne wartości środowiska i jego zasobów	39
4.4.	Zasady ochrony krajobrazu kulturowego.....	40
5.	Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	40
5.1.	Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury	40
5.2.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków	42
6.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	43
6.1.	Komunikacja ponadlokalna	44
6.2.	Kierunki rozwoju systemu komunikacji ponadlokalnej	44
6.3.	Kierunki rozwoju systemu komunikacji lokalnej	45
6.4.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej	45
6.4.1.	Wodociągi	46
6.4.2.	Kanalizacja i usuwanie odpadów	47
6.4.3.	Gazyfikacja	48
6.4.4.	Elektroenergetyka	49
6.4.5.	Telekomunikacja	50
6.4.6.	Ciepłownictwo	51
7.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym....	51
8.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	52
9.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospoda- rowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych	52

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.....	53
11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	56
12. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	58
12.1. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi	58
12.2. Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych	58
13. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....	59
14. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej.....	59
15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	59
16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	60
17. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	60
18. Obszary zdegradowane.....	61
19. Obszary na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kw, a także ich strefy ochronne związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu	61
V. Ustalenia ogólne.....	61
VI. Uzasadnienie	61
1. Objasnienia przyjętych rozwiązań.....	61
2. Synteza ustaleń projektu.....	63

Ujednolicone studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Pomiechówek, składa się z:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek, przyjętego uchwałą Nr VII//49/99 z dnia 23.06.1999 r. Rady Gminy Pomiechówek w sprawie uchwalenia studium zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek, zmienionego uchwałą Nr XXVIII/207/05 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 13.07.2005 r., uchwałą Nr LIII/305/10 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 27.10.2010 r. oraz Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 marca 2017 r. LEX-IV.742.88.2016 w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek,
- Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek, uchwalonej Uchwałą Nr Rady Gminy Pomiechówek z dnia r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek – tekst oznaczony kolorem zielonym.

Zespół autorski zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek z 2022 r., opracowanej na podstawie Uchwały Nr XXXIV/288/2017 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 21 grudnia 2017 r. oraz Uchwały Nr XXVII/211/2021 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 8 lipca 2021 r.:



tel. (+48) 61 307 03 53
e-mail: biuro@konceptpracownia.pl
www.konceptpracownia.pl

mgr Michał Chlebowski – nr zaświadczenia Z-561/KW/402/2014
mgr Maciej Groszak

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Uchwała Nr XVII/94/08 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 26.03.2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek”

II. WSTĘP

1. Opracowanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek.

Rada Gminy Pomiechówek na sesji w dniu 17 września 1997 r. podjęła uchwałę Nr XXVI/169/97 o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek, zwanego dalej Studium.

Opracowane dokumenty:

- Uchwała Rady Gminy Pomiechówek o uchwaleniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z załącznikami:
 - Załącznik nr 1 - tekst zatytułowany: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek (stanowiący treść niniejszego tomu) z załącznikiem graficznym,
 - Załącznik nr 2 - Strategia ekorozwoju.
- Wnioski i opinie o Studium, przechowywane w Urzędzie Gminy.

2. Opracowanie pierwszej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek.

Rada Gminy Pomiechówek na sesji w dniu 22.09.2004 r. podjęła uchwałę Nr XXI/160/04 o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek, zwanego dalej Studium.

W wyniku przeprowadzonej zmiany powstał tekst jednolity studium uchwalony w 2005 r. przez Radę Gminy Pomiechówek.

3. Opracowanie drugiej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek.

Rada Gminy Pomiechówek, na sesji w dniu 26.03.2008 r. podjęła uchwałę Nr XVII/94/08 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek”.

W wyniku realizacji tej uchwały powstała niniejsza wersja studium.

W czasie prac nad zmianą studium w 2009 r., zmieniono układ treści tekstu studium zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

III. CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Cele rozwoju gminy Pomiechówek.

Zgodnie z art. 6 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Studium sporządzane jest w celu określenia polityki przestrzennej gminy. W związku z tym w studium identyfikuje się i wskazuje kierunki rozstrzygania problemów rozwoju przestrzennego, biorąc za podstawę

strategię jej rozwoju. Polityka rozwoju przestrzennego jest jedną z polityk, których realizacja warunkuje prawidłowy, ogólny rozwój gminy.

W opracowanej dla gminy strategii określono zasady rozwoju gminy i sposoby zintegrowanego sterowania rozwojem, dla osiągnięcia długookresowych celów tego rozwoju. Podstawowym zadaniem opracowanej strategii było wytyczenie głównych kierunków rozwoju i wskazanie sposobów organizowania wokół nich działań wszystkich podmiotów uczestniczących w rozwoju gminy, w dostosowaniu się do zmieniających się uwarunkowań rozwoju. Posiadanie strategii ułatwia podejmowanie bieżących decyzji w dostosowaniu do aktualnych uwarunkowań a jednocześnie ze świadomością ich długookresowych skutków.

W strategii ekorozwoju, opartej na koncepcji rozwoju zrównoważonego:

- 1) sformułowano program lokalnej polityki ekologicznej, opartej na diagnozie głównych problemów ekologicznych gminy,
- 2) wyznaczono priorytety działań w zakresie: gospodarki odpadami, ochrony zieleni, obszarów cennych przyrodniczo, jakości powietrza atmosferycznego, jakości wód, ochrony przed hałasem itp.,
- 3) określono instrumenty i źródła finansowania przedsięwzięć proekologicznych,
- 4) wskazano na potrzebę integracji działań politycznych, gospodarczych i społecznych z działaniami na rzecz ochrony środowiska, co zapewnić powinno optymalne warunki zdrowia fizycznego i psychicznego mieszkańców,
- 5) wskazano na potrzebę kształtowania lokalnych lobby na rzecz ekorozwoju, które powinny obejmować samorząd, niezależnie od opcji politycznych, biznes, organizacje pozarządowe i lokalnych liderów,
- 6) stworzono podstawy systemu informacji o zasobach gminy (w tym inwentaryzacji przyrodniczej gminy).

W sumie, posiadanie strategii rozwoju gminy pozwala na ukształtowanie programu w postaci wizji zrównoważonego rozwoju gminy i programu operacyjnego nastawionego na uzyskanie wysokiej jakości życia mieszkańców gminy w przyszłości.

W strategii ekorozwoju przyjęto za główny cel rozwoju gminy:

Rozwój społeczno - gospodarczy zharmonizowany ze środowiskiem, który zapewnia równoległy rozwój gospodarki, społeczeństwa i środowiska, umożliwiając zaspokojenie potrzeb współczesnego społeczeństwa bez ograniczania możliwości rozwojowych przyszłych pokoleń.

Rozwój taki można charakteryzować, wg przyjętej w Polsce terminologii, jako rozwój zrównoważony a o gminie Pomiechówek można by powiedzieć, że jest to:

GMINA ZDROWEGO I PRZYJAZNEGO ŚRODOWISKA.

W Studium przyjmuje się jako główne cele rozwoju gminy:

1. **Zachowanie walorów i polepszenie stanu środowiska przyrodniczego przez:**
 - wskazanie obszarów o podwyższonych wartościach przyrodniczych, stanowiących podstawowy atut rozwoju gminy, z których część już dziś, przez zaliczenie do obszarów chronionego krajobrazu, ma prawnie zdeterminowane formy zagospodarowania,
 - podniesienie statusu prawnego ochrony zwartego kompleksu lasów pomiechowskich i dolin Narwi i Wkry (park krajobrazowy),

- dbałość o równowagę hydrogeologiczną i biocenotyczną w dolinach rzek, w wąwozach i parowach, m.in. przez ograniczenie inwestycji w strefach krawędziowych wysoczyzn,
- 2. Poprawa jakości życia mieszkańców gminy przez:**
- rozbudowę infrastruktury związanej z gospodarką wodną, zwłaszcza sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków,
 - likwidację lokalnych źródeł zanieczyszczeń, w tym likwidację źródeł emisji zanieczyszczeń atmosfery,
 - uruchomienie składowiska odpadów na potrzeby gminy Pomiechówek,
 - doskonalenie stanu infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej,
 - przeniesienie ruchu tranzytowego poza tereny zabudowane,
 - poprawę warunków mieszkaniowych poprzez wyznaczenie terenów przeznaczanych pod zabudowę i poszerzenie komunalnych zasobów mieszkaniowych,
 - radykalną poprawę estetyki gminy,
 - podjęcie akcji promocyjnej gminy.

IV. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1. WSTĘP

Szczegółowe omówienie uwarunkowań rozwoju gminy, na podstawie których przygotowano poniższą syntezę, zawarto w kolejnych rozdziałach części opracowania zatytułowanej: "Raport o stanie gminy" z 1999 r. oraz I części Studium – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek z 2009 r.

- 1) Wpływ na procesy społeczno – gospodarcze, zachodzące w wymiarze lokalnym gminy Pomiechówek, aktualnie mają następujące zjawiska zachodzące w szerszej skali:
 - a. proces integracji europejskiej wraz ze zjawiskami charakterystycznymi dla globalizacji gospodarczej,
 - b. rozwój społeczno-gospodarczy Polski a zwłaszcza strategię gospodarcze kraju,
 - c. realizowane strategię rozwoju województwa.
- 2) Położenie geograficzne gminy Pomiechówek powoduje, że można zidentyfikować cztery podstawowe zewnętrzne impulsy rozwojowe, będące wynikiem procesów zachodzących w skali regionalnej (impulsy te stanowią źródło postępu i rozwoju, ale również mogą generować zjawiska niekorzystne i stanowić zagrożenie):
 - a. rozwój i potrzeby aglomeracji warszawskiej,
 - b. potencjalny wpływ rozwojowy miasta Nowy Dwór Mazowiecki,
 - c. budowa lotniska Modlin,
 - d. istnienie strefy rekreacyjno - turystycznej wokół Zalewu Zegrzyńskiego jako strefy o dużym potencjale rozwojowym funkcji turystycznych w Pomiechówku. Aktualnie Zalew Zegrzyński przyciąga coraz więcej turystów i pełni ważną funkcję rekreacyjną.
Warunkiem rozwoju podobnych funkcji w Pomiechówku jest stworzenie ośrodków rekreacyjnych, sportowych, hotelowych i szkoleniowych o wyższym niż dotychczas standardzie i różnorodnej specyfice, albowiem istniejąca dziś baza noclegowa jest nieodpowiednia. Brak jest zwłaszcza małych hoteli średniej i wysokiej kategorii, pensjonatów, dobrze wyposażonych kempingów, restauracji, barów. Istniejące obecnie są często zamykane.
- 3) Generalnie można powiedzieć, że położenie gminy Pomiechówek ma charakter peryferyjny, usługowy i podrzędny w stosunku do głównych centrów rozwojowych. Równocześnie, znajdując się w pobliżu aglomeracji warszawskiej (będąc częścią

Obszaru Metropolitalnego Warszawy), gmina Pomiechówek może brać wraz z nią udział w znaczących przemianach, jakich doświadcza Warszawa. Zgodnie z koncepcją strategii rozwoju Polski do 2010 r. aglomeracja warszawska ma przejąć ciężar ożywienia gospodarczego i stać się ośrodkiem postępu technologicznego, gospodarczego i kulturalnego w Polsce. Ponadto ma stać się głównym węzłem pasm najwyższej w kraju aktywności gospodarczej.

Z punktu widzenia interesów gminy Pomiechówek zasadnicze znaczenie ma to, że w strategii rozwoju województwa mazowieckiego musi (powinien) pojawić się postulat zmniejszenia dysproporcji w poziomie rozwoju gospodarczego i warunków życia ludności na całym obszarze Mazowsza jako niezbędny element utrzymania i wzrostu pozycji Warszawy w układzie krajowym i międzynarodowym. W sumie funkcje stołeczności Warszawy wraz z jej rozwojem gospodarczym są podstawowym impulsem rozwojowym dla gminy Pomiechówek.

- 4) Czynniki korzystnymi (atutami) rozwoju gminy Pomiechówek są:
- a. niższe niż w Warszawie ceny gruntów budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe i duże rezerwy gruntów pod takie budownictwo różnego charakteru,
 - b. dobrze rozbudowany system wodociagowy,
 - c. wysoka jakość środowiska przyrodniczego,
 - d. potencjał rolniczy gminy możliwy do przestawienia na tzw. rolnictwo zintegrowane, jako pośredni typ gospodarowania pomiędzy klasycznym (dziś występującym) a ekologicznym,
 - e. potencjalne warunki do rozwoju rekreacji i wypoczynku, obecnie zdominowane przez indywidualne budownictwo letniskowe.
 - f. warunki jakich, między innymi, poszukuje szereg firm zagranicznych w Polsce:
 - dostępność komunikacyjna,
 - występowanie terenów podlegających restrukturyzacji,
 - wysoka jakość środowiska przyrodniczego, zwłaszcza, jeśli lokalizacja działalności gospodarczej związana jest z koniecznością zamieszkiwania kadry kierowniczej w pobliżu,
 - możliwość korzystania z funkcjonującej, komunalnej infrastruktury technicznej,
 - brak przeszkód prawnych,
 - atrakcyjna cena ziemi związana z korzyściami lokalizacyjnymi w przyszłości.
- 5) Czynniki niekorzystnymi są:
- a. zła sytuacja demograficzna, związana ze stagnacją ilości ludzi i niekorzystną strukturą wieku (starzenie się ludności), co budzi niepokój o perspektywy dalszego rozwoju,
 - b. bardzo mała liczba miejsc pracy w stosunku do liczby mieszkańców,
 - c. relatywnie niski poziom dochodów własnych budżetu, wypracowanych na miejscu,
 - d. niezauważalny w budżecie gminy udział dochodów z nieruchomości mimo dużej liczby domów i działek rekreacyjnych,
 - e. słabo rozbudowany system kanalizacji (szczególnie biorąc pod uwagę ilość i stopień koncentracji zabudowy mieszkaniowej - rekreacyjnej).
 - f. brak doświadczeń w gminie Pomiechówek w lokowaniu inwestycji zagranicznych (w dawnym województwie warszawskim lokowane jest około 40% ogólnej ilości inwestycji zagranicznych w kraju). Dodać trzeba, że to głównie od władz gminy zależy podjęcie strategicznych decyzji czy w ogóle przygotowywać tereny i oferty inwestycyjne dla firm z kapitałem zagranicznym oraz jaki rodzaj działalności jest preferowany zgodnie z głównym celem strategicznym rozwoju gminy.
 - g. Przebieg przez centrum gminy i przez tereny zurbanizowane trasy tranzytowej
- Nr 62.

- 6) Uwarunkowania wynikające z zachowań mieszkańców gminy.
Podstawowym warunkiem podniesienia jakości życia mieszkańców gminy jest pobudzenie przedsiębiorczości mieszkańców. Należy podjąć działania prowadzące do zmian w gospodarce rolnej, bowiem postępująca ekstensyfikacja rolnictwa prowadzi do obniżenia dochodów mieszkańców z działalności rolniczej. Gmina posiada większość niezbędnych elementów infrastruktury technicznej dla prowadzenia znacznie większej pozarolniczej działalności gospodarczej. Problemem jest jednak brak, wśród większości mieszkańców gminy, znajomości reguł gospodarki rynkowej i kompetencji organów administracji publicznej, co w pewnym stopniu zależy od sprawności instytucji samorządowych.
Aktywizacja mieszkańców gminy i pobudzanie lokalnej przedsiębiorczości polega zazwyczaj na:
- a. przetwarzaniu produktów rolnych,
 - b. handlu towarami rolnymi,
 - c. uprawianiu roślin specjalistycznych,
 - d. rozwoju różnego rodzaju usług nie związanych z rolnictwem,
 - e. rozwoju agroturystyki.
- 7) Barierą rozwojową gminy Pomiechówek (podobnie jak większości gmin w Polsce) jest brak dostatecznych środków budżetowych do wprowadzenia programu modernizacji i budowy nowoczesnej infrastruktury oraz brak, na miejscu, większej ilości osób posiadających dostateczną wiedzę niezbędną do realizacji celów strategicznych gminy. Władze gminy posiadają jednak metody oddziaływania poprzez:
- a. aktywne działania w celu przyciągnięcia wielkich inwestorów,
 - b. promocję na targach i wystawach,
 - c. usprawnianie procedur lokalizacyjnych,
 - d. pomoc dla inwestorów ważnych z punktu widzenia gminy,
 - e. łączenie kapitału w celu realizacji ważnych dla gminy przedsięwzięć,
 - f. przyciąganie pożądaných dla gminy inwestorów z pomocą instrumentów fiskalnych,
 - g. zainteresowanie nowych, dużych i małych, inwestorów tworzących nowe miejsca pracy, udogodnieniami, jakie w gminie występują.
- 8) Uwarunkowania społeczne:
W gminie Pomiechówek liczba ludności miejscowej niewiele wzrasta - od 8713 osób w roku 1996 do 8884 osób w roku 2008.
Stan ludności gminy Pomiechówek w liczbach (stan na 31 XII 2008):
- a. ludność wg stałego miejsca zameldowania ogółem – 8884 osób,
 - b. przyrost naturalny w 2008 r. – -15 osób,
 - c. ludność w wieku produkcyjnym – 5671 osób,
 - d. saldo migracji ogółem – 7 osób,
 - e. udział ludności wg. ekonomicznych grup wieku w % ludności ogółem
 - w wieku przedprodukcyjnym - 19,6 %,
 - w wieku produkcyjnym - 63,8 %,
 - w wieku poprodukcyjnym - 16,6 %.

Gmina zalicza się do grupy gmin, w której dochody na 1 mieszkańca wypracowane na miejscu należą do relatywnie małych. Niski jest udział dochodów z nieruchomości przy dużej liczbie działek i domów letniskowych.

Rozdrobniona struktura agrarna i mały udział dużych gospodarstw, zapewniających utrzymanie rodziny, a jednocześnie bliskość i dobra dostępność komunikacyjna atrakcyjnych miejsc pracy w aglomeracji warszawskiej, umożliwiają pozarolnicze zatrudnienie i codzienne dojazdy do pracy.

W konsekwencji stwierdzono, że zdecydowany rozwój funkcji rekreacyjnej, sportowej

i turystycznej może służyć jako stymulator społeczno-gospodarczego rozwoju gminy.

W nawiązaniu do kierunków określonych w 1999 r. zasadnicze uwarunkowania do działalności gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego gminy nie zmieniły się. Zwiększyło się natomiast zainteresowanie zabudową mieszkaniową i usługową na terenach pozostawianych dotychczas jako rolnicze oraz zwiększeniem ilości terenów, które mogłyby być przeznaczane pod zalesienie.

Priorytetowym celem polityki przestrzennej w województwie mazowieckim jest stwarzanie warunków do spójności terytorialnej oraz trwałego i zrównoważonego rozwoju Mazowsza, poprawy warunków życia jego mieszkańców oraz zwiększenie konkurencyjności regionu. W celu realizacji tego zadania władze gminy Pomiechówek powinny podjąć współpracę w tym zakresie z władzami województwa mazowieckiego.

Kształtowanie polityki przestrzennej gminy oparte być musi o zasady zrównoważonego rozwoju w dziedzinach: ochrony zasobów przyrodniczych i kulturowych, optymalnego gospodarowania przestrzenią, wzrostu standardów cywilizacyjnych i dobrobytu mieszkańców oraz rozwoju gospodarki.

Polityka przestrzenna gminy realizowana jest w działaniach planistycznych oraz poprzez decyzje administracyjne związane z gospodarowaniem przestrzenią.

Stosownie do przepisu art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, politykę przestrzenną gminy określa się poprzez ustalone w studium:

1. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
2. kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
3. obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego;
4. obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5. kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
6. obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
7. obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust.1;
8. obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych wielkopowierzchniowych oraz obszary przestrzeni publicznej;
9. obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
10. kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
11. obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
12. obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
13. obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271);
14. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
15. granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
16. inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania

występujących w gminie.

Przyjęta uchwałą Rady Gminy Pomiechówek polityka przestrzenna, określona w odniesieniu do każdego z wyżej wymienionych zagadnień, będzie podstawą podejmowania kolejnych prac planistycznych, odnoszących się do wybranych obszarów gminy, podstawą opracowywania analiz zgodności ustaleń sporządzanych planów miejscowych z tą polityką, a także będzie dokumentem pomocniczym w przygotowywaniu decyzji wydawanych w trybie administracyjnym.

Będzie również materiałem pomocniczym w sprawach:

- realizacji strategii rozwoju gminy,
- planowania i realizacji zadań własnych gminy związanych z zagospodarowaniem przestrzennym,
- ofertowej działalności gminy,
- posługiwania się przepisami ustaw odrębnych, które mając swój aspekt przestrzenny na obszarze gminy wpływają na ustalenia studium i wiążą organy gminy w postępowaniu administracyjnym,
- gospodarki gruntami w gminie,
- podejmowania działań związanych z obejmowaniem ochroną najbardziej cennych i wartościowych obszarów i obiektów w gminie,
- wykonywania prognoz wpływu ustaleń planów miejscowych na środowisko,
- wykonywania ocen oddziaływania inwestycji na środowisko,
- planowania prac kartograficznych umożliwiających sprawną działalność planistyczną i administracyjną.

Ustalenia studium przedstawiono w formie tekstowej i graficznej.

W tekście studium zawierającym ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy, zamieszczono:

- 1) kierunki zagospodarowania przestrzennego dotyczące całej gminy, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 1,3,
- 2) uzasadnienie przyjętych rozwiązań,
- 3) syntezę ustaleń projektu studium.

Graficzna część studium, stosownie do przepisu § 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233), to rysunek w skali 1:10 000 wykonany na kopii mapy topograficznej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

2. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

2.1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY

Struktura przestrzenna gminy ukształtowana w ewolucyjnym rozwoju struktur przyrodniczych i procesów urbanizacyjnych jest wyrazem dążenia kolejnych pokoleń społeczności lokalnej do zaspakajania własnych potrzeb. Potrzeby te jak i sposób ich realizacji, zmieniając się w zależności od istniejących uwarunkowań przyrodniczych, społecznych, technicznych i ekonomicznych, w dalszym ciągu będą stanowić o kolejnych zmianach w zagospodarowaniu przestrzennym.

Rewolucja cywilizacyjna ostatnich dziesięcioleci prowadzi do przyspieszonych procesów urbanizacyjnych, często trudnych do opanowania z wielu powodów, jak na przykład nienadążania z tworzeniem stosownych przepisów prawnych w stosunku do presji społecznej, chociażby w zakresie korzystania z prawa zarządzania własnością

Przyspieszony rozwój samorządowego zarządzania w gminach i wzrost świadomości społeczności lokalnej w zakresie ochrony interesu publicznego jest przeciwwagą do spontanicznego i niekontrolowanego rozwoju opartego jedynie na zaspakajaniu potrzeb jednostek.

W świetle takiego założenia można przyjąć, że rozwój struktury przestrzennej gminy Pomiechówek będzie następował w wyniku:

- rozpoznanych, i uwzględnianych w działaniach związanych z procesami zagospodarowywania przestrzeni, uwarunkowań przestrzennych związanych z położeniem gminy w obszarze wpływów i powiązań z obszarem metropolitalnym Warszawy,
- dobrze rozpoznanych i właściwie uwzględnianych miejscowych uwarunkowaniach rozwoju zagospodarowania przestrzennego,
- właściwego wykorzystania własnych możliwości w zaspakajaniu potrzeb społeczności lokalnej,
- maksymalnego wykorzystania możliwości rozwojowych, jakie niesie ze sobą przystąpienie Polski do Unii Europejskiej.

Mając na uwadze osiągnięcie przyjętych celów rozwoju zagospodarowania przestrzennego kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy Pomiechówek będą dotyczyły:

1. rygorystycznego przestrzegania zasad ochrony najbardziej cennych zasobów przyrodniczych i kulturowych gminy,
2. podejmowania działań w zakresie przywrócenia lub podniesienia wartości zdegradowanych zasobów przyrodniczych i kulturowych gminy,
3. kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do założonych celów rozwoju z wykorzystaniem istniejących i pojawiających się możliwości, i uwzględnieniem występujących uwarunkowań.

Najogólniej określając kierunek zmian w strukturze przestrzennej Gminy Pomiechówek należy podkreślić:

- dążenie do skupienia zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych sołectwach w celu umożliwienia mieszkańcom korzystania z wyposażenia gminy w urządzenia techniczne i obiekty użyteczności publicznej, z jednoczesnym umożliwieniem korzystania z wysokich standardów zasobów przyrodniczych,
- wyznaczenie terenów do rozwoju i realizacji działalności gospodarczej ze szczególnym uwzględnieniem branży turystycznej i usługowej związanej z turystyką,
- dążenie do realizacji zmian w systemie komunikacji ponadlokalnej,
- usprawnienie i poprawa standardów w komunikacji lokalnej.

W zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy, celem sporządzenia zmiany studium jest umożliwienie realizacji nowego sposobu zagospodarowania terenów oraz realizacja aktualnej polityki przestrzennej gminy Pomiechówek na obszarze obrębów ewidencyjnych Błędowo, Błędówko, Pomocnia, Wola Błędowska i Kosewko.

Zmiana obowiązującego studium umożliwi również:

- zmianę perspektywicznych funkcji ujętych w studium,
- utrzymanie ładu przestrzennego oraz racjonalne gospodarowanie przestrzenią,
- wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową oraz produkcyjno-usługową,
- wyznaczenie terenów przeznaczonych pod obiekty i urządzenia związane z pozyskiwaniem energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500 kW.

Ponadto zmiana studium pozwoli na określenie kierunków zagospodarowania i użytkowania terenów oraz uszczegółowi terminologię dotyczącą przeznaczenia terenów i ich funkcji.

2.2. KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Tereny już zabudowane oraz tereny przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy, obowiązującym do końca 2003 roku, były terenami procesów inwestycyjnych w gminie. Dalsza realizacja zabudowy i zagospodarowania na tych właśnie terenach jest wyrazem kontynuacji polityki przestrzennej w gminie. Pojawiające się nowe zapotrzebowanie na tereny budowlane, co jest wyrazem wspólnej polityki gminy i województwa mazowieckiego, niesie ze sobą potrzebę sukcesywnego wyznaczania nowych terenów pod zabudowę. Praktyka ostatnich lat wskazuje na bardzo duże zainteresowanie właścicieli gruntów możliwością zabudowy każdego terenu, położonego przy istniejących drogach. Aby ukierunkować działalność budowlaną na terenie gminy należy uwzględnić następujące uwarunkowania:

- występowanie lasów na dużej powierzchni gminy i wniosków na poszerzenie takich terenów,
- występowanie Głównych Zbiorników Wód podziemnych,
- położenie części gminy na obszarze Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- położenie części gminy na terenach zalewowych rzeki Narew i Wkra,
- możliwość występowania ograniczeń w zakresie zabudowy terenów położonych w strefie oddziaływania lotniska Modlin.

Uwzględniając wymienione wyżej ograniczenia, w poszczególnych obrębach geodezyjnych, wyznacza się tereny inwestycyjne, stanowiące bazę dla rozwoju turystyki i wypoczynku.

Dlatego też tereny inwestycyjne wyznacza się na gruntach rolnych, gdzie gospodarka staje się coraz bardziej ekstensywna i mało opłacalna, z jednoczesnymi zapisami, co do bezwzględnego zachowania terenów najbardziej cennych z punktu widzenia ochrony przyrody oraz w wielu przypadkach, lub do powiększenia terenów wyłączonych spod zabudowy z powodu uwarunkowań.

Wyrazem polityki przestrzennej w tym zakresie jest przerwanie procesu urbanizacji liniowej i rozproszonej a rozpoczęcie kształtowania struktur przestrzennych, ułatwiających życie mieszkańców w społecznościach jak i ich wyposażenie terenów mieszkaniowych w urządzenia infrastruktury technicznej a także obiekty użyteczności publicznej lokalizowane na obszarach przestrzeni publicznej.

Na realizację przedsięwzięć publicznych można pozyskać środki pozalokalne, a realizacja różnorodnych projektów z udziałem takich środków przyspieszy realizację przyjętej w niniejszym opracowaniu polityki.

Wartości przyrodniczo-krajobrazowe obszaru, traktowane łącznie jako spójny system przyrodniczy, determinują potencjalne możliwości rozwoju gminy i jako takie są uwzględnione przy określaniu wszystkich kierunków zagospodarowania gminy. Stosownie do przepisu art. 71 ust. 3 oraz art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.) przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu powinny w jak największym stopniu zapewniać zachowanie jego walorów krajobrazowych a także uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

1. W związku z **uwarunkowaniami geologiczno-litologicznymi** (przydatność budowlana gruntu):

- 1) obszary wysoczyzn morenowych generalnie mają warunki korzystne dla posadowienia obiektów budowlanych,
- 2) obszary dolinne, w których zakłada się ograniczenia dla budownictwa, mają warunki gorsze lub niekorzystne.

Należy przyjąć, że poza inwestycjami specjalnymi (np. urządzenia infrastrukturalne do

obsługi gminy), wszystkie pozostałe inwestycje lokowane będą zgodnie z układem terenów korzystnych dla budownictwa.

2. W związku z uwarunkowaniami **geomorfologicznymi** (rzeźba terenu, jaką charakteryzuje się gmina Pomiechówek):
 - 1) zachowuje się naturalne zróżnicowanie form,
 - 2) ogranicza się inwestycje w strefach krawędziowych wysoczyzn na kontakcie z obszarami dolinnymi, a zwłaszcza na zboczach oraz w dnach dolin,
 - 3) wskazuje się na konieczność prawidłowej gospodarki leśnej obszarów objętych potencjalną możliwością wystąpienia procesów eolicznych (chodzi o zręby zupełne na obszarach akumulacji piaszczystej).
 - 4) przewiduje się możliwość budowy elektrowni wiatrowych, jako pojedynczych obiektów jak i ferm wiatrowych, w celu wykorzystania miejsc przydatnych pod takie zainwestowanie na terenach rolnych. Warunkiem lokalizacji takich urządzeń jest ich lokalizowanie poza korytarzami ekologicznymi i szlakami migracyjnymi ptaków.
3. W związku z uwarunkowaniami **hydrograficznymi i hydrogeologicznymi** przyjmuje się, że:
 - 1) w związku z tym, że obszar gminy Pomiechówek w 70% położony jest w zlewni rzeki Wkry, zaś w 30% w zlewni Narwi, to zagospodarowanie przestrzenne gminy uwzględnia ten fakt przez ochronę obszaru obu zlewni i wód powierzchniowych obu rzek.
 - 2) ochronie w zakresie jak wyżej podlegają również inne zbiorniki wodne, a zwłaszcza:
 - Jezioro Błędowskie,
 - staw w Kosewie,
 - dwa oczka wodne na terasie zalewowej doliny Wkry,
 - śródlęgowe oczko wodne, po wschodniej stronie Wkry,
 - jeziorko w końcowym stadium zanikania we wsi Goławice Pierwsze (Trojany),
 - małe jeziorko i oczko wodne w Wólce Kikolskiej,
 - grzęzawisko i oczko wodne na rowie melioracyjnym w Błędowie w sąsiedztwie ujścia do rzeki Wkry.
 - 3) występują tereny narażone na zalewanie, które na rysunku studium przedstawiono jako granicę wody 1%.
4. W związku z ww. uwarunkowaniami, dla realizacji kierunków zagospodarowania przestrzennego, zadaniami dla władz gminy są:
 - 1) likwidacja lokalnych źródeł zanieczyszczeń na terenie gminy przez budowę oczyszczalni ścieków,
 - 2) współpraca regionalna w ramach umów bilateralnych (związki gmin) - Związek Gmin Zegrzyńskich, jak i fundacji np. Fundacji Czysta Wkra (gminy dorzecza Wkry).
 - 3) likwidacja zagrożeń powodziowych w dolinach Narwi i Wkry (zagrożenie także dla stref krawędziowych), zwłaszcza przy obecnej tendencji lokalizowania tam zabudowy letniskowej,
 - 4) ograniczanie możliwości zabudowy na terenach zalewowych (szczegółowy przebieg granicy terenów zalewowych i miejsca ograniczania lub zakazu zabudowy należy rozpoznać i ustalić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami wg których „Ochronę przed powodzią oraz suszą prowadzi się zgodnie z planami ochrony przeciwpowodziowej oraz przeciwdziałania skutkom suszy na obszarze kraju, a także planami ochrony przeciwpowodziowej regionu wodnego.”

- Dla potrzeb planowania ochrony przed powodzią dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej sporządza studium ochrony przeciwpowodziowej, ustalające granice zasięgu wód powodziowych o określonym prawdopodobieństwie występowania oraz kierunki ochrony przed powodzią, w którym, w zależności od sposobu zagospodarowania terenu oraz ukształtowania teras zalewowych, terenów depresyjnych i bezodpływowych, dokonuje podziału obszarów na:
- obszary wymagające ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową;
 - obszary służące przepuszczeniu wód powodziowych, zwane dalej "obszarami bezpośredniego zagrożenia powodzią";
 - obszary potencjalnego zagrożenia powodzią.
- 5) dbałość o stan głównego poziomu wodonośnego (na przeważającym obszarze gminy występuje on w utworach czwartorzędowych). W studium określa się ograniczenie rozwoju gminy wynikające z tego, że wydajność warstwy wodonośnej wynosi od 30 do 120 m³/h, sporadycznie do 150 m³/h.
- 6) dbałość o utrzymanie zasobów nienaruszalnych wód powierzchniowych, czyli wielkości odpływu wód w rzekach, które nie powinny być zmniejszone na skutek działalności gospodarczej, ze względu na prawidłowe funkcjonowanie ekosystemów wodnych, ich ochronę, jak i cele społeczne (turystyka),
- 7) podniesienie, źle obecnie ocenianego, stopnia czystości wód Narwi i Wkry, co przyczyni się do podniesienia atrakcyjności terenów nadrzecznych dla rozwoju turystyki.
5. W nawiązaniu do uwarunkowań **geomorfologicznych i hydrogeologicznych** należy zwrócić uwagę, że naturalny układ rzeźby terenu stwarza potencjalną możliwość wybudowania zbiornika retencyjnego poniżej mostu w Brodach. Inwestycja ta, mająca na celu spiętrzenie o około 2 m lustra wody w rzece, umożliwi budowę hydroelektrowni oraz zbiornika retencyjnego, który podniesie walory turystyczne gminy. Konsekwencje niekorzystne wynikają ze zmiany równowagi hydrogeologicznej i biocenotycznej w bezpośrednim sąsiedztwie powstałego zbiornika. Z uwagi na planowane położenie inwestycji w międzyrzeczu Narwi i Wkry wymagana będzie szczegółowa ocena oddziaływania na środowisko, które w tej części gminy wyróżnia się różnorodnością biologiczną dna doliny oraz urozmaiconą rzeźbą na obrzeżach, ze szczególnie malowniczym układem form wydmych. Podobnie, walory rzeki Wkry stwarzają warunki do umiejscowienia jazów i małych elektrowni wodnych w kilku miejscach rzeki. Jako jedno z możliwych wskazane zostały miejsca w Kosewku, Brodach i Pomiechowie. Ich lokalizacja także musi być poprzedzona dokładnym zbadaniem ich wpływu na środowisko przyrodnicze gminy.
6. W związku uwarunkowaniami **klimatycznymi** przyjmuje się, że:
- 1) likwidacji wymaga, już na etapie projektowania, potencjalne zagrożenie pyłowymi i gazowymi zanieczyszczeniami powietrza z terenów związanych z działalnością produkcyjną i usługami, głównie w dawnej Mazowieckiej Strefie Rozwoju Gospodarczego, zlokalizowanej w zachodniej części gminy (przeważa w tym regionie kierunek wiatrów zachodnich). Chodzi o likwidację poważnego niebezpieczeństwa dla obszarów przyrodniczych w dolinie Narwi i Wkry i Lasów Pomiechowskich, a zatem większości terenów turystycznych oraz obszarów zurbanizowanej strefy przy drodze Pomiechówek - Serock.
 - 2) utrzymania wymagają wartości bioklimatyczne kompleksów leśnych gminy (jako moderatora właściwości klimatycznych) a szczególnie międzyrzecza Narwi i Wkry. Równocześnie stwierdzono, że dla uzyskania dokładnych i specjalistycznych danych niezbędnych dla dokładniejszego określenia tych wartości, które należy brać pod

uwagę przy lokalizacji ośrodków turystycznych, potrzebne są oddzielne analizy.

7. W związku z faktem, że zbiorowiska leśne, stanowiące 29% powierzchni gminy, należą do silnie zmienionych przez człowieka a ich skład gatunkowy jest zniekształcony (kompleksy leśne Pomiechówka są w większości lasami gospodarczymi), należy:

- 1) wspomagać działania służb leśnych, polegające na przebudowie drzewostanów w kierunku zgodnym z potencjałem siedliskowym. Rezultatem tych działań będzie zmiany struktury drzewostanów na obszarze gminy. Zgodnie z obowiązującym do końca 1997 roku planem urządzeniowym, struktura drzewostanów lasów mieszanych świeżych w roku 1998 winna wynosić: sosna - 50%, dąb - 40%, modrzew i inne gatunki - 10%, zaś w dla lasu świeżego: dąb 80%, modrzew i inne gatunki - 20%. Rezultatem tych działań jest wykorzystanie możliwości biotycznych (naturalnych) do podniesienia produkcji leśnej, jak również walorów odpornościowych drzewostanów oraz walorów krajobrazowych.
- 2) dopuścić, aby na terenach preferowanych do zalesień, mogły pojawić się obiekty związane z funkcjami, których nie można sytuować w granicach zwartej zabudowy wsi.
- 3) wykazać dbałość o zadrzewienia terenów otwartych powinna być uwzględniona w realizowaniu założeń rozwoju gminy. Zadrzewienia te są ważnym elementem gospodarki gruntami rolnymi, zwłaszcza, jeśli chcemy tu stosować założenia rozwoju rolnictwa wynikające z definicji ekorozwoju. W studium zwraca się uwagę na wielofunkcyjność zadrzewień terenów rolniczych: funkcje mikroklimatyczne - hamowanie prędkości wiatru, ograniczenie erozji eolicznej gleby, zmniejszanie amplitudy temperatury, zwiększanie wilgotności powietrza w warstwie przygrunтовой, funkcje retencyjne i ochronne wód, funkcje biocenotyczne, funkcje produkcyjne.

Obecnie zadrzewienia śródpolne stanowią luźno rozproszone pojedyncze drzewa, lub ich niewielkie skupiska, oraz jednorzędowe zadrzewienia dróg.

W związku z powyższym należy podjąć działania mające na celu:

- utrzymanie istniejących oraz wykonanie nowych zadrzewień i zakrzewień na terenach otwartych, głównie w postaci pasów zadrzewień śródpolnych i przydrożnych a w dolinach rzecznych - kęp naturalnej roślinności łęgowej i olszowej,
- zachowanie i rozwój roślinności w wąwozach, dolinach i parowach. Ekosystemy te spełniają bardzo ważną rolę biocenotyczną i retencyjną, a przede wszystkim zmniejszają potencjalną erozję wodną (powierzchniową i liniową),
- zwiększenie powierzchni sadów oraz upraw jagodowych,
- opracowywanie projektów dotyczących składu gatunkowego nowych zadrzewień i zakrzewień.

8. W związku z uwarunkowaniami wynikającymi z obowiązku **ochrony przyrody** na terenie gminy występują następujące formy tej ochrony:

1) **dwa rezerваты przyrody:**

- a. rezerwat leśny "Pomiechówek" utworzony na podstawie zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 3 grudnia 1981 roku. Powierzchnia całkowita rezerwatu - 18,6 ha.
- b. rezerwat przyrody "Dolina Wkry" o powierzchni 23,78ha, utworzony na podstawie zarządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 8 lipca 1991 roku (M. P. Nr 25, poz. 172). Według podziału powierzchniowego i administracyjnego Lasów Państwowych, rezerwat "Dolina Wkry" jest położony w Leśnictwach Pomiechówek i Szczypiorno. Celem

ochrony jest zachowanie krajobrazu przełomowego odcinka rzeki Wkry oraz pozostałości lasów łągowych a także zapobieżenie ekspansji działek rekreacyjnych i domków letniskowych w tym cennym, pod względem cech środowiska przyrodniczego, fragmencie gminy.

2) **trzy specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000:**

- a. obszar PLH140005 „Dolina Wkry” wydzielono w rezerwacie o takiej samej nazwie. Obszar ten obejmuje obszar lasu o powierzchni 17,35 ha w Leśnictwie Pomiechówek oraz odcinek rzeki Wkry pomiędzy wsiami Szczypiorno i Kosewko o długości 1,1 km i powierzchni doliny - 6,43 ha
- b. obszar PLH140020 „Forty Modlińskie” to jeden z elementów zespołu fortów objętych ochroną. Obszar na terenie gminy Pomiechówek obejmuje Fort XIVa - Goławice (zimowisko nietoperzy).
- c. obszar PLH140045 – „Świetliste dąbrowy i grądy” w Jabłonnej obejmujący las w Wólce Kikolskiej i Wójtostwie.

3) Znaczna część obszaru gminy (około 80%) to obszar chronionego krajobrazu. Na podstawie Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 roku (Dz. U. 43, poz. 149 w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa mazowieckiego). Następnie na skutek zmiany ustaw związanych z ochroną przyrody ostateczne ustalenia dotyczące **Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** ustalone zostały przez Wojewodę Województwa Mazowieckiego w rozporządzeniu Nr 3 z dnia 13 lutego 2007 r., które zostało ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 42 poz. 870. W rozporządzeniu tym określone zostały granice parku oraz zasady ochrony przyrody na jego terenie W gminie Pomiechówek poza obszarem chronionego krajobrazu znajdują się tylko grunty w sołectwach Cegielnia - Kosewo, Kosewo, Nowy Modlin, Wójtostwo, Zapiecki oraz zachodnia część Woli Błędowskiej i północna część sołectwa Wymysłów.

Zgodnie z ustaleniami rozporządzenia wojewody mazowieckiego o ustaleniu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie gminy Pomiechówek występują następujące strefy ochrony:

- strefa szczególnej ochrony ekologicznej – oznaczona graficznie na rysunku studium,
- strefa zwykła – obejmująca pozostałą część gminy objętą tą formą ochrony.

Na terenie całego Obszaru Chronionego Krajobrazu wprowadzono ustalenia dotyczące:

- czynnej ochrony ekosystemów leśnych,
- czynnej ochrony ekosystemów łąkowych,
- czynnej ochrony ekosystemów wodnych.

9. Podsumowując obecny **stan prawnej ochrony przyrody** na terenie gminy Pomiechówek

1) stwierdzono, że ochrona przyrody w gminie jest ważnym elementem polityki przestrzennej, z uwagi na:

- bardzo wysoką wartość biocenotyczną i krajobrazową doliny dolnej Narwi oraz doliny Wkry, stanowiących około 1/5 areału gminy,
- rolę obu dolin w regionalnej, krajowej i europejskiej sieci ekologicznej,
- potencjalną wartość Lasów Pomiechowskich, występujących w zwartym kompleksie, zajmującym ponad 1/4 obszaru gminy.

10. Na podstawie **kompleksowej oceny uwarunkowań przyrodniczych** gminy Pomiechówek ustalono trzy funkcjonalne strefy rozwoju przestrzennego, w których

proponowane kierunki zagospodarowania, muszą być oparte na zasadach ekorozwoju.

A. Pierwsza strefa ochrony przyrody z dopuszczeniem mało uciążliwej turystyki.

Jest to strefa o bardzo wysokich, istniejących i potencjalnych, wartościach biotycznych i krajobrazowych, obejmująca dolinę dolnej Narwi i dolinę dolnej Wkry. Funkcja dominująca: ochrona ekosystemów dolinnych i walorów krajobrazowych. Funkcja uzupełniająca: turystyczna (głównie w dolinie Wkry). Wskazane jest duże ograniczenie działalności gospodarczej, odpowiednie do określonego statusu ochrony.

O wysokiej wartości środowiska przyrodniczego w wymienionej strefie decydują dwie łączące się struktury przyrodnicze, a mianowicie dolina dolnej Narwi i dolina dolnej Wkry oraz rola jaką spełniają one w sieci ekologicznej ECONET, której rangę określają poniższe przesłanki:

- a. dolina Narwi łączy 6 węzłowych obszarów o znaczeniu międzynarodowym. Należą do nich: Obszar Puszczy Kampinoskiej, Obszar Doliny Środkowej Wisły, Obszar Doliny Dolnego Bugu, Obszar Doliny Górnej Narwi, Obszar Biebrzański, Obszar Puszczy Kurpiowskiej.
- b. dolina dolnej Narwi (od Zalewu Zegrzyńskiego do ujścia), stanowi północno-wschodnią odnogę obszaru węzłowego "Puszcza Kampinska" o randze międzynarodowej. Na szczególną uwagę zasługuje fakt, że na terenie gminy znajdują się tzw. ostoje przyrodnicze (CORINE) o znaczeniu europejskim i obszar tzw. biocentrum także o znaczeniu europejskim.
- c. dolina dolnej Narwi stanowi połączenie krzyżujących się ciągów ekologicznych o randze europejskiej:
 - o przebiegu równoleżnikowym, łączącym dolinę Bugu od wschodu z doliną środkową Wisły od zachodu,
 - o przebiegu południkowym, łączącym dolinę Wisły od południa z doliną Narwi od północno-wschodu oraz z doliną Wkry od północno-zachodu.

B. Druga strefa funkcji turystycznej i rolniczej.

Jest to strefa o wysokich walorach biotycznych i krajobrazowych - obejmująca inne niż wymienione w punkcie A tereny w granicach obszaru chronionego, czyli około 1/2 ogólnej powierzchni gminy.

Funkcja dominująca: mieszkaniowa, turystyczna i rekreacyjna.

Główne funkcje uzupełniające: gospodarka leśna i rolna; wskazane ograniczenia w działalności gospodarczej, zgodne z zasadami przedstawionymi w rozdziale dotyczącym Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Najcenniejszymi obszarami w tej strefie są: zwarty kompleks Lasów Pomiechowskich (około 2.8 tys. ha, które zajmują około 1/2 obszaru wymienionej strefy oraz tereny należące do wsi: Pomocnia, Śniadówek Błędowo, Błędówko, Falbogi - Borowe, Szczypiorno i Goławice Pierwsze (Góra Wólka), głównie ze względu na ich walory krajobrazowe.

C. Trzecia strefa funkcji usługowo-handlowych i produkcyjnych o czystych technologiach.

Jest to strefa o przeciętnych walorach biotycznych i krajobrazowych oraz najlepszych w gminie warunkach dla ekologicznie zrównoważonego rozwoju gospodarczego, zlokalizowana w zachodniej oraz w północno-wschodniej części gminy, które znajdują się poza Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Największą część tej strefy zajmują tereny położone w pobliżu rozbudowywanego lotniska w Modlinie w obrębach Nowy Modlin, Kosewo, Wymysły, Pomiechówek i Stanisławowo. Są to tereny przeznaczone głównie do inwestycji związanych z przemysłem i usługami.

Działalność gospodarcza musi być podporządkowana ogólnym zasadom ochrony

środowiska. Główne potencjalne kierunki rozwoju: usługowo-handlowy, produkcyjny, pod warunkiem zastosowania czystych technologii oraz przetwórstwa produktów rolnych.

2.3. TURYSTYKA I REKREACJA

1. W związku z uwarunkowaniami **środowiska naturalnego, rzutującymi na rozwój funkcji turystycznej i rekreacji** w gminie Pomiechówek, stwierdzono, że:
 - 1) nie zalesione obszary równinne wysoczyzny są dla turystyki i rekreacji mało atrakcyjne,
 - 2) krawędzie erozyjne dolin rzecznych, zwłaszcza miejsca zalesione, są najbardziej atrakcyjne, na co dowodem są występujące tam duże skupiska działek letniskowych,
 - 3) zróżnicowanie hipsometryczne powierzchni sprzyja wykorzystaniu jej do rozwijania różnych form turystyki aktywnej,
 - 4) jakość gleb nie ogranicza rozwoju turystyki i rekreacji, tym bardziej, że tereny gospodarki rolnej zajmują obszary mało atrakcyjne krajobrazowo,
 - 5) ze względu na występujący na obszarze gminy klimat, możliwe jest rozwijanie dowolnych form rekreacji ruchowej i organizowanie pobytów w tymczasowych, nietrwałych obiektach zakwaterowania,
 - 6) wody rzek Narwi i Wkry są poważnym atutem gminy w grze o przyszły rozwój turystyki. W nizinnej, monotonnej, mocno zurbanizowanej przestrzeni województwa mazowieckiego styk dwóch dolin rzecznych tworzy niespotykany walor krajobrazowy o naturalnym potencjale turystyczno-rekreacyjnym. Dostrzegli to inwestorzy prywatni, kupując działki położone nad brzegami obu rzek. W związku z powyższym ustala się, że zwiększanie ilości działek letniskowych i proces budowy domów na działkach nadwodnych należy opanować, aby unikać sytuacji, w której nie można zbliżyć się do zbiorników wodnych ze względu na dochodzące do samej wody ogrodzenia prywatnych działek,
 - 7) doliny Wisły z Kampinoskim Parkiem Narodowym, Narwi z Jeziolem Zegrzyńskim oraz Wkry z Lasami Pomiechowskimi, stanowią na terenie województwa mazowieckiego korytarze ekologiczne, zapewniające regionalną i ogólnokrajową ciągłość powiązań przyrodniczych. Ustala się, że zabudowa teras nadzalewowych i terenów przyskarpowych powinna wykluczać umieszczanie tu budowli zanieczyszczających atmosferę oraz tworzących przegrody, utrudniające swobodny przepływ wiatru,
 - 8) na terenie gminy stwierdza się występowanie 638 gatunków roślin naczyniowych, w tym 177 gatunków roślin rzadkich, co świadczy o dużej różnorodności siedliskowej tego terenu. Występuje tu wiele cennych roślin leczniczych (200 gatunków), z tego 60 gatunków figuruje w oficjalnym skupie ziół leczniczych. Ustala się, że, że gmina może być doskonałym terenem nie tylko do zbieractwa rozmaitych dziko rosnących ziół, ale i jako przyszły rejon uprawy wielu poszukiwanych gatunków roślin.
2. W związku z ww. uwarunkowaniami stwierdzono, że ze względu na potrzeby rozwoju funkcji turystycznych i rekreacji, należy wyłączyć część obszaru gminy z przyszłej działalności inwestycyjnej. Powodem jest konieczność zachowania genetycznych form fauny i flory zgodnie z zasadami rozwoju zrównoważonego (równowagi ekologicznej i krajobrazowej tak w skali miejscowej, jak i ponadregionalnej).
3. W związku z uwarunkowaniami środowiska zbudowanego przez człowieka, rzutującymi na rozwój funkcji turystycznej i rekreacji w gminie Pomiechówek. stwierdzono:
 - 1) na terenie gminy znajdują się:

- dwa obiekty kultury narodowej: parafialny kościół katolicki z 1415 r., znacznie przebudowany w XVIII w, uszkodzony w czasie walk w 1939 r. i po wojnie odbudowany (na cmentarzu znajdują się mogiły wojenne) i cerkiew prawosławna w Stanisławowie,
 - dawny cmentarz prawosławny przy drodze do Nowego Modlina,
 - odsłonięty w 1972 r. pomnik pomordowanych w czasie II wojny światowej, autorstwa G. Zemły,
 - tereny najwcześniejszego osadnictwa wiejskiego, lokowanego wzdłuż rzeki Wkry: Pomiechowo, Goławice Pierwsze, Pomiechówek, Szczypiorno. Goławice Drugie są przykładem wsi skomasowanej, gdzie zagrody ulokowano pośrodku pól uprawnych wzdłuż wielu dróg. Pomocnia (wieś i folwark z XVI w.) to rzędówka z kolonijnymi zagrodami na peryferiach osady. Ulegają one obecnie przyspieszonym przemianom wewnętrznym ze względu na ekspansję budownictwa "działkowego",
- 2) Obydwa sąsiadujące z gminą miasta, Zakroczym i Nowy Dwór Mazowiecki, uznane zostały za zabytkowe,
 - 3) Szczególnym obiektem historycznym jest zespół fortyfikacyjny twierdzy modlińskiej wraz z zewnętrznym systemem fortów. Jako zabytek architektury i inżynierii wojsk lądowych jest równocześnie szczytowym i jednym z ostatnich wzniesionych na świecie fortyfikacji bastionowych. Niektóre forty położone w gminie Pomiechówek na nowej, atrakcyjnej trasie turystycznej muszą być zagospodarowane zgodnie z nowym przeznaczeniem.
 - 4) Ustala się, że, ww. obiekty powinny stać się przedmiotem działań marketingowych (przygotowanych w ramach realizacji polityki i programów rozwoju turystyki i rekreacji) tak, aby w pełni mogły być wykorzystane dla rozwoju gminy.
4. W związku z uwarunkowaniami wynikającymi z położenia gminy Pomiechówek, stwierdzono, że dostępność komunikacyjna gminy Pomiechówek (kolejowa, drogowa i wodna) jest poważnym atutem w rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnych gminy.
 5. W związku z uwarunkowaniami, jakie stanowi infrastruktura turystyczno-rekreacyjna, stwierdzono że:
 - 1) obiekty składające się na podstawową bazę turystyczną w gminie obejmują ośrodki wczasowe, szkoleniowe i specjalne o różnym stopniu wyposażenia (istotna jest zwłaszcza kanalizacja, a zwłaszcza jej brak) i różnym statusie własnościowym,
 - 2) wszystkie ośrodki wypoczynkowe znajdują się w dolinie Wkry, łącznie, posiadają około 400 miejsc noclegowych, z czego 210 w pomieszczeniach całorocznych, 220 w domkach campingowych, a reszta na polach namiotowych. Część z nich, ze względu na niski poziom usług, upada lub przestaje funkcjonować.
 - 3) występującą w centrum gminy gastronomię (restauracja, bar, kawiarnia) można zakwalifikować jako wystarczającą dla przyjezdnych, uwzględniając sytuację, że grupy wycieczkowe będą się żywiły w miejscu zakwaterowania. Sklepy spożywcze znajdują się we wszystkich wsiach i pełnią tam rolę miejscowych mini kawiarenek, pubów, barów itp. instytucji, których istnienie w oryginalnej postaci może utrzymywać jedynie całoroczny, a nie sezonowy ruch klientów. Inne placówki usługowe występują w ilości i na poziomie podstawowym dla gmin w Polsce.
 - 4) na terenie gminy istnieje pięć znakowanych szlaków turystycznych oraz Leśna Ścieżka Dydaktyczna. Niektóre ze szlaków zaczynają i kończą się lub przebiegają odcinkami poza granicą gminy. Cztery z nich spotykają się w Kosewku, co czyni to miejsce naturalnym węzłem turystyki wędrownej,
 - 5) na terenie gminy istnieje Leśna Ścieżka Dydaktyczna utworzona przez

Nadleśnictwo Jabłonna na terenie leśnictwa Pomiechówek w kilku oddziałach leśnych.

6) W związku z potrzebą poprawy obsługi ruchu turystycznego niezbędnym jest:

- podnoszenie standardów poszczególnych elementów infrastruktury,
- budowa nowych ośrodków rekreacji, sportu i wypoczynku,
- wyznaczanie (i utrzymanie) szlaków turystycznych i pól biwakowych
- utworzenie szlaku kajakowego rzeki Wkry

Wielką szansą dla gminy jest utworzenie "Szlaku fortyfikacji" historycznych, obejmującego odrestaurowane umocnienia fortowe przedpola twierdzy modlińskiej.

7) Stwierdzono też, że we wszystkich tych przedsięwzięciach zadaniem gminy jest głównie tworzenie systemu zachęt do realizacji programu rozwoju infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej, co powinno znaleźć się w strategii i polityce rozwoju gminy. Jednym z elementów tej polityki jest stwarzanie podstaw planistycznych i określenie w planach zagospodarowania przestrzennego, miejsc i warunków rozwoju tych strategicznych funkcji gminy.

6. W związku z uwarunkowaniem, jaki tworzy na terenie gminy Pomiechówek istnienie prywatnych działek letniskowych, stwierdzono że:

- forma indywidualnej rekreacji weekendowo-pobytovej jest w gminie znacznie rozwinięta,
- prywatne "drugie domy" są czynnikiem najsilniej przekształcającym naturalny krajobraz oraz tradycyjne rozplanowanie osiedlowych terenów wiejskich. Dotyczy to całych kompleksów budownictwa letniskowego nad Wkrą w miejscowościach Goławice Pierwsze, Błędowo, Śniadówko i Kosewko oraz nad Narwią w Czarnowie, Kikołach i Nowym Orzechowie. Powstające domy są zróżnicowane pod względem wielkości, kształtu bryły i materiału budowlanego oraz wkomponowania w miejscowy krajobraz.

W związku z ww. uwarunkowaniem stwierdzono, że powiększanie ilości działek letniskowych w sposób nie kontrolowany może być w przyszłości poważną barierą rozwoju gminy, jeżeli nie zostaną podjęte planowe działania porządkujące podziały gruntów i zagospodarowywania powstałych z tych podziałów działek. Przeznaczanie terenów na działki letniskowe może być prowadzone jedynie w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

7. Przy zagospodarowywaniu borów mieszanych dla celów turystyczno-rekreacyjnych nie może być przekroczona naturalnej chłonności środowiska leśnego. Maksymalna dopuszczalna chłonność naturalna wynosi średnio około 10 osób/ha/dzień. Mimo tej dość znacznej odporności zaleca się ograniczenie penetracji swobodnej do wydzielonych terenów. Szczególnie jest to konieczne w okolicach zboczy wąwozów i stromych skarp krawędzi dolin rzecznych, narażonych na erozję.

8. W związku z tym, że walory środowiska w gminie Pomiechówek wymagają dalszych działań w zakresie objęcia ich ochroną prawną, ustala się, że równocześnie z takimi działaniami, należy wyznaczyć tereny dotychczas nie zagospodarowane a nadające się do zagospodarowania na funkcje związane z wykorzystaniem naturalnych walorów środowiska i czerpania dochodów z takiego zagospodarowania. W związku z powyższym przyjmuje się następujący podział przestrzeni turystyczno-rekreacyjnej, który byłby podstawą do formułowania późniejszych polityk i programów rozwoju turystyki i rekreacji w gminie Pomiechówek:

1) tereny o wybitnych walorach dla rozwoju wszystkich form turystyki i rekreacji

- (dolina Wkry na odcinku od "Młynarki" do mostu w Pomiechówku),
- 2) tereny o wysokich walorach dla turystyki aktywnej (tereny leśne i rzeka Narew),
 - 3) tereny dogodne do rozwoju rekreacji letniskowo-pobytovej (pas terenu między drogą 632 a krawędzią doliny Narwi z wyłączeniem zboczy skarpy oraz teren między Goławicami Pierwszymi a Goławicami Drugimi),
 - 4) tereny związane funkcjami ochronnymi (rezerваты, Dolina Pomiechowska, Jezioro Błędowskie).

3. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

3.1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Ustala się zakaz:
 - realizacji nowej zabudowy siedliskowej na terenach oznaczonych na rysunku studium jako grunty rolne otwarte,
 - liniowej urbanizacji wzdłuż dróg poza obszarami inwestycyjnymi,
 - realizacji, od strony ulic, prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.
2. Pod zabudowę należy przeznaczać przede wszystkim działki niezabudowane, leżące w wyznaczonych terenach inwestycyjnych, dla których określone zostało przeznaczenie oraz kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania.
3. Budowa obiektów poza terenami wymienionymi w pkt. 2, jest możliwa jedynie w celu uzupełnienia istniejącej zabudowy kolonijnej na terenie oznaczonym w ewidencji gruntów jako BR (plus klasa bonitacyjna gruntu), pod warunkiem uwzględnienia uwarunkowań ograniczających lub wykluczających zabudowę.
4. Na terenach działalności produkcyjnej, magazynowo-składowej i usługowej, oznaczonych symbolem PU (tereny produkcyjno-usługowe) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zagrażających zdrowiu i życiu a także wystąpieniem poważnych awarii.
5. Zabudowy na terenach inwestycyjnych, zgodnie z ich przeznaczeniem i obowiązkiem zastosowania odpowiednich wskaźników zabudowy i zagospodarowania dotyczących poszczególnych rodzajów terenów jak w pkt. 3.3.1
6. Oznaczenie na rysunku studium gruntów leśnych, na terenach inwestycyjnych, wiąże się z obowiązkiem ich zachowania, zgodnie z ewidencją gruntów.
7. Możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze całej gminy, z zachowaniem przepisów szczególnych w zakresie warunków technicznych realizacji takich inwestycji. Farmy lub pojedyncze elektrownie wiatrowe ze względu na zagrożenia dla ornitofauny winny być lokalizowane poza korytarzami ekologicznymi i szlakami migracyjnymi ptaków.
8. Możliwość lokalizacji obiektów usług publicznych na wszystkich obszarach inwestycyjnych pod warunkiem, że tereny te nadają się pod takie inwestycje, zostaną pozyskane na taki cel, a ich realizacja nastąpi zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny one odpowiadać.

9. Dla gruntów leżących w terenach inwestycyjnych, dla których należy określić zasady podziału terenu na działki budowlane, zasady uzbrojenia technicznego i przebieg dróg publicznych należy sporządzić plan miejscowy z zachowaniem przepisów dotyczących warunków prawnych i technicznych realizacji takich inwestycji.
10. Zabudowa w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu może następować pod warunkiem przestrzegania zasadach określonych w rozporządzeniu o ustanowieniu tego obszaru.

W zakresie przeznaczenia terenów, w tym wynikających z audytu krajobrazowego, uwzględniając bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, głównym kierunkiem zmian w strukturze przestrzennej obrębów geodezyjnych objętych zmianą studium jest wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową, produkcyjno-usługową oraz terenów przeznaczonych pod obiekty i urządzenia związane z pozyskiwaniem energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 500 kW.

Na terenie ww. obszarów postuluje się o szczegółowe określenie dopuszczalnych przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Ponadto istotne jest, aby nowa zabudowa poprzez swoją formę, kolorystykę i wykorzystane materiały budowlane nawiązywała do zabudowy istniejącej.

Na całym obszarze objętym zmianą studium dopuszcza się również możliwość indywidualnego instalowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym między innymi panele fotowoltaiczne, pompy ciepła, lampy solarne i hybrydowe.

W zasięgu terenu wyznaczonego na rysunku studium, wyróżnionego symbolem graficznym, dopuszcza się lokalizację elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 500 kW, a także urządzeń i obiektów niezbędnych do ich obsługi.

Dodatkowo ustala się możliwość:

- zachowania istniejących gospodarstw rolnych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w przypadku innego przeznaczenia określonego w zmianie studium,
- utrzymania odrębnego, istniejącego przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w przypadku innego przeznaczenia określonego w zmianie studium,
- zachowania istniejących gruntów leśnych, nie wyznaczonych na rysunku studium, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

3.2. OZNACZENIA TERENÓW WYZNACZONYCH W STUDIUM

3.2.1. Rodzaje terenów wyznaczonych w studium

Na rysunku studium „Polityka przestrzenna“ każdy z terenów wydzielony liniami rozgraniczającymi ma swoje oznaczenie.

Występują trzy rodzaje terenów, których oznaczenia są inne:

- Tereny inwestycyjne.
- Tereny kompleksów leśnych i terenów do zalesień.
- Tereny otwartej przestrzeni rolniczej.
- Tereny zamknięte.

3.2.2. Oznaczenia terenów inwestycyjnych

W celu ułatwienia poruszania się po oznaczeniach, odnoszących się do poszczególnych terenów inwestycyjnych gminy, każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolem składającym się z cyfr i liter rozdzielonych kropkami i myślnikami.

1. Na początku oznaczenia terenu wstawiony jest numer obrębu geodezyjnego zgodny z numerem obrębu w ewidencji gruntów i oddzielony od następnego elementu kropką.
2. Drugi element oznaczenia to kolejny numer terenu w obrębie.
3. Trzeci element, to przeznaczenie terenu pod następujące rodzaje zabudowy lub zagospodarowania terenu.
 - 1) Zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, z budynkami wolnostojącymi (MN, w tym MN2), z możliwością realizacji nieuciążliwych usług podstawowych dla ludności.
 - 2) Zabudowa mieszkaniowa z możliwością realizacji odrębnych obiektów związanych z usługami (MU, w tym MU2),
 - a. na terenach WOCHK - z możliwością realizacji przedsięwzięć potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jedynie w przypadku, gdy przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko, wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu,
 - b. na terenach poza WOCHK - z możliwością realizacji przedsięwzięć potencjalnie mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jeżeli właściwy organ nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko
 - 3) Zabudowa związana z usługami z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej oznaczonej w studium symbolem U, w tym U1.
W planie miejscowym mogą być wyznaczone miejsca lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jako podstawowe przeznaczenie terenów, lecz nie więcej niż 25% tych terenów, pod warunkiem przeznaczenia terenów sąsiadujących z tą zabudową pod usługi zapewniające zachowanie standardów hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej. Działalność usługowa na tych terenach może być potencjalnie znacząco oddziaływująca na środowisko pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych
 - 4) Zabudowa związana z usługami publicznymi (UP) – dla terenów zainwestowanych informacyjnie zamieszczono symbol zainwestowania w nawiasie (UP(x) gdzie x to: A – administracja, H – targowisko, K – zabytki, O – oświata i kultura, P – straż, R – rekreacja, S – sakralne, Z – zdrowie).
 - 5) Zabudowa związana z obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej (UI).
 - 6) Zabudowa związana z działalnością produkcyjno-usługową (PU). Realizowana działalność usługowa na tych terenach może być znacząco oddziaływująca na środowisko pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych, w tym PU2.
 - 7) Parki, zieleńce, tereny rekreacyjne (ZU). Na tych terenach realizowane być mogą urządzenia związane z ich obsługą, jak drogi, infrastruktura, obiekty małej architektury, a na terenach zalewowych - nietrwałe obiekty związane z obsługą rekreacji.
 - 8) Cmentarze (ZC) – dla cmentarzy nieczynnych dodano literę n (ZCn).
 - 9) Zdefiniowane tereny zabudowy związanej z obsługą komunikacji (KS).
4. Każde z przeznaczeń terenu wyróżniono pod względem przeznaczenia na:
 - 1) Tereny zainwestowane lub przewidziane do zainwestowania w planach miejscowych – do oznaczenia literowego przeznaczenia dopisywana jest cyfra 1 pisana po myślniku (np. MU-1) oraz dla obszarów podlegających zmianie studium – do oznaczenia literowego przeznaczenia dopisywana jest cyfra bez myślnika (np. MN2),

- 2) Tereny z przeznaczeniem pod zainwestowanie, obecnie użytkowane jako rolne lub leśne – do oznaczenia literowego przeznaczenia dopisywana jest cyfra 2 pisana po myślniku (np. MU-2) oraz dla obszarów podlegających zmianie studium – do oznaczenia literowego przeznaczenia dopisywana jest cyfra bez myślnika (np. MU2, PU2)

Zmiana studium dotyczy wyznaczenia nowych obszarów, zastępujących tereny dotychczas przeznaczone pod tereny rolne otwarte oraz tereny leśne, o następującym przeznaczeniu:

- MN2 – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, o łącznej powierzchni 7,7 ha, co przełoży się na 2 205 m² nowej powierzchni użytkowej mieszkalnej,
- MU2 – budownictwo mieszkaniowe z możliwością realizacji usług, o łącznej powierzchni 138,6 ha, co przełoży się maksymalnie na 39 690 m² nowej powierzchni użytkowej mieszkalnej, a także nową powierzchnię użytkową usługową, której nie oblicza się w niniejszym zestawieniu ze względu na nieznaną obecnie liczbę projektowanych obiektów usługowych.

Zmienia się także funkcję gruntów przeznaczonych dotychczas w studium pod budownictwo związane z usługami publicznymi, na przeznaczenie:

- MU2 – budownictwo mieszkaniowe z możliwością realizacji usług, o łącznej powierzchni 6,3 ha, co przełoży się maksymalnie na 1 804 m² nowej powierzchni użytkowej mieszkalnej, a także nową powierzchnię użytkową usługową, której nie oblicza się w niniejszym zestawieniu ze względu na nieznaną obecnie liczbę projektowanych obiektów usługowych.

Zmienia się również funkcję gruntów przeznaczonych dotychczas w studium pod budownictwo mieszkaniowe z możliwością realizacji usług oraz budownictwa związanego z usługami publicznymi, na przeznaczenie:

- U1 – budownictwo związane z usługami z możliwością zabudowy mieszkaniowej, o łącznej powierzchni 7,1 ha, co przełoży się na 21 300 m² nowej powierzchni użytkowej usługowej,
- PU2 – budownictwo związane z produkcją i usługami, o powierzchni 52,8 ha, co przełoży się na 105 600 m² nowej powierzchni użytkowej usługowej, a także 52 800 m² nowej powierzchni użytkowej produkcyjnej.

Ponadto w zmianie studium wyznaczono również:

- ZL – tereny leśne, o łącznej powierzchni 1,5 ha,
- tereny użytków zielonych, o powierzchni 0,2 ha,
- tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW (fotowoltaika) wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu, o powierzchni 6,8 ha.

Pozostałe obszary dla których zmiana studium nie wyznacza nowego przeznaczenia, pozostają zgodnie z funkcją określoną na podstawie obowiązującego dokumentu, zgodnie z załącznikiem nr 3 do uchwały „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek – Polityka przestrzenna”.

3.2.3. Oznaczenia terenów kompleksów leśnych i terenów do zalesień

Oznaczenie takich terenów rozpoczyna Nr obrębu geodezyjnego, po nim następuje po kropce kolejny numer terenu leśnego w obrębie (poza numeracją innych terenów) oraz symbol ZL (las) lub ZZ (teren do zalesienia).

W granicach obszaru objętego zmianą studium, na terenach oznaczonych symbolami ZL ustala się dopuszczenie zachowania istniejącej funkcji gruntów zadrzewionych.

3.2.4. Oznaczenia terenów otwartej przestrzeni rolniczej

Oznaczenie otwartej przestrzeni rolniczej rozpoczyna Nr obrębu geodezyjnego, po nim, po kropce, następuje kolejny numer terenu otwartej przestrzeni rolniczej w obrębie. Symbol na końcu oznaczenia określa teren upraw polowych (RO) lub teren użytków zielonych (RZ).

3.2.5. Oznaczenia terenów zamkniętych

Tereny zamknięte, w tym teren kolei, to tereny, których oznaczenie symbolem nie zawiera numeru obrębu. Ich numery kontynuowane są dla całej gminy od 01 do 05. Po numerze kolejnym następuje kropka, po której wpisywane jest oznaczenie przeznaczenia TZ (np. 01.TZ). Na rysunku przedstawione są granice terenów zamkniętych a poza terenami leśnymi dodatkowo oznaczone są kolorem.

3.3. WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA

W związku z możliwością występowania w planach miejscowych różnych form zabudowy w ramach jednego przeznaczenia określonego w studium, w dalszej części opisu wskaźników zagospodarowania używane będą następujące oznaczenia rodzaju zabudowy:

W ramach zabudowy mieszkaniowej M

Mj – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca

Mb – zabudowa jednorodzinna bliźniacza

Ms – zabudowa szeregowa lub grupowa

Mw – zabudowa wielorodzinna

W ramach usług U

Uk – usługi komercyjne

Up – usługi publiczne

W planach miejscowych należy określić udział poszczególnych rodzajów zabudowy i ich rozmieszczenie, w zależności od zapotrzebowania i przeznaczenia poszczególnych terenów.

3.3.1. Wskaźniki i standardy projektowania planistycznego dla terenów zabudowy

1. Ogólne standardy projektowania planistycznego dla terenów inwestycyjnych przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
 - 1) Obowiązek wyznaczania nowych ulic i dróg publicznych o szerokości minimum 10 m.
 - 2) Lokalizacja zabudowy wzdłuż ulic posiadających parametry dróg publicznych. Przy istniejących ulicach bardzo wąskich, poniżej 10 m szerokości, należy dążyć do ustalania linii zabudowy w odległości pozwalającej w przyszłości na budowę drogi publicznej o wymaganych parametrach w przyszłości.
 - 3) Ustalanie lokalizacji osi budynków na zamknięciach ulic.
 - 4) Ustalanie miejsca i wielkości (budynek lub część budynku) dominant przestrzennych, jeśli takie mogłyby być realizowane w poszczególnych terenach.
 - 5) Działalność usługowa na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej może być lokalizowana pod warunkiem, że będzie działalnością nieuciążliwą dla zaspokojenia potrzeb podstawowych mieszkańców, prowadzoną w budynku mieszkalnym lub w odrębnym obiekcie albo też na odrębnej działce.
 - 6) Zakaz stosowania imitacji połaci dachowych na ścianach budynków.

- 7) Jeżeli projektowana będzie budowa dachu dwuspadowego lub wielospadowego należy stosować pochylenie połaci dachowych od 25° do 45°.
 - 8) Zmniejszenie wielkości wydzielanych działek może wynikać z istniejących granic podziału własnościowego jednak nowe działki nie mogą mieć szerokość mniejszą niż 10% od ustalonej w studium lub powierzchni mniejszej o 20% od ustalonej w studium.
 - 9) Istniejące działki rolne, przekształcone na działki budowlane, jeżeli nie spełniają parametrów działki budowlanej, zgodnie z przepisami szczególnymi, mogą być przeznaczane jedynie na poszerzenie działek sąsiednich, wykonanie przejazdu między działkami lub założenie zieleni.
 - 10) Istniejące działki zabudowane, w przypadku ich podziału lub rozbudowy, muszą odpowiadać parametrom określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Linia zabudowy w stosunku do drogi, może zostać zachowana, ale nie może ulec przybliżeniu w stosunku do wymaganej w przepisach..
 - 11) Obowiązek zachowania i rozwoju terenów zieleni parkowej i zieleńców, z lokalizacją dróg, infrastruktury i obiektów małej architektury, pod warunkiem zachowania 70% terenów biologicznie czynnych.
 - 12) Zagospodarowanie zielenią terenów niewykorzystanych w obrębie zabudowy (zakładanie skwerów, trawników itp.).
 - 13) W ramach projektowania przeznaczenia na poszczególnych terenach inwestycyjnych należy dążyć do grupowania poszczególnych rodzajów zabudowy, w ramach wydzielonych na potrzeby planu jednorodnych, pod względem rodzaju zabudowy, enklawach.
 - 14) Obowiązek przestrzegania ograniczeń zabudowy kubaturowej na terenach zalewowych i innych terenach chronionych zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.
 - 15) Na terenach inwestycyjnych, jeśli zgodnie z ewidencją gruntów występują grunty leśne lub zadrzewione, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy je zachować w możliwie największym procencie a na działkach całkowicie zalesionych, tereny biologicznie czynne z zadrzewieniem powinny stanowić nie mniej jak 80% wydzielanej działki a wielkość działki nie powinna być mniejsza jak 1500 m², z wyłączeniem terenów objętych zmianą studium.
 - 16) Wszystkie określenia dotyczące kondygnacji budynków bez zaznaczenia, że dotyczą kondygnacji podziemnych, dotyczą kondygnacji nadziemnych.
 - 17) Przy określonej ilości kondygnacji wysokość budynku nie powinna przekraczać:
 - a. Dla budynku mieszkalnego
 - 1 kondygnacja – 6,5 m
 - 2 kondygnacje – 9,0 m,
 - 3 kondygnacje – 11,0 m
 - b. Dla budynku usługowego
 - 1 kondygnacja – 7 m
 - 2 kondygnacje – 10 m
 - 3 kondygnacje – 12 mz wyłączeniem terenów objętych zmianą studium.
 - 18) Dla gruntów objętych zmianą studium, w przypadku braku zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne, utrzymuje się aktualne przeznaczenie terenu.
2. Przy określaniu w planie miejscowym ustaleń dla terenów określonych w studium jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN-1) oraz dla terenów przeznaczonych pod takie zainwestowanie (MN-2, MN2) należy zachować poniższe zasady.

- 1) Dopuszczalne na tych terenach formy zabudowy i ich parametry oraz wskaźniki zabudowy określono w poniższej tabeli.

Funkcja podstawowa	Mieszkaniowa Mj	Usługowa Uk
Funkcja uzupełniająca	Usługowa Uk i Up	Mieszkaniowa w budynku usług lub Mj
Maksymalna wysokość	3 kondygnacje	2 kondygnacje
Rodzaj dachu	Dwu lub wielospadowy	W zależności od projektu budynku
Pow. biolog. czynna	>70%	>50%
Minimalna powierzchnia nowej działki	1000 m ²	W zależności od realizowanej usługi
Minimalna szerokość nowej działki	20 m	W zależności od realizowanej usługi
Miejsca postojowe	2 na budynek + 2 na usługi w budynku	3 na 100 m ² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 3

- 2) W przypadku zabudowy działki budynkiem usługowym i budynkiem mieszkalnym należy spełnić łącznie parametry dotyczące powierzchni działki i miejsc postojowych a minimalna szerokość działki powinna wynosić 30 m, przy zachowaniu min. 50% powierzchni biologicznie czynnej.
- 3) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się możliwość wydzielenia obszarów dla zabudowy letniskowej, na zasadach jak dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne wolnostojącego.

3. Przy określaniu w planie miejscowym ustaleń dla terenów przeznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniową i związaną z usługami, oznaczoną symbolami MU-1 lub MU-2, **MU2**, należy zachować poniższe zasady.

- 1) Na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną (komunalną lub grupową) dopuszczalne formy zabudowy i ich parametry jak i wskaźniki zabudowy określono w poniższej tabeli.

Funkcja podstawowa	Mieszkaniowa Mj	Mieszkaniowa Mb	Mieszkaniowa Ms	Usługi Uk	Usługi Up
Funkcja uzupełniająca	Usługowa Uk lub/i Up	Usługowa Uk lub/i Up	Usługowa Uk lub/i Up	Mieszkaniowa w budynku usług lub Mj	Mieszkaniowa w budynku usług
Maksymalna wysokość	3 kondygnacje	3 kondygnacje	3 kondygnacje	2 kondygnacje	3 kondygnacje
Rodzaj dachu	Dwu lub wielospadowy	Dwu lub wielospadowy	Dwu lub wielospadowy	Dowolny	Dowolny
Pow. biolog. czynna	>55%	>55%	>55%	>30%	>40%
Minimalna powierzchnia nowej działki	>600 m ² poza terenami chronionymi	>500 m ² poza terenami chronionymi	>400 m ² poza terenami chronionymi	Według potrzeb	Według potrzeb
Minimalna szerokość nowej działki	>18 m	>14 m	>12 m	Według potrzeb	Według potrzeb
Miejsca	2 na budynek	2 na budynek	2 na budynek	3 na 100m ²	W zależności

postojowe				pow. użytkowej, ale nie mniej niż 3	od prowadzonej działalności
-----------	--	--	--	-------------------------------------	-----------------------------

- 2) Na terenach nie wyposażonych w kanalizację sanitarną (komunalną lub grupową), przeznaczonych w studium pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, oznaczoną symbolem MU, **MU2**, w planach miejscowych dopuszczalne są formy zabudowy i ich parametry jak i wskaźniki zabudowy określone w poniższej tabeli.

Funkcja podstawowa	Mieszkaniowa Mj	Usługi Uk	Usługi Up
Funkcja uzupełniająca	Usługowa w budynku mieszkalnym	Mieszkaniowa w budynku usług lub Mj	Mieszkaniowa w budynku usług
Maksymalna wysokość	3 kondygnacje	2 kondygnacje	3 kondygnacje
Rodzaj dachu	Jedno lub wielospadowy, z zastrzeżeniem terenów objętych zmianą studium, dla których dopuszcza się również dachy płaskie	Dowolny	Dowolny
Pow. biolog. czynna	>70%, z zastrzeżeniem terenów objętych zmianą studium, dla których ustala się >40%	>40%, z zastrzeżeniem terenów objętych zmianą studium, dla których ustala się >30%	>50%, z zastrzeżeniem terenów objętych zmianą studium, dla których ustala się >30%
Minimalna powierzchnia nowej działki	>1000 m ² , z zastrzeżeniem terenów objętych zmianą studium, dla których ustala się >800 m ² dla działek z budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi oraz >400 m ² mieszkalnymi w zabudowie bliźniaczej	Według potrzeb	Według potrzeb
Minimalna szerokość nowej działki	>20 m	Według potrzeb	Według potrzeb
Miejsca postojowe	2 na budynek	3 na 100 m ² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 3	W zależności od prowadzonej działalności

- 3) W przypadku zabudowy działki budynkiem usługowym i budynkiem mieszkalnym, zarówno w terenie uzbrojonym jak i nieuzbrojonym, należy spełnić odpowiednio wymagania jak dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

4. Przy określaniu w planie miejscowym ustaleń dla terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną z usługami U, U1, należy zachować poniższe zasady:

1) Na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną (komunalną lub grupową) dopuszczalne formy zabudowy i ich parametry jak i wskaźniki zabudowy określono w poniższej tabeli.

Funkcja podstawowa	Mieszkaniowa Mj	Mieszkaniowa Mb	Mieszkaniowa Ms	Usługi Uk	Usługi Up
Funkcja uzupełniająca	Usługowa w budynku mieszkalnym lub usługi Uk	Usługowa w budynku mieszkalnym	Usługowa w budynku mieszkalnym	Mieszkaniowa Mj	Mieszkaniowa Mj
Maksymalna wysokość	3 kondygnacje	3 kondygnacje	3 kondygnacje	2 kondygnacje	3 kondygnacje
Rodzaj dachu	Dwu lub wielospadowy	Dwu lub wielospadowy	Dwu lub wielospadowy	Dowolny	Dowolny
Pow. biolog. czynna	>55%	>55%	>55%	>30%	>40%
Minimalna powierzchnia nowej działki	>600 m ²	>500 m ²	>400 m ²	Według potrzeb	Według potrzeb
Minimalna szerokość nowej działki	>18 m	>14 m	>12 m	Według potrzeb	Według potrzeb
Miejsca postojowe	2 na budynek	2 na budynek	2 na budynek	4 na 100m ² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 3	W zależności od prowadzonej działalności

2) Na terenach nie wyposażonych w kanalizację sanitarną (komunalną lub grupową) dopuszczalne formy zabudowy i ich parametry jak i wskaźniki zabudowy określono w poniższej tabeli.

Funkcja podstawowa	Mieszkaniowa Mj	Usługi Uk	Usługi Up
Funkcja uzupełniająca	Usługowa w budynku mieszkalnym lub usługi Uk	Mieszkaniowa Mj	Mieszkaniowa Mj
Maksymalna wysokość	3 kondygnacje	2 kondygnacje	3 kondygnacje
Rodzaj dachu	Dwu lub wielospadowy	Dowolny	Dowolny
Pow. biolog. czynna	>70%, z zastrzeżeniem terenów objętych zmianą studium, dla których ustala się >40%	>40%, z zastrzeżeniem terenów objętych zmianą studium, dla których ustala się >30%	>50%, z zastrzeżeniem terenów objętych zmianą studium, dla których ustala się >30%
Minimalna powierzchnia nowej działki	>1000 m ²	Według potrzeb	Według potrzeb
Minimalna	>20 m	Według potrzeb	Według potrzeb

szerokość nowej działki			
Miejsca postojowe	2 na budynek	4 na 100 m ² pow. użytkowej, ale nie mniej niż 3	W zależności od prowadzonej działalności

- 3) Na wszystkich terenach z zabudową związaną z działalnością usługową wskazywać na potrzebę zakładania pasów zieleni izolacyjnej, na terenach inwestora, od nowo lokalizowanych urządzeń i obiektów uciążliwych.
5. Przy określaniu w planie miejscowym ustaleń dla terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, uwzględnić następujące zasady.

1) Podstawowe parametry jak i wskaźniki zabudowy określono w poniższej tabeli.

Funkcja podstawowa	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna Mw
Funkcja uzupełniająca	Usługi w budynku wielorodzinnym
Maksymalna wysokość	Zabudowa wielorodzinna niska (zgodnie z warunkami technicznymi, jakim mają odpowiadać budynki i ich usytuowanie)
Rodzaj dachu	Dwu lub wielospadowy ewentualnie stropodach
Pow. biolog. czynna	>35%
Minimalna powierzchnia nowej działki	W zależności od inwestycji
Minimalna szerokość nowej działki	W zależności od inwestycji
Miejsca postojowe	2 na jedno mieszkanie + 3 na 100 m ² pow. użytkowej usług, ale nie mniej niż 3

- 2) Możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej (modernizacja i uzupełnienie) zgodnie z oznaczonymi terenami we wsiach Pomiechówek, Brody-Parcele, Nowy Modlin, Goławice Pierwsze, Wójtostwo, Kosewo, Nowe Orzechowo, Czarnowo.
- 3) Wysokość zabudowy wielorodzinnej jak dla zabudowy wielorodzinnej niskiej, z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych i urbanistycznych ze szczególnym uwzględnieniem konieczności harmonijnej kompozycji z otoczeniem.
- 4) W przypadku realizacji budynków wielorodzinnych należy dodatkowo spełnić poniższe wymagania.
- Budynki wielorodzinne powinny stanowić zbiór jednorodnych w formie budynków na określonych w studium i planie miejscowym terenach lub też mogą występować jako pojedyncze budynki będące identyfikatorami przestrzeni, o reprezentacyjnym wyglądzie, w miejscach eksponowanych w przestrzeni i określonych w planie miejscowym (zamknięcia widokowe lub narożniki ulic).
 - W zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej inwestor musi zapewnić zgodne z przepisami wyposażenie terenu przeznaczonego do zabudowy w stosowne urządzenia oraz odpowiednią ilość miejsc parkingowych, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
 - Zakaz lokalizacji parkingów, poza linią rozgraniczającą teren inwestycji od innych terenów, chyba, że w sąsiedztwie będzie możliwe wykorzystywanie specjalnego obiektu parkingów wielopoziomowych.

- 5) Na budynkach w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej nie należy projektować na stropodachach i tarasach, zieleni przeznaczonych na stałe trawniki lub kwietniki, o których mowa w przepisach szczególnych.
6. Przy określaniu w planie miejscowym ustaleń dla terenów z usługami publicznymi (UP) uwzględnić następujące zasady.
 - 1) Na istniejących terenach związanych z usługami publicznymi obowiązuje zakaz zmiany ich przeznaczenia a budowa nowych obiektów oraz modernizacja i rozbudowa istniejących obiektów budowlanych możliwa z zachowaniem odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w zależności od prowadzonej działalności oraz utrzymania niezbędnej przestrzeni publicznej związanej jednocześnie z potrzebą zapewnienia powierzchni biologicznie czynnej w ilości minimum 40% powierzchni działki.
 - 2) Nowa zabudowa związana z realizacją usług publicznych, poza istniejącymi terenami na taką działalność przeznaczonych, może być realizowana na każdym z terenów inwestycyjnych gdzie taka zabudowa jest dopuszczona, z zachowaniem przepisów prawa w zakresie udostępniania terenów pod tego rodzaju inwestycje, jak i określonych warunków technicznych i innych przepisów prawa dla tego rodzaju zabudowy.
7. Przy określaniu w planie miejscowym ustaleń dla terenów z obiektami infrastruktury technicznej (UI), uwzględnić następujące zasady.
 - 1) Istniejące przeznaczenie terenu na zabudowę związaną z urządzeniami infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla funkcjonowania części lub całego obszaru gminy, może być jedynie związana z pełnioną funkcją (elektroenergetyka czy utrzymanie sieci gazowej i ropociągu, urządzenia związane z siecią wodociagową lub kanalizacyjną).
 - 2) Nowa zabudowa związana z urządzeniami infrastruktury technicznej, poza istniejącymi terenami na taką działalność przeznaczonych, może być realizowana na terenie całej gminy, z zachowaniem przepisów prawa w zakresie udostępniania terenów pod tego rodzaju inwestycje, jak i wymagań warunków technicznych i innych przepisów prawa dla tego rodzaju zabudowy.
8. Przy określaniu w planie miejscowym ustaleń dla terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną z działalnością produkcyjno usługową (PU, PU2), uwzględnić następujące zasady.
 - 1) Zakładanie pasów zieleni izolacyjnej, na terenach inwestora, od nowo lokalizowanych urządzeń i obiektów uciążliwych,
 - 2) Parametry oraz formy zabudowy w zależności od prowadzonej działalności z zachowaniem zasady oszczędnego gospodarowania terenem,
 - 3) Tereny możliwe do zainwestowania po uzbrojeniu ich w podstawowe sieci infrastruktury technicznej,
 - 4) Możliwość realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
 - 5) W granicach terenu PU2 ustala się następujące zasady i parametry zagospodarowania i zabudowy:
 - a. maksymalna wysokość zabudowy: 35,0 m, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych w zakresie powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (BRA) oraz powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Warszawa/Modlin (OLS),
 - b. minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 2000 m²,
 - c. minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%,

d. maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%.

9. Przy określaniu w planie miejscowym ustaleń dla terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną z obsługą komunikacji (KS), uwzględnić następujące zasady.
 - 1) Na terenach związanych z obsługą komunikacji (KS) możliwość rozbudowy ciągów komunikacyjnych i tworzenie zabudowy związanej z obsługą ruchu komunikacyjnego i turystycznego po ostatecznych decyzjach dotyczących rozbudowy i modernizacji dróg w tym terenie.
 - 2) Zagospodarowywanie zielenią istniejących pasów drogowych oraz nowo realizowanych i modernizowanych ulic,
 - 3) Obowiązek zakładania zieleni na osłony przydrożne przy uciążliwych szlakach komunikacyjnych.
10. Przy określaniu w planie miejscowym ustaleń dla parków, zieleńców i terenów rekreacyjnych (ZU) należy planować zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie i dodatkowo realizować.
 - 1) Obowiązek zachowania i rozwoju terenów zieleni parkowej i zieleńców, z możliwością lokalizacji dróg, infrastruktury i obiektów małej architektury z zachowaniem 70% terenów zieleni,
 - 2) Stosowanie przepuszczalnej nawierzchni terenu z kostki kamiennej lub klinkierowej z przepuszczalnymi spoinami na terenach zieleni miejskiej,
 - 3) Możliwość zagospodarowania zgodnie z pełnioną funkcją a w szczególności na funkcje rekreacyjno wypoczynkowe w strukturze gminy ze szczególnym uwzględnieniem terenów zalewowych i terenów chronionych zgodnie z przepisami szczególnymi.
11. Przy określaniu w planie miejscowym ustaleń dla cmentarzy (ZC) należy postępować zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie ze szczególnym uwzględnieniem strefy sanitarnej od cmentarza.
12. Przy określaniu w planie miejscowym ustaleń dla projektowanego zbiornika retencyjnego, którego miejsce zaznaczono symbolem na rysunku studium, należy realizować wymagania zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie ze szczególnym uwzględnieniem terenów i obiektów objętych ochroną w obszarze zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia.
13. Dla gruntów wyznaczonych w zmianie studium w granicach terenów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (fotowoltaika) wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dopuszcza się lokalizację ogniw fotowoltaicznych, obejmujących urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, w tym między innymi konstrukcje wolnostojące kotwione do ziemi służące do montażu paneli fotowoltaicznych, panele fotowoltaiczne, przetwornice, rozdzielnie elektryczne, przyłącza i sieci elektroenergetyczne, a także budynków i budowli stacji transformatorowych oraz magazynów energii. Dla ww. terenów ustala się następujące parametry dla nowej zabudowy technicznej:
 - a. maksymalną powierzchnię zabudowy działki: 20%,
 - b. maksymalną wysokość konstrukcji wsporczych wraz z panelami fotowoltaicznymi nad poziomem terenu: 4,0 m;

- c. minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%,
- d. wysokość budynków: do 8,0 m,
- e. geometria dachów budynków: dowolna.

Ustala się również nakaz realizacji pasów zimozielonej zieleni ochronno-krajobrazowej zlokalizowanych wzdłuż granic terenów lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (fotowoltaika), w celu ograniczenia oddziaływania na krajobraz.

3.3.2. Ustalenia końcowe

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zależności od analizowanego terenu należy powiększać parametry zabudowy a zaniżenie wartości podanych wskaźników można dokonać wyjątkowo, kiedy:
 - 1) wpłynie to na podniesienie standardu zabudowy oraz wyposażenia i zagospodarowania terenu inwestycyjnego wyróżnionego w studium, w zależności od miejsca usytuowania działki oraz otoczenia i rodzaju zabudowy,
 - 2) w odniesieniu do wielkości działki budowlanej, analiza faktycznego stanu władania wykaże brak możliwości rozwiązania zgodnego z ustaleniami studium z jednoczesnym zachowaniem przepisów warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
2. W planie należy dążyć do stworzenia kompleksów zabudowy o podobnych wskaźnikach, co umożliwi ich identyfikację w przestrzeni poszczególnych wsi.
3. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustala się konieczność:
 - 1) Oszczędnego gospodarowania gruntami, wyrażonego określaniem szerokości poszczególnych działek, optymalnej ze względu na możliwość wykorzystania infrastruktury.
 - 2) Bezwzględnie zachować obiekty i tereny objęte ochroną.
4. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których występują tereny zmeliorowane, ustalenia uzgadniać z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.
5. Przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego, dla terenu na którym obowiązuje ograniczenie wysokości związanej z potrzebą zapewnienia bezpieczeństwa lotów samolotów obsługiwanych przez lotnisko Modlin, należy każdorazowo uzyskiwać uzgodnienie zgodnie z przepisami szczególnymi. Wysokość obiektów budowlanych na tym terenie, w najniekorzystniejszym przypadku nie może być większa niż około 40 m.
6. W przypadku uruchomienia lotniska Modlin należy liczyć się z wprowadzeniem stref ograniczonego użytkowania z uwagi na hałas towarzyszący jego działaniu. Granice tych stref zależne od natężenia hałasu, orientacyjnie zaznaczono na rysunku studium.

3.4. TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Generalnym założeniem polityki w kontynuacji zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym terenów objętych zmianą studium, jest wyłączenie z zabudowy otwartych terenów rolnych (oznaczonych RO) i tereny użytków zielonych w dolinie rzeki Narwi i Wkry (oznaczone RZ), terenu użytków zielonych w Błędowie wyznaczonego w zmianie studium

oraz kompleksów leśnych (oznaczonych ZL) i terenów przeznaczonych pod zalesienie (oznaczonych ZZ). Tereny te, poza terenami zalewowymi, oznaczone są dodatkowo kolejnymi cyframi w każdym z obrębów geodezyjnych.

Na terenach zalewowych można organizować tereny rekreacyjne i sportowe bez nowej zabudowy kubaturowej.

Na terenach rolnych ustala się zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej poza inwestycjami związanymi z rolnictwem na ogólnych zasadach przewidzianych w przepisach szczególnych.

Na terenach rolnych przy istniejących siedliskach poza wyznaczonymi terenami inwestycyjnymi, możliwość budowy drugiego domu mieszkalnego przy założeniu oszczędnego wykorzystania powierzchni działki budowlanej.

Na terenach wyłączonych z zabudowy możliwa rozbudowa i remonty istniejącej zabudowy bez zmiany jej przeznaczenia i bez możliwości budowy nowych budynków.

Tereny wyłączone z zabudowy leżą poza obszarami inwestycyjnymi i przedstawiono je na rysunku studium. Uzasadnienie zawarto w dziale III niniejszej części.

W sporządzanych planach zagospodarowania przestrzennego na terenach zalewowych należy ustalić sposoby zagospodarowania wynikające z obowiązującego w tym czasie studium dla terenów zalewowych, opracowanego przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie.

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

Stan środowiska przyrodniczego w gminie Pomiechówek, opisany w ekofizjografii ma nie tylko bezpośredni wpływ na warunki życia społeczności lokalnej, ale jak wynika z planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, ma również znaczący wpływ na stan warunków życia w metropolii warszawskiej. Stworzenie dobrych warunków życia w gminie Pomiechówek i jej bliskie położenie w stosunku do coraz intensywniej wykorzystywanych terenów warszawskich przyczynia się do coraz większego zainteresowania inwestorów możliwością zabudowy mieszkaniowej w terenach ekstensywnej zabudowy gminy. Jednocześnie możliwość lokalizacji inwestycji związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej i usługowej na określonych terenach gminy, czyni to zainteresowanie jeszcze większym i stwarza możliwości wykorzystania tej koniunktury dla dalszej poprawy warunków życia, pracy i wypoczynku w gminie Pomiechówek. Wykorzystanie tej koniunktury i ścisłe przestrzeganie ustalonych zasad rozwoju zagospodarowania przestrzennego może sprawić satysfakcję władzom gminy i jej mieszkańcom.

W zakresie obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk, przeważająca część obszaru objętego zmianą studium (z wyjątkiem północno zachodniej części obrębu Wola Błędowska) zlokalizowana jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w tym w granicach strefy szczególnej ochrony ekologicznej, powołanym na podstawie Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Warszawskiego z 1997 r. Nr 43, poz. 149), zmienionego Rozporządzeniem Nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 sierpnia 2000 r. w sprawie zmiany Rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj.

Mazowieckiego z 2000 r. Nr 93, poz. 911), Rozporządzeniem Nr 218 Wojewody Mazowieckiego z dnia 6 lipca 2001 r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego w odniesieniu do opisu granic (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2001 r. Nr 161, poz. 2363), Rozporządzeniem Nr 57 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 lipca 2002 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2002 r. Nr 188, poz. 4306), Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 stycznia 2003 r. w sprawie obszaru chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2003 r. Nr 38, poz. 1053), Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2007 r. Nr 42, poz. 870), Rozporządzeniem Nr 56 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 października 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2008 r. Nr 185, poz. 6629), Uchwałą Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniającą niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 2013 r. poz. 2486).

Ponadto znaczna część terenu objętego zmianą studium położona jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna).

W związku z powyższym dla obszaru objętego zmianą studium nakazuje się uwzględnienie wyżej wymienionych przepisów odrębnych w zakresie zagospodarowania gruntów zlokalizowanych w granicach WOCHK oraz GZWP nr 2151 Subniecka Warszawska.

4.1. Zasady ochrony środowiska

Zasady ochrony środowiska wynikają, przede wszystkim, z ustaleń zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym oraz uwarunkowań zidentyfikowanych w części dotyczącej uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy a także z obowiązku przestrzegania ustaleń zawartych w przepisach ustaw odrębnych.

Na podstawie analizy wymienionych wyżej opracowań i przepisów ustala się następujące zasady ochrony środowiska w gminie Pomiechówek, które muszą być podstawą ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzanych dla poszczególnych terenów gminy:

1. Bezwzględne utrzymanie zasobów leśnych w strukturze przestrzennej gminy jak i podejmowanie działań w kierunku zalesienia gruntów nie nadających się do prowadzenia intensywnej gospodarki rolnej lub zabudowy,
2. Ograniczenie przeznaczania pod zabudowę gruntów III klasy bonitacji gleb.
3. Obowiązek rekultywacji dzikich miejsc poboru piasku i żwiru.
4. Obowiązek uzyskiwania koncesji na wydobywanie piasku lub żwiru na potrzeby lokalne.
5. Zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą generować hałas o natężeniu większym niż przewidziany w przepisach odrębnych, regulujących to zagadnienie.
6. Zakaz lokalizacji inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.
7. Obowiązek wstępnego oczyszczania, z substancji ropopochodnych i części stałych, wód z parkingów i powierzchni utwardzonych, odprowadzanych do odbiorników,
8. Eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.
9. Wykonywanie nowoprojektowanych ciągów komunikacyjnych, linii napowietrznych i kablowych, podziemnych rurociągów oraz innych obiektów liniowych, w sposób

zapewniający ograniczenie ich oddziaływania na środowisko, w tym ochronę walorów krajobrazowych.

10. Z uwagi na zagrożenie dla systemów korzeniowych drzew i krzewów przy realizacji sieci kanalizacyjnej prace w ich sąsiedztwie powinny odbywać się ręcznie.
11. Ze względu na niebezpieczeństwo awarii przebiegających przez gminę instalacji do przesyłu ropy naftowej lub gazu przy lokalizacji obiektów budowlanych należy respektować przepisy zawarte w przepisach odrębnych.
12. W celu ograniczenia wpływu na środowisko w rozwiązaniach technicznych dróg należy uwzględnić: ograniczenie wycinki drzew przy poszerzaniu pasów drogowych, zastosowanie w systemie odprowadzania zanieczyszczonych wód opadowych separatorów, zbiorników sedimentacyjnych itp., wyeliminowania stosowania solanki jako środka przeciw gołoledzi w obrębie doliny rzecznej, przepustów w korpusach drogowych celem stworzenia dróg migracji dla drobnej fauny, rezygnacji z budowy nasypu w obrębie doliny rzecznej na rzecz mostu o konstrukcji wiszącej itd.
13. Ustalanie takich zasad kształtowania zabudowy, które zapewniają czytelność walorów krajobrazowych gminy Pomiechówek.
14. Gromadzenie odpadów komunalnych w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i zapewnienie wywożenia odpadów na wysypisko, zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami.
15. Postępowanie z odpadami niebezpiecznymi, w przypadku ich wystąpienia, musi być zgodne z ustawami: o ochronie środowiska oraz o odpadach.
16. Stosowanie ekologicznych, posiadających odpowiednie atesty, nośników energii do ogrzewania pomieszczeń i ewentualnych procesów produkcyjnych lub w usługach.
17. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu.
18. Zakaz realizacji przedsięwzięć wymagających urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie naruszałoby równowagę lokalnych zasobów.
19. Zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.
20. Zakaz kierowania wód opadowych z terenów przedsięwzięć budowlanych na działki sąsiednie.
21. Zakaz przerwania ciągłości sieci drenarskiej ujętej w ewidencji wód i urządzeń wodnych; niezbędne zmiany w układzie дренаżu lub wyłączenie jego części z ewidencji urządzeń melioracyjnych należy wcześniej uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji Wodnych.
22. Zakaz zmiany ukształtowania terenu bez wyraźnych ustaleń dotyczących tego problemu w ustaleniach planu miejscowego.

4.2. Zasady ochrony przyrody

1. Duża część powierzchni gminy to lasy i tereny cenne krajobrazowo, w szczególności ze względu na położenie w sąsiedztwie dolin rzek Narwi i Wkry.
2. W celu ochrony przyrody na tych terenach dużą część gminy objęto ochroną poprzez ustanowienie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
Z tego powodu w gminie występują określone ograniczenia w sposobie zagospodarowywania wielu terenów leżących w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, które przedstawiono na rysunku studium.
3. W celu ograniczenia i minimalizacji oddziaływania projektowych małych elektrowni wodnych przy realizacji przedsięwzięć należy zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne pozwalające na zachowanie reżimu rzeki (elektrownie przepływowe), utrzymanie biologicznej drożności rzeki (zastosowanie przepławek, sztucznych strumieni z progami, pochylni), ograniczenie wysokości piętrzenia wód (minimalizacja zasięgu zbiornika wodnego), stosowanie zabezpieczeń przed dostawaniem się ryb i innych zwierząt do komór turbin.

4. Zgodnie z ustaleniami rozporządzenia wojewody mazowieckiego o ustaleniu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie gminy Pomiechówek występują następujące strefy ochrony:

- strefa szczególnej ochrony ekologicznej rzeki Narwi i Wkry, których granica pokazana jest na rysunku studium,
- strefa zwykła.

Na terenie Obszaru wprowadza się ustalenia dotyczące:

- 1) czynnej ochrony ekosystemów leśnych
- 2) czynnej ochrony ekosystemów lądowych
- 3) czynnej ochrony ekosystemów wodnych

Na poszczególnych rodzajach terenów W.O.Ch.K. obowiązują zasady ochrony zgodnie z ustawą o ochronie przyrody oraz Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (obecnie obowiązuje Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r.).

5. Na terenie gminy Pomiechówek zarejestrowano 14 pomników przyrody, w tym 13 pojedyncze drzewa i jeden głąz.

Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody, (art. 44 ust. 1), ustanowienie pomnika przyrody następuje w drodze uchwały rady gminy, która ustali zasady zagospodarowania terenu wokół pomników.

Rejestr pomników przyrody Wojewody Mazowieckiego

Id	nr starego rej.	Działka nr	Miejscowość	Oddział / pododdział	Gatunek/ Rodzaj	Nazwa zwyczajowa	wiek w latach	Obwód/ wysokość	Właściciel / bliższa lokalizacja
254	348	153/12 do 15	Pomiechowo		topola biała	Wiktoria		400/28	p. Zawadzki Bogumił/nad rz. Wkrą, obok drogi nadrzecznej na działce rolnej
330	349	765/24	Czarnowo-Borek		topola czarna	Malinka	120	500/25	Wspólnota gromadzka/ok.. 30 m od brzegu rz. Narwi, na pastwisku, obok przystani łodzi
331	350	219	Kikoły		dąb szypułkowy	Piotr	250	410/22	p. Anna Grabowska / działka leśna. 80 m od zabudowań mieszkalnych w rejonie skarpy Narwi
332	351	219	Kikoły		dąb szypułkowy	Paweł	250	400/25	p. Anna Grabowska / obok zabudowań gospodarczych
557	593	146	Goławice Drugie	137 d	gnejs biotytowy			600/0,6	Skarb Państwa/przy drodze (na zakręcie w lewo) Pomiechówek -Kosewko, przy skrzyżowaniu z drogą (bruk) biegnąca na wschód
706	750	1048	Pomiechówek (obręb Czaarnowo)		sosna pospolita	Anna	150	205/16	Urząd Gminy Pomiechówek / obok przystanku PKS, ul. Nasielska
721	765	54	Kikoły		dąb szypułkowy		300	390/20	p. Stefan Kaliś / w odległości ok 140 m od szosy Serock-Nowy Dwór, po jej północnej stronie, na terenie bezdrzewnym

Id	nr starego rej.	Działka nr	Miejscowość	Oddział / pododdział	Gatunek/ Rodzaj	Nazwa zwyczajowa	wiek w latach	Obwód/ wysokość	Właściciel / bliższa lokalizacja
722	766	213	Kikoły		topola biała uschła		150	375/24	p. Dariusz Makowski/ pomiędzy zabudowaniami gospodarczymi i skarpą rz. Narwi, na zboczu wąwozu-zadrzewionego, w odległości ok 130 m na południe od zabudowań
723	767	213	Kikoły		dąb szypułkowy		250	370/23	p. Dariusz Makowski / u wlotu jaru, na jego krawędzi, w odległości ok 90 m od zabudowań gospodarczych w kierunku południowym
732	776	69/1	Kikoły		dąb szypułkowy		200-220	355/20	p Tadeusz Wiktorowicz grunty rolne, ok. 500 m na północ od szosy Nowy Dwór Mazowiecki - Serock
738	782	70/1	Kikoły		dąb szypułkowy	Dąb Chudolińskich	300	440/22	p. Stanisław Zalewski / na gruntach wsi Kikoły, w kierunku północnym od szosy Serock - Nowy Dwór, w odległości ok. 400 m, pole orne
838	886	58/1, 58/3	Szczypiomo		jesion wyniosły			305/28	Lasy Państwowe-Warszawski Zespół I.cśny/obok leśniczówki, w odległości ok. 30 m od budynku, wewnątrz ogrodzenia
1377	1438	939 Goławice I	Nadleśnictwo Jabłonna, Leśnictwo Kolonia	79	lipa drobnolistna			410/30	Nadleśnictwo Jabłonna / uroczysko "Nuna", przy obejściu dawnej gajówki na skraju lasu
1378	1439	939 Goławice I	Nadleśnictwo Jabłonna, Leśnictwo Kolonia	79	dąb bezszypułkowy			470/26	Nadleśnictwo Jabłonna / uroczysko "Nuna", przy obejściu dawnej gajówki

4.3. Lokalne wartości środowiska i jego zasobów

1. Lokalnymi, wartościowymi zasobami środowiska przyrodniczego, które nie są objęte szczególnymi formami ochrony są:
 - lasy prywatne,
 - rzeki: Narew i Wkra, ze szczególnym uwzględnieniem ich pradolin i ciekawie ukształtowanej obudowy przyrodniczej, na terenach poza strefą szczególnej ochrony ekologicznej. W ramach podniesienia lokalnych wartości środowiska oraz jego zasobów planuje się uzupełnienie lub wprowadzenie obudowy biologicznej wód powierzchniowych – zielenią niską, zgodną z warunkami siedliskowymi oraz gatunkami rodzimymi i funkcji zastosowanej roślinności (np. zwarta zieleń izolacyjna wychwytyająca spływające z terenów sąsiednich biogeny oraz zieleń umożliwiającą przemieszczanie się zwierząt wzdłuż cieków wodnych)
2. W gminie występują także:
 - zbiorniki wód powierzchniowych i cieków wodne,

Ze względu na potrzebę nie zagęszczania zabudowy na terenach wiejskich, planuje się dość duże działki budowlane oraz preferencje zalesieniowe na tych działkach a szczególnie tam gdzie nie ma kanalizacji sanitarnej.

3. Ponadto ustala się możliwość zamiennego, rolnego lub leśnego, użytkowania gruntów rolnych najniższych klas bonitacyjnych.
4. Obowiązkowe jest korzystanie z monitoringu funkcjonowania środowiska, który pozwala na szybką identyfikację zagrożeń i ich usunięcie, w przypadku ich wystąpienia.

4.4. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego

1. W planach miejscowych zwrócić uwagę na zachowanie gabarytów i charakteru obiektów w historycznych enklawach zabudowy gminy.
2. Ochrona krajobrazu kulturowo-historycznego poprzez ekspozycję historycznych dominant przestrzennych, identyfikowanych w trakcie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
3. Zakaz budowy budynków i innych obiektów, które stanowiłyby bariery widokowe dla, ważnych kulturowo, obiektów w krajobrazie gminy.
4. Obowiązek kształtowania nasadzeń w strefie izolacyjnej terenów przeznaczonych pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny, stanowiącej ochronę terenów mieszkaniowych, które projektowane są w sąsiedztwie
5. Zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych z betonu, bowiem stanowią one bariery przyrodnicze dla fauny, której swobodny rozwój w Gminie jest niezbędny.
6. Oznaczenie miejsc występowania historycznych budowli jak na przykład: schronu bojowego z 1939 roku, położonego przy ul. Żołnierzy Września (w Stanisławowie na pograniczu działek o Nr 448 i 449), dwóch prochowni w Stanisławowie. W przypadku braku kart ewidencyjnych dla tych obiektów wskazane jest wykonanie inwentaryzacji historycznej w porozumieniu z konserwatorem zabytków.

Zasoby środowiska przyrodniczego i formy ochrony przyrody przedstawiono na rys. Nr 1.

5. OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

5.1. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury

Wśród cennych zabytków kulturowego krajobrazu obszaru gminy należy wymienić następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:

L.p.	Obręb	Adres	Nazwa	Kwalifikacja	Uwagi
1.	Czarnowo		Punkt Oporu Nr 8	decyzja	252/06
2.	Czarnowo		Fort XVI (działo forteczne)	ewid.	
3.	Goławice Pierwsze		Fort (XIV)	ewid.	
4.	Goławice Pierwsze		Fort (XV) – grupa fortowa "Carski Dwór"	ewid.	Teren zamknięty, zalesiony
5.	Goławice Pierwsze		Fort - Grupa fortowa "GOŁAWICE"	ewid.	
6.	Goławice Pierwsze	nr 42	Chałupa, 1913	ewid.	
7.	Goławice Pierwsze	nr 43	Chałupa, pocz. XX w.	ewid.	
8.	Goławice	nr 63	Chałupa, 1 ćw. XX w.	ewid.	

	Pierwsze				
9.	Goławice Pierwsze	nr 65	Chałupa, 1 ćw. XX w.	ewid.	
10.	Kosewo		Fort (II)	ewid.	
11.	Pomiechówek		Fort (III)	decyzja	480/2009
12.	Pomiechówek		Otoczenie Fortu III wraz ze studnią we wsi Stanisławowo	decyzja	1026/2009
13.	Pomiechowo		Kościół	1083/675	62-04-12
14.	Pomocnia	nr 16	Chałupa, 1926	ewid.	
15.	Stanisławowo		Cerkiew	1106/677	62-04-12
16.	Szczypiorno	nr 41	Chałupa, 1924	ewid.	jest
17.	Wola Błędowska	nr 1	Chałupa, 1 ćw. XX w.	ewid.	jest
18.	Wola Błędowska	nr 17	Chałupa, 1 ćw. XX w.	ewid.	brak

Granice zabytku jak i jego otoczenie, które wyznaczają obszar oddziaływania na zabytek, zamieszczone są w dokumentacji zabytku i trzeba je uwzględnić przy sporządzaniu planu miejscowego.

Poza fortami wpisanymi do ewidencji na terenie gminy znajdują się dwie prochownie, które funkcjonalnie związane były z działalnością fortów. Są to dwa obiekty na terenie wsi Stanisławów:

a) prochownia czerwona – na działce o Nr ewidencyjnym 207

b) prochownia biała - na działce o Nr ewidencyjnym 203

Elementy te zaznaczono symbolem fortu bez jego nr z wykazu.

Poza wyżej wymienionymi elementami zabytkowymi lub o charakterze zabytków, na terenie gminy istnieją cmentarze, dla których zostały sporządzone karty ewidencyjne. Są to następujące cmentarze:

L.p.	Opis obiektu
1	Cmentarz grzebalny parafii prawosławnej w Stanisławowie (w starej, nieczynnej części znajdują się cenne nagrobki - dawny cmentarz garnizonowy twierdzy Modlin)
2	Cmentarz rzymsko-katolicki w Pomiechowie
3	Cmentarz wojenny z I wojny światowej w Czarnowie przy forcie XVI
4	Dawny cmentarz ewangelicki najprawdopodobniej z pierwszej połowy XIX w. w granicach cmentarza w Nowym Modlinie
5 (bez karty)	Cmentarz wojenny w Kikołach

Wykaz zabytkowych stanowisk archeologicznych z terenu gminy Pomiechówek:

- stanowiska dokładnie zlokalizowane (numery ewidencyjne AZP):

50-63/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 21

51-63/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17

51-64/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16

51-65/1, 2

52-63/2, 3, 4

52-64/55, 56, 57, 58, 59

- stanowisko zlokalizowane w przybliżeniu: nr ew. AZP 52-63/16

Poza ww stanowiskami archeologicznymi na rysunku studium zaznaczono orientacyjne położenie konserwatorskich stref archeologicznych. W przypadku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których one występują, należy szczegółowo je rozpoznać i w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków ustalić sposoby ich ochrony.

W granicach obrębów geodezyjnych objętych zmianą studium na rysunku zaznaczono orientacyjne położenie konserwatorskich stref archeologicznych, na obszarze których można spodziewać się odkrycia nowych stanowisk archeologicznych. W przypadku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania na terenach, na których one występują, należy szczegółowo je rozpoznać i w razie stwierdzenia występowania zabytków archeologicznych ustalić ich ochronę.

5.2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Obszary chronione stanowią znaczący potencjał dla rozwoju turystyki i wypoczynku pod warunkiem rozwoju bazy dla ich obsługi. Obiektami związanymi z obsługą turystyki mogą być obiekty istniejące, często zabytkowe, a nie użytkowane odpowiednio. Szczególną uwagę należy zwracać na możliwość modernizacji obiektów posiadających cechy charakterystyczne dla obszaru gminy.

Przy wydawaniu decyzji związanych z zagospodarowaniem przestrzennym terenów znajdujących się w pobliżu miejsc pamięci i miejsc historycznych należy uwzględnić ich szczególne znaczenie w środowisku kulturowym gminy.

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków przez ich zachowanie i odpowiednią konserwację.
2. Uzyskanie stosownego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed podjęciem jakichkolwiek prac przy obiektach i na terenach zabytkowych oraz w ich bezpośrednim otoczeniu.
3. Ochrona obiektów kulturowych umieszczonych w gminnej ewidencji dóbr kultury przez zachowanie obiektów niezmienionych w swej pierwotnej bryle i charakterze wykończenia. Prace przy takich obiektach powinny być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Rozbiórka budynku o wartościach kulturowych może być dokonana tylko w uzasadnionych przypadkach, za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4. Zakaz lokalizowania obiektów uciążliwych i obiektów, które mogą pogorszyć stan środowiska przyrodniczego w sąsiedztwie obiektów zabytkowych.
5. Zakaz lokalizowania obiektów zasłaniających widok na zabytek czy też dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z jego elementami.
6. Ustalenie niezbędnych stref ochrony zabytków i ich otoczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
7. Weryfikacja podanego w niniejszym studium wykazu zabytków archeologicznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, bowiem na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełniania ewidencji, może on ulec zmianie.
8. Ustalanie szczegółowych granic stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, z wyłączeniem obszaru objętego zmianą studium.
9. Ochrona zabytkowych obiektów fortecznych przez zachowanie i rekonstrukcję elementów zabytkowych i rzeźby terenu, zachowanie i konserwację starodrzewu oraz usunięcie elementów zniekształcających kompozycję zieleni. Wymienione wyżej prace mogą być prowadzone tylko w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

10. Dostosowanie gabarytów i wysokości nowych obiektów i charakteru zabudowy do historycznie wykształconego układu przestrzennego i charakteru zabudowy w środowisku kulturowym gminy.
11. Zachowanie cmentarzy i mogił historycznych przez:
 - 1) wyłączenie ich z wszelkiej działalności inwestycyjnej nie związanej z rewaloryzacją obiektu,
 - 2) zachowanie i konserwację historycznych elementów ukształtowania terenu cmentarzy,
 - 3) zachowanie i konserwację starodrzewu, zabytkowych nagrobków, krzyży i innych elementów małej architektury,
 - 4) usuwanie elementów zniekształcających (samosiewy, wysypiska, wyrobiska),
 - 5) uwzględnianie ich występowania przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowywania terenów z nimi sąsiadujących.

W zakresie obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w granicach obrębów geodezyjnych objętych zmianą studium, ustala się ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w konsultacji z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków.

Na obszarach wszystkich stanowisk archeologicznych obowiązuje zakaz dewastacji terenu między innymi poprzez wybiórkę piasku i żwiru oraz zakaz nasypywania lub niwelacji gruntu.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego będą wyznaczane dla stanowisk archeologicznych - konserwatorskie strefy ochrony zabytków archeologicznych, obejmujące stanowiska archeologiczne wraz z ich najbliższym otoczeniem. Szczegółowe wytyczne i granice stref (uwzględniające ich aktualny stan rozpoznania, zachowania i zagospodarowania), będą ustalone na etapie sporządzania planów miejscowych. W granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych zostaną określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków - ich zachowanie lub przebadanie i udostępnienia terenu dla inwestycji lub zmiany zagospodarowania. Wszelka działalność inwestycyjna w ich obrębie odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami a także postępowania z zabytkami w procesie budowlanym. Ponieważ ingerencja w struktury i nawarstwienia archeologiczne powoduje ich nieodwracalne zniszczenie, wszelkie roboty budowlane, roboty ziemne lub zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie, na którym znajdują się zabytki archeologiczne, mogące doprowadzić do przekształcenia lub zniszczenia zabytku archeologicznego, wymagają przeprowadzenia niezbędnych badań archeologicznych. Zakres i rodzaj tych badań ustali każdorazowo wojewódzki konserwator zabytków.

Ochronę zabytków i dziedzictwa kulturowego przedstawiono w sposób przybliżony na rys. Nr 2

6. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

W występujących obecnie uwarunkowaniach rozwoju gospodarczego, rozwój systemów komunikacyjnych ma znaczenie priorytetowe, i to zarówno na poziomie lokalnym jak i ponadlokalnym

W zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji w granicach obrębów geodezyjnych objętych zmianą studium, ustala się:

- nakaz uwzględnienia projektowanego nowego przebiegu drogi krajowej nr 62 w zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w obrębie Kosewko,
- zapewnienie obsługi komunikacyjnej z sąsiadujących dróg publicznych, bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych,
- zapewnienie dróg pożarowych o utwardzonej nawierzchni, umożliwiających dojazd pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej o każdej porze roku. Istotne jest również aby zapewnić zaopatrzenie w wodę do umożliwienia gaszenia pożaru dla terenów inwestycyjnych,
- zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych i ciężarowych, w tym m.in. miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6.1. Komunikacja ponadlokalna

Główne elementy komunikacji ponadlokalnej przechodzące przez teren gminy to

- tory linii kolejowej Warszawa - Gdańsk i Olsztyn, przechodzące przez środek gminy. Służą one równocześnie dla podmiejskiego ruchu pasażerskiego do Nasielska,
- droga krajowa Nr 62 przechodząca wzdłuż całej gminy w jej południowej części,
- droga wojewódzka Nr 632 z Legionowa przez zaporę i wieś Dębe (skrzyżowanie z drogą nr 62) do Nasielska, do którego można też dojechać bezpośrednio z centrum Pomiechówka,
- drogi powiatowe, których wykaz znajduje się w części „Uwarunkowania”
- Lotnisko Modlin nie leżące poza terenem gminy, ale graniczące z nią w południowo zachodniej części gminy.

Południowa część gminy należy do obszaru położonego w strefie oddziaływania drogi krajowej o uciążliwym ruchu tranzytowym. Uciążliwości drogi związane są z ruchem samochodowym generującym spaliny, pył zawieszony i hałas

6.2. Kierunki rozwoju systemu komunikacji ponadlokalnej

Realizacja inwestycji związanych z budową i przebudową dróg o znaczeniu ponadlokalnym jest zadaniem bardzo pilnym. Usprawnienie ruchu przelotowego wpłynie na zmniejszenie obciążenia środowiska przyrodniczego w gminie. Walory bogatego środowiska przyrodniczego i ukształtowania terenów, w szczególności w sąsiedztwie dolin rzecznych jak i kompleksów leśnych oraz dobre parametry tego środowiska są potencjałem gminy podwarszawskiej, gdzie poszukuje się nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Problem ten nabiera także znaczenia ponadlokalnego biorąc pod uwagę fakt, że gmina leży w pobliżu ważnych ciągów ekologicznych o znaczeniu krajowym.

Ważnymi i pierwszoplanowymi inwestycjami w zakresie komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym są:

1. modernizacja drogi krajowej 62 umożliwiająca połączenie z Płockiem przez Zakroczym i Wyszogród a z Pułtuskim i Wyszkowem przez Serock, która uwzględniona została w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.
2. budowa drogi tzw. Trasa Olszynka Grochowska, która umożliwi szybkie połączenie Warszawy z lotniskiem w Modlinie i która wchodzi w kompleks dróg umożliwiających rozwiązanie podstawowych problemów komunikacyjnych aglomeracji warszawskiej.

W planach dotyczących realizacji dróg stanowiących uciążliwość dla ludzi zamieszkujących i przebywających w ich pobliżu należy uwzględnić potrzebę zastosowania środków ochrony akustycznej terenów zabudowy mieszkaniowej lub terenów objętych szczególnymi formami

ochrony przyrody. Dużą poprawę jakości życia w pobliżu drogi 62 może przynieść zrealizowanie obejść, które planuje się w ramach modernizacji drogi. Obecnie jeszcze nie zapadła decyzja, co do ostatecznej lokalizacji drogi Nr 62 wraz z obejściami większych skupisk zabudowy mieszkaniowej.

W związku z brakiem ostatecznego projektu modernizacji drogi 62 jak i Trasy Olszynka Grochowska, do czasu ostatecznych decyzji o wyborze wariantu do realizacji, należy chronić przed zabudową pasy terenu niezbędne do budowy tych dróg.

Ważną kwestią dotyczącą rozwoju komunikacji ponadlokalnej jest oddziaływanie powstającego obecnie lotniska Modlin na teren gminy Pomiechówek. Powstanie tego lotniska w znaczny sposób może przyspieszyć rozwój gospodarczy gminy, ale wprowadzi również uciążliwości związane głównie z hałasem, jaki powodują lądujące i startujące samoloty. Z tego też powodu projektowane jest wprowadzenie stref ograniczonego użytkowania tam gdzie hałas będzie przekraczał normę ustaloną w przepisach szczegółowych.

Koszty wprowadzenia ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa do planu miejscowego oraz zwrotu wydatków na odszkodowania, o których mowa w art. 36, a także kwoty przeznaczone na pokrycie zwiększonych kosztów realizacji zadań gminnych są ustalane w umowie zawartej pomiędzy marszałkiem województwa a wójtem gminy.

Ważnym elementem w rozwoju komunikacji ponadlokalnej stanowi systematyczna poprawa jakości dróg powiatowych, z których jeszcze niektóre nie posiadają nawierzchni utwardzonej.

6.3. Kierunki rozwoju systemu komunikacji lokalnej

Podstawowym elementem komunikacji lokalnej stanowią drogi gminne.

1. Parametry techniczne i jakość nawierzchni dróg na obszarze gminy wymagają sukcesywnej poprawy, przez prowadzenie stosownych prac modernizacyjnych.
2. Na nowych terenach przeznaczonych do zabudowy należy preferować wyprzedzające urządzenie dróg zapewniające komunikację wewnątrz tych terenów jak i połączenie ich z terenami sąsiednimi oraz z siecią dróg w gminie.
3. Przy podziale terenów na działki budowlane i wyznaczaniu przebiegu i parametrów dróg należy zachować następujące parametry:
 - 1) drogi publiczne oraz wewnętrzne o długości większej niż 60,0 m – muszą mieć szerokość min. 10,0 m w liniach rozgraniczających,
 - 2) drogi wewnętrzne krótsze niż 60,0 m – muszą mieć szerokość min. 5,0 m w liniach rozgraniczających, aby spełniały funkcje ciągu pieszojezdnego.
4. Należy dokonywać monitorowania systemu komunikacji, organizacji ruchu i parkowania, w aspekcie poprawy bezpieczeństwa uczestników ruchu i funkcjonowania otaczającego zagospodarowania terenów poprzez kolejne przekształcenia w układzie komunikacyjnym gminy.
5. W przypadku przebudowy dróg należy dążyć do:
 - 1) uzyskania parametrów drogi zgodnie z przepisami warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
 - 2) realizacji dwukierunkowej ścieżki rowerowej o szerokości 2,0 m,
 - 3) realizacji chodnika dla pieszych w obrębie obszarów zwartej zabudowy wsi.
6. Należy opracować projekt realizacji dróg rowerowych powiązanych ze szlakami turystycznymi, które przebiegają przez teren gminy. Bezpieczny układ dróg rowerowych mógłby stać się dodatkową atrakcją turystyczną i rekreacyjną w gminie.

Kierunki rozwoju systemu komunikacji przedstawiono na rys. Nr 3.

6.4. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

Realizacja zadań własnych gminy w zakresie wyposażenia gminy w sieci i urządzenia

związane z infrastrukturą techniczną znacznie podnosi poziom życia mieszkańców, ale także przyczynia się do poprawy stanu środowiska przyrodniczego. Działania gminy Pomiechówek w kierunku dalszej poprawy stanu wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej powinny mieć charakter priorytetowy.

W zakresie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej w granicach obrębów geodezyjnych objętych zmianą studium, dopuszcza się możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej, w tym istniejącego dalekosiężnego rurociągu naftowego.

6.4.1. Wodociągi

Działania w zakresie podniesienia poziomu zaopatrzenia ludności w wodę pitną z komunalnej sieci wodociągowej muszą być kontynuowane w miarę powiększania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Działanie te mają także na celu zmniejszenie ilości gospodarstw domowych pozostających poza wodociągiem gminnym. Przewiduje się wyposażenie kolejnych wsi w urządzenia sieciowe, zaopatrywane z wodociągów grupowych czerpiących wodę z ujęć:

- Kosewo,
- Czarnowo-Brody,
- Stanisławowo,
- Wólka Kikolska
- Stare Orzechowo
- Kikoły
- Czarnowo
- Goławice Pierwsze.

W miejscowościach, od nazw których noszą nazwy ujęć wody, zlokalizowane hydrofornie (z wyjątkiem ujęć wody w Czarnowie, gdzie podłączenie do sieci wodociągowej jest w pełni zautomatyzowane, przy czym w Kikołach i Wólce Kikolskiej znajdują się dodatkowo stacje uzdatniania wody.

W najbliższym czasie, zgodnie ze strategią rozwoju gminy Pomiechówek na lata 2008-2015 niezbędnym jest wykonanie następujących inwestycji:

1. Uruchomienie studni Nr 3 w Czarnowie (Brody) (warunek realizacji w pozwoleniu wodno-prawnym – termin realizacji 30.04.2003r).
2. Budowa sieci wodociągowej zasilającej wsie Kikoły i Czarnowo ze stacji Czarnowo.
3. Likwidacja SUW w Kikołach.
4. Przebudowa płytkich odcinków wodociągu w Pomiechowie i Brodach Parcelach.
5. Wybudowanie i podłączenie do stacji w Goławicach studni głębinowej i złączenie wodociągu w Goławicach z wodociągiem w Błędowie lub budowa nowego ujęcia wody i stacji uzdatniania wody w okolicach Szczypiorno – Błędowo.
6. Naprawa i wymiana uszkodzonych zasuw i hydrantów na już istniejącej sieci wodociągowej.

W zakresie kierunków rozwoju infrastruktury wodociągowej w granicach obrębów geodezyjnych objętych zmianą studium, do zaopatrzenia w wodę należy przyłączyć się do istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej lub zapewnić wodę z własnego źródła.

Stan rozwoju sieci wodociągów przedstawiono na rys. Nr 4.

6.4.2. Kanalizacja i usuwanie odpadów

1. Z uwagi na konieczność ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, należy dążyć do rozwiązywania problemu gospodarki ściekowej w poszczególnych miejscowościach, ze szczególnym uwzględnieniem wsi wyposażonych w wodociągi.
2. Sieć kanalizacyjna, której układ determinuje ukształtowanie terenu oraz lokalizacja przewidywanych oczyszczalni ścieków, w większości prowadzona będzie w istniejących pasach drogowych, pod warunkiem, że będą one sytuowane poza jezdnią.
3. Z uwagi na słabo rozwiniętą sieć kanalizacji sanitarnej należy prowadzić prace nad modernizacją i rozbudową oczyszczalni MEWA lub budową nowej oczyszczalni w celu zwiększeniem przepustowości oczyszczalni ścieków oraz nad tworzeniem grupowych systemów oczyszczania i odprowadzania ścieków czy indywidualnymi systemami utylizacji ścieków (biobloki).
4. Przy określaniu ustaleń w planach miejscowych należy ustalać warunki oczyszczania i odprowadzania ścieków różnego rodzaju z uwzględnieniem ścieków powstających na dużych powierzchniach składowych materiałów mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego jak i z powierzchni dużych parkingów i miejsc, które mogą być zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi.
5. Do czasu budowy grupowych systemów oczyszczania ścieków ustala się obowiązek realizacji zbiorników bezodpływowych.
6. Usuwanie odpadów stałych, indywidualnych lub z miejscowych punktów gromadzenia odpadów, odbywać się musi na komunalne wysypisko śmieci w Zakroczymiu, zgodnie z zasadami utrzymania czystości i porządku w gminie uchwalonymi przez Radę Gminy w Pomiechówku.
7. Wykorzystanie możliwości kompostowania odpadów organicznych i odpadów pochodzących z pielęgnacji zieleni (Firma Eko – Zysk 1 Sp. z o.o., przewidziana w powiatowym planie gospodarki odpadami jako centrum recyklingu). W planowanym systemie gospodarki odpadami przedsiębiorstwo to może stać się potencjalnym odbiorcą tego rodzaju odpadów.
8. Zapewnienie transportu i unieszkodliwianie zwłok bezdomnych zwierząt lub ich części.
9. Współpraca Powiatu Nowodworskiego i Gminy Pomiechówek ze składowiskiem Płońskiego Regionalnego Obszaru Gospodarki Odpadami Komunalnymi (w Dalanówku).
10. Prowadzenie działań na rzecz usunięcia azbestu z terenu gminy zgodnie z planem gospodarki odpadami dla powiatu nowodworskiego, w którym przyjęto ustalenie, że odpady zawierające azbest zostaną zagospodarowane na składowisku w Jaskółowie w specjalnie na ten cel wykorzystanej kwaterze, spełniającej standardy unijne.

W zakresie kierunków rozwoju infrastruktury kanalizacyjnej w granicach obrębów geodezyjnych objętych zmianą studium, ustala się:

- odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, przydomowych oczyszczalni ścieków lub do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki,
- odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej po ich podczyszczeniu, lub do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych na własnym terenie nieutwardzonym lub odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Gromadzenie odpadów stałych w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości. Dalsze ich zagospodarowanie należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Kierunki rozwoju kanalizacji sanitarnej przedstawiono na rys. Nr 5

6.4.3. Gazyfikacja

Przy granicy gminy w pobliżu wsi Stare Orzechowo, ale poza terenem gminy, zlokalizowana jest stacja redukcyjna gazu. Gazociąg wysokiego ciśnienia 2 x DN 500 PN 6,3 MPa, zasilający teren gminy przebiega poza terenem gminy za wyjątkiem krótkiego odcinka we wsi Zapiecki.

W strefie istniejącego gazociągu jest projektowana trasa nowego gazociągu DN 700 MOP 8,4 MPa relacji Rembelszczyzna – Gustorzyn, realizowana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu (Dz. U. Nr 84 poz. 700). Na terenie gminy Pomiechówek długość planowanego gazociągu wynosi 0,22 km. Strefa kontrolowana projektowanego gazociągu wynosi 12 m.

Przy lokalizacji obiektów budowlanych w sąsiedztwie gazociągów należy respektować przepisy dotyczące wymagań w tym zakresie, zawartych w przepisach odrębnych. Zgodnie z tymi przepisami i faktem budowy gazociągu z rur o zwiększonej grubości ścianek odległości od osi gazociągu powinny wynosić:

- dla budynków mieszkalnych - min. 17,5 m,
- innych obiektów terenowych - min. 15,0 m,
- lokalizacja ogrodzeń w strefie ochronnej może następować po uprzednim porozumieniu inwestora z operatorem gazociągu,
- nasadzenia zieleni wysokiej mogą być dokonywane w odległości min. 2,0 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia.

Każda lokalizacja obiektów terenowych w pobliżu gazociągu wysokiego ciśnienia powinna być uzgodniona z Operatorem Gazociągów Przesyłowych „Gaz – System” S.A. Oddział w Rembelszczyźnie – ul. Kazimierza 3, 05-126 Nieporęt.

Na terenie gminy funkcjonują gazociągi średniego ciśnienia o max. ciśnieniu roboczym (MOP) do 0,5 MPa, które mogą pokryć zapotrzebowanie przyszłych odbiorców gazu ziemnego na cele socjalno bytowe, grzewcze i cele technologiczne.

Zaopatrzenie ludności w gaz ziemny dotyczy jedynie południowej części gminy na południe od drogi 62 oraz wsi Brody Parcele i Pomiechówek. Gazyfikacja wsi będzie realizowana po zawarciu stosowego porozumienia z dostawcą gazu i spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla przedsiębiorstwa gazowniczego.

W terenach gdzie istnieje sieć gazu przy realizacji podziału na działki budowlane należy zabezpieczyć możliwość wykonania indywidualnych przyłączy gazowych do budynków.

Zadaniem władz gminy jest, w miarę zapotrzebowania, tworzyć warunki do rozwoju sieci gazowej, zwłaszcza na obszarach o intensywnej zabudowie, przewidzianych do pełnienia funkcji agroturystycznych oraz obszarach turystyczno – wypoczynkowych.

W zakresie kierunków rozwoju infrastruktury gazowniczej w granicach obrębów geodezyjnych objętych zmianą studium, ustala się:

- a) w liniach rozgraniczających drogi publiczne i niepubliczne stanowiących dostęp z terenów z zabudową mieszkaniową do dróg publicznych, należy rezerwować trasy dla sieci gazowej;
- b) w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych;
- c) w strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;

- d) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia;
- e) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegającego przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji i napraw;
- f) dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz ogrodzenia), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
- g) gazyfikacja będzie możliwa przy spełnieniu kryteriów technicznych oraz ekonomicznej opłacalności inwestycji, po zawarciu umowy z Przedsiębiorstwem Gazowniczym.

Stan rozwoju systemu gazyfikacji przedstawiono na rys. Nr 6

6.4.4. Elektroenergetyka

Ze względu na zwiększające się zużycie energii elektrycznej w gospodarstwach wiejskich, przewiduje się: modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych oraz instalowanie transformatorów o większej mocy. Przedsięwzięcia te nie wymagają przeznaczania nowych terenów na ich lokalizację.

Przez teren gminy Pomiechówek przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV w południowej i zachodniej jej części..

Nie projektuje się nowego przebiegu linii wysokiego napięcia

W stosunku do istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia istnieją następujące ograniczenia

1. Teren w pasie technologicznym nie może być przeznaczany pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii,
2. Warunki lokalizacji wszelkich obiektów w pobliżu linii elektroenergetycznych wysokich napięć należy uzgadniać z właścicielem linii tj: PSE SA.
3. Pod linią wysokiego napięcia nie należy sadzić roślinności wysokiej.
4. Zalesienie terenów rolnych w pasie technologicznym linii może być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów.
5. Odległości pionowe i poziome od przewodów tras elektroenergetycznych linii napowietrznych o napięciu znamionowym 110 kV lub wyższym a elementami budynków mieszkalnych i niemieskalnych należy zachowywać zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi

Obecnie, można powiedzieć, że sieć elektroenergetyczna jest dostatecznie rozwinięta, ale wymaga modernizacji i na niektórych odcinkach rozbudowy.

Należy docelowo przewidywać modernizację linii średniego i niskiego napięcia wraz z ich rozbudową na tereny przewidziane do zainwestowania.

W zakresie kierunków rozwoju infrastruktury elektroenergetycznej w granicach obrębów geodezyjnych objętych zmianą studium, należy uwzględnić:

- rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej wysokiego, średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych WN/SN/nN;
- dopuszczenie budowy głównego punktu zasilania (GPZ) na trasie linii WN 110 kV;
- pasy dla linii średniego i niskiego napięcia oraz oświetlenia ulicznego w ciągach drogowych; konieczność prowadzenia linii SN i nN po oddzielnych trasach - w szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację linii SN i nN na wspólnej trasie;
- projektowanie w istniejących liniach napowietrznych SN stacji transformatorowych słupowych (w szczególnych przypadkach dopuszcza się budowę wolnostojących stacji wewnątrzowych), natomiast w istniejących liniach kablowych SN należy projektować

wolnostojące stacje wewnętrzne;

- zapisy ogólne dotyczące tras linii SN i nN, które umożliwiałyby ewentualne wykonanie zasilania liniami napowietrznymi jak i kablowymi. Uwaga ta dotyczy również stacji wewnętrznych i słupowych;
- rezerwy terenu pod budowę nowych stacji, jeśli takie będą niezbędne do zasilenia danego terenu;
- dopuszczanie, na terenie obszarów chronionych, skracania wysokości lub usuwania drzew i krzewów pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi;
- zakaz nasadzeń pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami elektroenergetycznymi;
- zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN.

W granicach obrębów geodezyjnych objętych zmianą studium w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Stan rozwoju systemu elektroenergetyki przedstawiono na rys. Nr. 6

6.4.5. Telekomunikacja

Telekomunikacja obecnie nie ma barier rozwojowych i jest ogólnie dostępna – zarówno kablowa jak i komórkowa.

Na terenie Gminy Pomiechówek występują następujące stacje bazowe telefonii komórkowej i radiolinia:

- PLUS GSM BT-1408 Pomiechówek na działce nr ewid. 153/1 we wsi Pomiechowo,
- ERA na działce nr ewid. 78/1 w Brodach,
- PLUS GSM 900/1800 BT-1965 „BW” na działce nr ewid. 698 we wsi Goławice Pierwsze,
- TP S.A. na działce nr ewid. 303/1 we wsi Goławice Pierwsze
- PLUS i ORANGE na działce nr ewid. 698 we wsi Goławice Pierwsze
- ORANGE na działce nr ewid. 1044/1 we wsi Czarnowo,
- GSM PLUS 1388 Błędowo – Goławice Pierwsze na działce nr ewid. 97/74 na wieży antenowej konstrukcji stalowej o wysokości 52,2 m.

1. Dalszy rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych następować będzie stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i jej sąsiedztwie.
2. Postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej oraz objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej, z zachowaniem wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
3. Przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i z wykorzystaniem nowych technologii.
4. Zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, konieczny jest rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu np. za pomocą sieci Hotspotów.

Sieć stacji telefonii komórkowej przedstawiono na rys. Nr 6.

6.4.6. Ciepłownictwo

Na terenie gminy brak sieci ciepłowniczej, poza jedną małą lokalną siecią do ogrzewania budynków na osiedlu w Pomiechówku.

Na terenie gminy funkcjonują lokalne kotłownie wspólnot mieszkaniowych i indywidualne źródła ciepła. Głównym paliwem do tej pory był węgiel, jednak ostatnio coraz częściej zmienia się go na olej lub gaz zbiornikowy. Trend ten będzie się utrzymywał stosownie do kierunku gospodarki paliwowej w kraju.

W obszarach zgazyfikowanych do ogrzewania najczęściej stosuje się gaz ziemny.

W granicach obrębów geodezyjnych objętych zmianą studium, do ogrzewania budynków należy stosować paliwa charakteryzujące się niską emisją spalin lub odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Główne inwestycje celu publicznego w gminie Pomiechówek to modernizacja i budowa nowych dróg gminnych, realizowanych równocześnie z planowaniem nowych inwestycji na wyznaczonych obszarach inwestycyjnych.

Pozostałe inwestycje związane z realizacją celów publicznych, zgodnie z wcześniej określonymi potrzebami, można realizować na każdym z obszarów inwestycyjnych, gdzie dopuszczona jest taka zabudowa i teren zostanie pozyskany na ten cel, pod względem własnościowo-prawnym.

W trakcie prowadzonych badań przy realizacji opracowania dotyczącego strategii rozwoju gminy Pomiechówek w latach 2008-2015 stwierdzono, że najważniejszymi zadaniami związanymi z zagospodarowaniem przestrzennym przy realizacji celów publicznych jest:

- rozbudowa i przystosowanie budynków użyteczności publicznej do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- budowa lub remont budynków komunalnych,
- modernizacja budynków placówek oświatowych.

Do ważnych inwestycji celu publicznego należą szkoły. Obecnie, kiedy nie funkcjonują wskaźniki urbanistyczne w tym zakresie, należy obserwować przyrost ludności w gminie oraz ilość wydawanych pozwoleń na budowę, żeby odpowiednio wcześniej podjąć działania związane z budową szkoły.

Inwestycje w oświacie gminnej będą stwarzały następujące możliwości:

- promocja zdrowego stylu życia,
- wspomaganie wszechstronnego rozwoju uczniów,
- wyrównywanie szans w dostępie do edukacji uczniów z obszarów wiejskich,
- podniesienie jakości kształcenia do poziomu odpowiadającego współczesnym wymaganiom,
- stworzenie podstaw podnoszenia poziomu wykształcenia mieszkańców gminy wchodzących w wiek aktywności zawodowej i podejmujących pracę,
- poprawę dostępu społeczności Gminy Pomiechówek, w tym w szczególności mieszkańców wsi położonych w oddaleniu od miejscowości Pomiechówek i Brody Parcele, do podstawowej infrastruktury sportowej,

- podnoszenie poziomu oświaty i kwalifikacji zasobów pracy w ramach tzw. kształcenia ustawicznego,
- upowszechnianie i doskonalenie form i metod nauczania języków obcych.

W zakresie obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w granicach obrębów geodezyjnych objętych zmianą studium, dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

Do ponadlokalnych celów publicznych na obszarze gminy należy zaliczyć:

- 1) drogi ponadlokalne,
- 2) linia kolejowa,
- 3) ropociąg,
- 4) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia,
- 5) retencyjny zbiornik wodny.

Realizacja wszystkich wymienionych wyżej inwestycji wiąże się z potrzebą rezerw terenowych, które należy zabezpieczyć przed zabudową.

Rozmieszczenie terenów niezbędnych do realizacji inwestycji celów publicznych przedstawiono na rysunku studium.

Lokalizacja przedsięwzięć w tym zakresie możliwa jest obecnie przez zarezerwowanie, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy, terenów przeznaczonych na te cele. Dlatego też właściwe organy lub instytucje powinny podjąć działania prowadzące do sporządzaniem programów rządowych, które stanowią podstawę negocjacji warunków wprowadzania zadań ponadlokalnych do nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który z kolei stanie się podstawą wykupu lub wywłaszczenia terenów niezbędnych do realizacji celów publicznych.

Główne inwestycje drogowe to modernizacja drogi krajowej Nr 62 oraz budowa trasy „Olszynka Grochowska”. Poza tymi ponadlokalnymi inwestycjami publicznymi o znaczeniu ponadlokalnym będą realizowane niezbędne modernizacje pozostałych dróg wojewódzkich i powiatowych.

Zaproponowany przebieg tych inwestycji ma charakter ogólny, wskazujący na kierunek zmian i potrzeb rezerwowania terenów na obszarze gminy.

W zakresie obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w granicach obrębów geodezyjnych objętych zmianą studium, dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

W przepisach odrębnych do obszarów takich zalicza się:

1. obszar terenu górniczego, wyznaczony w koncesji na wydobywanie kopalin,

2. obszar Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej,
3. obszar parku kulturowego.

Obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ze względu na przepisy dotyczące problematyki wymienionej w pkt. 1,2 i 3, w gminie Pomiechówek nie występuje.

Na terenie gminy nie występują również obszary wymagające scalenia i podziału nieruchomości jak również obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Ponadto w najbliższym czasie planować należy przystąpienie do sporządzenia planów dla terenów które w studium wyznaczono jako obszary przestrzeni publicznej.

W zakresie obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej, w granicach obrębów geodezyjnych objętych zmianą studium, nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo na obszarze objętym zmianą nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.

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

1. W gminie Pomiechówek do końca 2008 2021 roku sporządzono plany miejscowe, które obejmują 38% ponad połowę powierzchni gminy.

Wykaz obowiązujący planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Pomiechówek przedstawia się następująco:

1. Uchwała Nr VII/90/2003 z dnia 21.05.2003r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek dotyczącego obszaru działek o nr ewid. 59/7 i 59/4 w Brodach-Parcelach
2. Uchwała Nr XI/105/2003 z dnia 22.10.2003r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek etap I Błędowo
3. Uchwała Nr XI/106/2003 z dnia 22.10.2003r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek etap II Śniadówko
4. Uchwała Nr XI/107/2003 z dnia 22.10.2003r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek etap III Błędówko
5. Uchwała Nr XI/108/2003 z dnia 22.10.2003r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek etap IV Szczypiorno
6. Uchwała Nr XI/109/2003 z dnia 22.10.2003r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek etap V Kosewko
7. Uchwała Nr XI/110/2003 z dnia 22.10.2003r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek etap VI Goławice Pierwsze
8. Uchwała Nr XI/111/2003 z dnia 22.10.2003r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek etap VII Stanisławowo
9. Uchwała Nr XIX/148/04 z dnia 09.06.2004r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek związany z wprowadzeniem do istniejącego systemu z wprowadzeniem do istniejącego systemu rurociągów naftowych „trzecie

- nitki” rurociągu wraz z urządzeniami towarzyszącymi we fragmentach wsi: Kosewko, Szczypiorno i Wymysły
10. UCHWAŁA NR XIX/149/04 z dnia 09.06.2004 r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek związany z wprowadzeniem do istniejącego systemu rurociągów naftowych „trzeciej nitki” rurociągu wraz z urządzeniami towarzyszącymi we fragmentach wsi: Czarnowo, Kikoły, Wójtostwo, Nowe Orzechowo, Stare Orzechowo i Wólka Kikolska
 11. Uchwała Nr XXXV/247/06 z dnia 14.06.2006r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Pomocnia i części wsi Wola Błędowska w gminie Pomiechówek
 12. Uchwała Nr X/40/11 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 21 lipca 2011 r. – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Śniadowko - gmina Pomiechówek (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 8 sierpnia 2011 r. Nr 142, poz. 4549)
 13. Uchwała Nr XXIX/245/2013 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 13 sierpnia 2013 r. – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla fragmentu wsi Stanisławowo (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 20 września 2013 r., poz. 9745)
 14. Uchwała Nr XXXI/249/2013 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 4 października 2013 r. – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek dla wsi Nowy Modlin (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 24 października 2013 r., poz. 10633)
 15. Uchwała nr XXXII/265/2013 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 26 listopada 2013 r - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla części wsi Błędowo (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 14 stycznia 2014 r., poz. 282)
 16. Uchwała nr X/88/2015 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 25 września 2015 r - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek w zakresie jednostek A, B, C i D dla wsi Nowy Modlin (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 14 października 2015 r., poz. 8254)
 17. Uchwała Nr XV/139/2016 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 31 marca 2016 r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek dla części wsi Nowe Orzechowo (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 28 kwietnia 2016 r., poz. 4201)
 18. Uchwała Nr XV/140/2016 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 31 marca 2016 r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek dla części wsi Stare Orzechowo (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 26 kwietnia 2016 r., poz. 4070)
 19. Uchwała Nr XV/141/2016 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 31 marca 2016 r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek dla części wsi Kikoły (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 26 kwietnia 2016 r., poz. 4071)
 20. Uchwała Nr XV/143/2016 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 31 marca 2016 r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek dla części wsi Czarnowo (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 28 kwietnia 2016 r., poz. 4202)
 21. Uchwała Nr XXI/175/2016 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 29 września 2016 r. - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek dla wsi Nowy Modlin (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 25 października 2016 r., poz. 9110)
 22. Uchwała Nr XXII/184/2016 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 17 listopada 2016 r. - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek dla wsi Nowy Modlin (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 22 listopada 2016 r., poz. 9964)
 23. Uchwała Nr XXXVI/316/2018 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 28 czerwca 2018 r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla części wsi Pomiechówek, Czarnowo, Kikoły i Nowe Orzechowo (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 6 lipca 2018 r., poz. 6883).
 24. Uchwała Nr XXVII/213/2021 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 8 lipca 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla działki ewidencyjnej nr 18/1 we wsi Błędowo.

Tereny objęte obowiązującymi planami **uchwalonymi do 2008 r.** przedstawiono na rysunku studium. (Główny rysunek – są w treści rysunki numerowane i rysunek studium załącznik Nr 3)

Główne założenia polityki sporządzania planów miejscowych obejmują docelowo sporządzenie i uchwalenie planów miejscowych dla wszystkich terenów inwestycyjnych gminy.

Polityka sporządzania planów miejscowych w gminie Pomiechówek obejmuje:

- kontynuowanie rozpoczętych procedur sporządzania planów miejscowych,
- sporządzanie planów miejscowych ze względu na ustalenia przepisów odrębnych,
- sporządzanie planów miejscowych dla obszarów o kluczowym znaczeniu dla kształtowania struktury przestrzennej gminy dla których istnieją możliwości wyposażenia w niezbędną infrastrukturę techniczną.

Podstawowymi kryteriami do wyboru obszarów planistycznych są:

- poprawa wizerunku gminy, na przykład poprzez realizację przestrzeni publicznych,
- aktywizacja rozwoju terenów cieszących się największym zainteresowaniem inwestorów, jak na przykład realizacją obiektów handlowych innych usług, szczególnie związanych z obsługą ruchu turystycznego i przebywających czasowo w celach rekreacji i wypoczynku,
- potrzeba ukształtowania przestrzennej struktury nowych terenów inwestycyjnych poprzez wprowadzanie nowej infrastruktury technicznej i ich przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne,
- zapewnienie ochrony wartości zabytkowych i kulturowych,
- zapewnienie ochrony wartości środowiska przyrodniczego, poprzez na przykład zakaz zabudowy na terenach zalewowych i zwartych kompleksów leśnych wchodzących w skład Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu..

Główny kierunek w sporządzaniu planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego to głównie wykonanie planów w terenach gdzie planuje się nowe tereny pod zainwestowanie i we wsiach gdzie istnieje plan, ale wyczerpały się rezerwy pod nową zabudowę.

Gmina ma zamiar sporządzić plany dla terenów, które określono w niniejszym studium i przedstawiono je w części graficznej, jako tereny preferowane do nowej zabudowy. W związku z tym, że tereny te obejmują dość duże powierzchnie, plany miejscowe mogą być wykonywane etapowo. Opracowaniami planistycznymi można obejmować tereny gminy wydzielane poprzez naturalne podziały, określone przez przebieg rzek, cieków wodnych, dróg lub granic terenów, dla których już opracowano plan oraz obowiązek w zakresie uzyskiwania zgody na przeznaczenie kompleksów gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Również niezbędnym będzie uwzględnienie w opracowywanych planach miejscowych umiejscowienie małych elektrowni wodnych i elektrowni wiatrowych w przypadku pojawienia się inwestorów przygotowanych do takich inwestycji.

W zakresie obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, Rada Gminy Pomiechówek podjęła następujące uchwały:

- Uchwała Nr XXVI/217/2017 z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla wsi Wola Błędowska,
- Uchwała Nr XXVI/218/2017 z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek

dla wsi Pomocnia,

- Uchwała Nr XXVI/219/2017 z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek dla działki ewidencyjnej nr 18 we wsi Błędowo,
- Uchwały Nr IX/70/2015 z dnia 25 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek obręb wsi Kosewko,
- Uchwała Nr XXVII/212/2021 z dnia 8 lipca 2021 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr IX/70/2015 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 25 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek obręb wsi Kosewko.

11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Gleby zaliczone do III i IV klasy bonitacyjnej stanowią dość znaczny procent powierzchni gminy. Rozmieszczenie tych gleb zaznaczono na rysunku uwarunkowań do studium.

Średnia wielkość gospodarstwa w Gminie Pomiechówek wynosi 3,22 ha.

W zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, zgodnie z kierunkami wyznaczonymi niniejszą zmianą studium, utrzymuje się kierunek terenów zagospodarowania terenów rolnych, oznaczonych jako tereny rolne otwarte oraz użytki zielone, obejmujących grunty użytkowane rolniczo, łąki i pastwiska. Dopuszcza się w granicach ww. terenów budynków służących obsłudze gospodarstw rolnych.

W ramach terenów leśnych oraz terenów zieleni projektowanej – zalesienia i zadrzewienia, utrzymuje się kierunki zagospodarowania terenów. W ramach tych terenów wyznacza się również grunty przewidziane do zalesienia oraz tereny zadrzewione i zakrzewione. W granicach ww. terenów utrzymuje się istniejącą zabudowę.

Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej są następujące:

1. Ograniczanie przeznaczania gruntów najwyższych klas bonitacyjnych pod zabudowę. Wyjątek mogą stanowić przeznaczane pod zabudowę działki rolnicze, leżące w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów inwestycyjnych.
2. Zakaz rozpraszania zabudowy, który pozwala na ochronę cennych gruntów rolnych przy jednoczesnej możliwości wykorzystania istniejących urządzeń infrastruktury do obsługi ludności, bez ponoszenia znacznych kosztów ze środków publicznych. Zakaz nie dotyczy:
 - obiektów uciążliwych bądź mogących pogorszyć stan środowiska, które, stosownie do przepisów o ochronie środowiska, nie mogą być realizowane w granicach obszarów inwestycyjnych mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych ani usługowych, chyba że dozwolone jest to w obszarze inwestycyjnym. Istnieje możliwość takiej inwestycji na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ale jedynie na glebach o niskich klasach bonitacyjnych (IV do VI), po sporządzeniu stosownego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 - siedlisk związanych z dużym arealem rolnym, po spełnieniu warunków wynikających z przepisów prawa.
3. Na terenach o niższej klasie bonitacyjnej możliwe jest, zamienne z rolniczym, leśne użytkowanie gruntów pod warunkiem, że teren przewidywany do zalesienia:
 - graniczy z istniejącym lasem
 - ma powierzchnię zalesienia nie mniejszą niż 0,1 ha,

- ma szerokość większą niż 20 m,
 - nie jest zmeliorowany,
 - nie graniczy z uprawami sadowniczymi i szklarniowymi o pow. większej niż 0,25 ha,
 - będzie posiadać granicę nasadzenia w odległości min. 20 m od strony północnej granicy zalesianej działki.
4. Rolnictwo i gospodarka żywnościowa są obecnie istotnymi kierunkami rozwoju gminy wynikającymi zarówno z predyspozycji środowiska naturalnego, dotychczasowego zagospodarowania, jak i szans związanych z sąsiedztwem chłonnego rynku aglomeracji warszawskiej.
 5. Rolnictwo i jego ukierunkowania produkcyjne, z uwagi na współwystępującą i również preferowaną funkcję rekreacyjno-turystyczną, będą oparte o zasady ekorozwoju, tak by nie kolidowały z wysokimi walorami biocenetyczno-krajobrazowymi występującymi zwłaszcza w obszarze chronionego krajobrazu.
 6. Możliwości produkcyjne rolnictwa determinowane są średnimi i mało korzystnymi warunkami agroekologicznymi (gleby niższych klas przeważają) oraz istniejącą strukturą agrarną (przewaga gospodarstw małych i średnich). Nie zapewnia to godnego bytu znacznej części ludności rolniczej i powoduje wzrost zatrudnienia pozarolniczego poza granicami gminy. Niska opłacalność rolnictwa prowadzi do:
 - 1) ekstensyfikacji produkcji,
 - 2) malejącej powierzchni upraw okopowych i warzyw gruntowych,
 - 3) zmniejszania powierzchni sadów i plantacji owoców jagodowych,
 - 4) spadku pogłowia zwierząt gospodarskich,
 - 5) zwiększenia powierzchni gruntów odłogowanych i ugorowanych.
 W związku z powyższym rolnictwo z biegiem czasu będzie traciło na znaczeniu w rozwoju gospodarczym gminy.
 7. Zgodnie z ww. uwarunkowaniami wskazującymi na stagnację funkcji produkcyjnej rolnictwa w gminie oraz ograniczone szansę rozwoju tej funkcji w przyszłości, należy propagować rozwój wielofunkcyjny obszarów wiejskich, w którym rolnictwo stanowiłoby jeden z działów gospodarki zharmonizowany z innymi funkcjami.
 8. Rozwój wielofunkcyjny wsi gminy Pomiechówek winien być zgodny uwarunkowaniami wynikającymi z położenia w sąsiedztwie aglomeracji warszawskiej, z przebiegu korytarza komunikacyjnego prowadzącego ze stolicy do Gdańska, Płocka i Olsztyna oraz z istniejących tu wysokich walorów przyrodniczych, stwarzających szansę rozwoju turystyki i rekreacji. Dla ułatwienia prowadzenia polityki zagospodarowania przestrzennego ww. aspekcie należy powiększać, w miarę możliwości, gminny zasób gruntów.
 9. Zgodnie z uwarunkowaniami glebowymi w Studium przeprowadzono waloryzację rolniczej przestrzeni produkcyjnej biorąc pod uwagę:
 - wartość rolniczą i przydatność gleb dla rozwoju głównych kierunków produkcji rolnej,
 - stopień ochrony gleb wykorzystywanych rolniczo przed innymi sposobami ich użytkowania, z równoczesnym określeniem dostępności terenów rolnych dla zagospodarowania nie rolniczego.

10. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych podjęcie działań zmierzających do przeznaczenia gruntów na cele nie rolnicze - gleby objęte ochroną w zwartych obszarach, większych od 0,5 ha - wymagają uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej.

W związku z ww. uwarunkowaniem prawnym nie stanowi to znacznego utrudnienia w urbanizacji terenów gminy, ponieważ grunty takie występują w niewielkich ilościach.

Urbanizacja terenów powinna następować stopniowo wraz z rozwojem infrastruktury technicznej w gminie, co preferuje zagospodarowanie w pierwszej kolejności terenów w pobliżu terenów już zurbanizowanych oraz rozwój działalności gospodarczej w pobliżu dróg i na terenach narażonych na hałas.

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

12.1. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi

W gminie występują zagrożenia środowiskowe związane z niebezpieczeństwem powodzi. Obszary narażone na wystąpienie powodzi, oznaczono na rysunku studium

Obszary te, leżąc w pobliżu rzek, są przedmiotem zainteresowania osób planujących zabudowę w celach rekreacji. Dalsze procesy inwestycyjne na tych terenach naruszałaby jednak równowagę przyrodniczą, zmniejszały możliwości retencji wód zalewowych i negatywnie wpływałyby na kształtowanie krajobrazu w najciekawszych przyrodniczo terenach gminy.

Z tych powodów na terenach zalewowych określa się, oprócz zakazów wynikających z rozporządzenia wojewody dotyczącego ustanowienia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, następujące ustalenia:

1. ograniczenie zabudowy kubaturowej do minimum wynikającego z uzupełnienia zabudowy istniejącej pod warunkiem zabezpieczenia terenów przed zalewaniem,
2. zakaz niszczenia lub uszkodzania brzegów śródlądowych wód powierzchniowych, tworzących brzeg wody, oraz gruntów pod śródlądowymi wodami powierzchniowymi.
3. zakaz zmian stanu wody na gruncie, zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie właściciela wody opadowej jak też kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
4. zalecenie uzupełniania nasadzeń nadbrzeżnych wzmacniających urządzenia przeciwpowodziowe oraz wzbogacających krajobraz nasadzeniami zieleni wysokiej.

12.2. Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych

W gminie nie występują zagrożenia środowiskowe związane z osuwaniem się mas ziemnych. Jednak w sąsiedztwie dolin rzek o stromych brzegach należy liczyć się z możliwością zmian w ukształtowaniu terenu, szczególnie w okresach dużych opadów jak i długotrwałych suszy. W celu zapobiegania takim zniekształceniom ukształtowania terenu należy zachować stosowne, wynikające rozporządzenia wojewody dotyczące ustanowienia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, odległości w zagospodarowywaniu terenów sąsiadujących z rzekami jak i podejmować działania w zakresie odpowiedniego nadzoru nad problemami z tym związanymi a także wykonawstwa w zakresie umacniania skarp metodami technicznymi jak i przyrodniczymi. Dotyczy to Obszarów Szczególnej Ochrony Ekologicznej w dolinie rzeki Narwi i Wkry, które pokrywają się z terenami zalewowymi określonymi w studium.

W zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, tereny objęte zmianą studium zlokalizowane wzdłuż rzeki Wkry, znajdują się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i

wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$) oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$). Tereny objęte zmianą studium znajdują się również na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$).

W związku z powyższym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie w sposób nie naruszający przepisów odrębnych. Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zakazuje się m.in. gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania, lokalizowania nowych cmentarzy.

Ponadto przy projektowaniu i wykonywaniu inwestycji na działkach sąsiadujących z rzeką Wkrą ustala się nakaz przestrzegania przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

W zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, ustala się nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych nr 9386 we wsi Błędowo oraz nr 9382 we wsi Kosewko w skarpie rzeki Wkry.

13. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na obszarze gminy nie występują udokumentowane złoża piasków nadających się do eksploatacji przemysłowej. Nie uzyskano żadnej koncesji na wydobywanie piasku lub żwiru i w związku z tym nie wyznaczono terenu ani obszaru górniczego, jak również filarów ochronnych.

Występujące i zidentyfikowane, na terenach rolnych o niskiej klasie bonitacji gleb, niewielkie złoża piasku mogą być eksploatowane na cele lokalne, pod warunkiem dokonania rekultywacji terenu po wyrobisku.

W zakresie obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny, nie podejmuje się ustaleń.

14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Na obszarze gminy nie występują takie obiekty.

W granicach obrębów geodezyjnych objętych zmianą studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r., poz. 2120).

15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Wzrastające, w ostatnich latach, zainteresowanie inwestorów zabudową na terenie gminy Pomiechówek spowodowało degradację terenów przyrodniczych gminy jak i powstanie wielu terenów nie do końca zagospodarowanych.

Dotyczy to:

- zidentyfikowanych w terenie wielu miejsc poboru piasku lub żwiru, których nie poddano rekultywacji,
- pojawienie się dzikich wysypisk śmieci,
- braków w wyposażeniu terenów w infrastrukturę komunikacyjną jak i infrastrukturę techniczną,
- braku wyznaczonych w centrach wsi przestrzeni publicznych, które mogą stać się miejscami identyfikacji przestrzennej i miejscem kontaktów społecznych,
- braku właściwej ochrony i kształtowania terenów nadrzecznych, które stają coraz bardziej zdegradowane.

Dla wymienionych terenów należy ustalić w planach miejscowych szczegółowe zasady zagospodarowania, likwidujące obecne zaniedbania w tym zakresie.

W zakresie obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, nie podejmuje się ustaleń.

16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

W gminie Pomiechówek, w miejscowości Pomiechówek, Kosewo i Goławice Pierwsze, występują tereny zamknięte będące na ewidencji Stołecznego Zarządu Infrastruktury z mocy decyzji nr 0-5/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 15.04.2008 r. zmieniającej decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej.

Ponadto terenem zamkniętym jest teren PKP przebiegający przez środek gminy z południa na północ.

W granicach obrębów geodezyjnych objętych zmianą studium, nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne, w tym strefy ochronne wynikające z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

17. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE

W gminie Pomiechówek, poza opisanymi wyżej obszarami problemowymi wynikającymi z lokalnych lub ponadlokalnych uwarunkowań rozwoju zagospodarowania przestrzennego, występuje jeszcze problem prognozowanego wpływu budowanego obecnie lotniska Modlin na zagospodarowanie przestrzenne. Przewiduje się, że z uwagi na hałas lądujących i startujących samolotów niezbędnym będzie wprowadzenie stref ograniczonego użytkowania, co może kolidować z planami właścicieli tych terenów. Ponadto należy liczyć się z wprowadzeniem ograniczenia wysokości zabudowy na tych terenach, ale dotyczyć to będzie głównie obiektów punktowych typu maszty itp., których wysokość przekraczałaby 40 m i ograniczenie to malałoby w zależności od odległości od lotniska do wysokości 120 m. Strefy zagrożone hałasem oraz tereny, w których występować mają ograniczenia w wysokości zabudowy przedstawiono na rysunku studium.

W granicach obrębów geodezyjnych objętych zmianą studium, nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, związanych z uwarunkowaniami i potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

18. OBSZARY ZDEGRADOWANE

W granicach obrębów geodezyjnych objętych zmianą studium, nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

19. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500 KW, A TAKŻE ICH STREFY OCHRONNE ZWIĄZANYCH Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU

W granicach obrębów geodezyjnych objętych zmianą studium wyznaczono teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW (fotowoltaika) wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu.

Dla ww. projektowanych urządzeń z zakresu fotowoltaiki wyznaczono strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w granicach terenu przeznaczonego pod ww. inwestycje.

V. USTALENIA OGÓLNE

1. Zmiana przepisów szczególnych związanych z treścią ustaleń studium nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, chyba, że przepisy te tak stanowią
2. Wszystkie regulacje prawne, wiążące organy gminy w postępowaniu w sprawach zagospodarowania przestrzennego nie wymagają zmian w treści studium
3. Postępowanie w sprawach zagospodarowania przestrzennego regulowanych przepisami odrębnymi i regulacjami, o których mowa w pkt. 1 i 2 musi być zgodne z prawem obowiązującym w okresie podjętego postępowania.

VI. UZASADNIENIE

1. OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Biorąc za podstawę rozpoznane, w trybie sporządzania studium, dość skomplikowane uwarunkowania rozwoju zagospodarowania przestrzennego a także analizując zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w ostatnich latach, można stwierdzić, że działania gminy w zakresie gospodarki przestrzennej prowadzone były dość przypadkowo, podejmowane pod presją inwestorów, bez wyraźnie określonej i konsekwentnie egzekwowanej polityki.

W związku z dążeniem inwestorów do pozyskania terenów pod działalność gospodarczą, tereny takie pozyskują oni w obszarach już częściowo zabudowanych i realizują swoje plany przez uzyskiwanie decyzji o warunkach zabudowy w sąsiedztwie działek zabudowanych.

Inne osoby, najczęściej z Warszawy, poszukują położonych blisko Warszawy terenów, które mogą być wykorzystane na budowę domu lub na zabudowę lotniskową. Ponieważ zabudowa taka w gminie istnieje to uzyskanie decyzji o zabudowie terenu też nie stwarza większych problemów.

Jeśli dodać do tego naciski na zabudowę terenów położonych na zalewowych terasach malowniczych rzek Narwi i Wkry mamy obraz wyraźnych trendów w zagospodarowaniu gminy.

Obecny stan zagospodarowania i użytkowania gruntów w gminie Pomiechówek przedstawia się następująco:

Rodzaj użytkowania		Powierzchnia (ha)	Udział (%)
Użytki rolne	Grunty orne i sady	4783	46,57
	Łąki i pastwiska	997	9,71
Użytki leśne	Lasy i gr. leśne	3246	31,61
Tereny zabudowane i zurbanizowane	Tereny zabudowane	333	3,24
	Tereny komunikacyjne	290	2,82
Wody powierzchniowe, rowy, stawy i inne		368	3,58
Nieużytki		253	2,46
Razem		10270	100,00

Dokonana analiza:

- stanu zagospodarowania gminy,
 - obiektywnych uwarunkowań środowiskowych i kulturowych,
 - ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- proceedzi do wniosków, które stały się podstawą formułowania kierunków rozwoju przestrzennego gminy.

Określony na wstępie cel rozwoju przestrzennego gminy może być osiągnięty przez konsekwentną politykę lokalizacyjną, uwzględniającą uwarunkowania i potencjał gminy, z jednoczesną i systematyczną realizacją planowanych do wykonania zadań własnych. Przeznaczenie następnych terenów pod zabudowę zmieni proporcje użytkowania gruntów, jednak nadal będzie to gmina o dużym potencjale przyrodniczym tak poszukiwanym przez mieszkańców gminy jak i mieszkańców z pobliskiej Warszawy.

Pierwszym elementem materializowania się wizji rozwoju gminy jest realizacja dróg o znaczeniu ponadlokalnym. Budowa nowych dróg i modernizacja istniejących, wymusi zmiany układu dróg lokalnych. Chociaż jest to bardzo ważny i żywotny problem budowania nowego kształtu gminy, wciąż nie do końca znane są ostateczne rozwiązania w tym zakresie. Dlatego też, jak czyniono to już od wielu lat, nadal należy utrzymywać rezerwy terenów pod przyszłe, ponadlokalne rozwiązania komunikacyjne i dostosowywać do nich rozwiązania lokalne.

Drugim elementem kształtowania zagospodarowania przestrzennego gminy jest ukierunkowanie trendów budowlanych, które pojawiły się w gminie. Na obszarze gminy wskazano tereny preferowane pod zabudowę mieszkaniową, letniskową oraz zabudowę związaną z produkcją i usługami. Wytworzone zostaną w ten sposób strefy, które wymagają różnych terenów a jednocześnie generują odmienne obciążenie dla środowiska przyrodniczego. W poszukiwaniu takich terenów niektóre z nich należało wykluczyć z możliwości zabudowy. Do takich terenów należą tereny zalewowe, tereny głównych ciągów ekologicznych, oraz tereny o bardzo złych warunkach budowlanych. Niektóre z terenów trzeba chronić przed dewastacją (obszary chronione i doliny rzek) jak i zagospodarowywać mając na celu odbudowę wartości kulturowych, których w gminie nie ma zbyt wiele (obiekty zabytkowe z rejestru i w ewidencji). Niektóre z nich mogą stać się głównymi elementami nowo kształtowanych przestrzeni publicznych gminy. Rozwiązanie problemów kształtowania

przestrzeni publicznych, zupełnie bagatelizowane w ciągu kilkudziesięciu lat rozwoju gminy, powinno być zadaniem priorytetowym przy sporządzaniu kolejnych planów miejscowych. W niniejszym studium, w obszarach przeznaczonych do nowych inwestycji wskazano miejsca predestynowane do organizacji punktów integracji społecznej. Mogą to być różne formy integracji związane ze spotkaniami, organizowaniem wspólnych zabaw i gier, odczyty oraz wiele tym podobnych działań.

Bardzo ważnym elementem kształtowania ładu przestrzennego w gminie jest poprawa stanu technicznego dróg i ich otoczenia, zarówno w liniach rozgraniczających jak i w bezpośrednim ich sąsiedztwie. Powinno się również dążyć do usunięcia zrealizowanych od strony dróg publicznych betonowych ogrodzeń i do wyrównania linii ogrodzeń stawianych wzdłuż dróg. Przy drogach publicznych, o małym natężeniu ruchu, należy w miarę możliwości, przy zagospodarowywaniu nowych terenów, linie ogrodzeń umieszczać w odległości ok. 5,0 metrów od linii rozgraniczającej drogi po to, żeby na zabudowanej części działki nie powstawały parkingi a na ulicach nie stwarzano zagrożeń komunikacyjnych przez ustawianie samochodów wzdłuż ulic. Zaznaczyć przy tym należy, że takie postępowanie znacznie wpływa na podniesienie wartości działek budowlanych położonych wzdłuż dróg i poprawi bezpieczeństwo ruchu na tych drogach.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek obejmuje obszar obrębów ewidencyjnych Błędowo, Błędówko, Pomocnia, Wola Błędowska oraz Kosewko.

W zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy, celem sporządzenia zmiany studium jest umożliwienie realizacji nowego sposobu zagospodarowania terenów oraz realizacja aktualnej polityki przestrzennej gminy Pomiechówek.

Zmiana obowiązującego studium umożliwi również:

- zmianę perspektywicznych funkcji ujętych w studium,
- utrzymanie ładu przestrzennego oraz racjonalne gospodarowanie przestrzenią,
- wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową oraz produkcyjno-usługową.

Ponadto zmiana studium pozwoli na określenie kierunków zagospodarowania i użytkowania terenów oraz uszczegółowi terminologię dotyczącą przeznaczenia terenów i ich funkcji.

2. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU

Stosownie do wymagań określonych w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium dotyczą:

1. zasad ochrony wartościowych elementów środowiska przyrodniczego i środowiska kulturowego,
2. określenia obszarów, które stanowić będą o możliwości realizacji założonych kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy,
3. określenia zasad i parametrów, które powinny być treścią ustaleń opracowywanych po uchwaleniu studium planów miejscowych.

Myślą przewodnią przy formułowaniu ustaleń studium była potrzeba sformalizowania sposobu zagospodarowania po to, by osiągnąć zamierzony kształt zagospodarowania przestrzennego gminy, z drugiej zaś strony nie rozwiązywać szczegółów, które będą przedmiotem prac urbanistycznych i ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wyrazem polityki gminy będzie sporządzenia kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w taki sposób, aby zapobiegać nadmiernemu rozpraszaniu

zabudowy i przyspieszać budowę brakującej infrastruktury technicznej na terenach już zabudowanych lub częściowo zabudowywanych, położonych w pobliżu wartościowych zasobów przyrodniczych gminy. W obecnie sporządzonym studium dbano o to, aby w jak największym zakresie przygotować gminę do możliwości prowadzenia elastycznej polityki zagospodarowania przestrzennego w gminie, określonej ramowo w tym studium, a jednocześnie, żeby służyło ono jak najdłużej bez potrzeby dokonywania jego zmiany w związku z pojawiającymi się nowymi uwarunkowaniami gospodarczymi i socjalnymi.

Zmiana studium dotyczy wyznaczenia nowych terenów o następującym przeznaczeniu:

- MN2 – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne,
- MU2 – budownictwo mieszkaniowe z możliwością realizacji usług,
- U1 – budownictwo związane z usługami z możliwością zabudowy mieszkaniowej,
- PU2 – budownictwo związane z produkcją i usługami,
- ZL – tereny leśne,
- tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500 kW (fotowoltaika) wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu.

Pozostałe obszary dla których zmiana studium nie wyznacza nowego przeznaczenia, utrzymują kierunek zagospodarowania zgodnie z funkcją określoną na podstawie obowiązującego studium.

Dodatkowo w zmianie studium umożliwiono:

- zachowanie istniejących gospodarstw rolnych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w przypadku innego przeznaczenia określonego w zmianie studium,
- utrzymania odrębnego, istniejącego przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w przypadku innego przeznaczenia określonego w zmianie studium,
- zachowania istniejących gruntów leśnych, nie wyznaczonych na rysunku studium, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący Rady Gminy Pomiechówek