



INFO-PROJEKT S.C. Usługi architektoniczne, inżynierskie i informatyczne
Siedziba: 02-772 WARSZAWA Al. Komisji Edukacji Narodowej 96 m 33
tel. (022) 643-17-70
Pracownia: 05-070 SULEJÓWEK ul. 11 listopada 195
tel. 0-600-481-801, (022) 783-00-25 tel/fax (022) 783-00-26
REGON: 012903075 NIP: 951-17-93-302

Warszawa maj.2006r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POMIECHÓWEK DLA CZĘŚCI WSI POMOCNIA I CZĘŚCI WSI WOLA BŁĘDOWSKA

Projekt wykonany został w firmie „INFO-PROJEKT” S.C.

przez zespół w następującym składzie:

mgr inż. arch. Danuta Strembicka - Główny projektant,
uprawn. urban. 472/88,
wpisana na listę członków Okręgowej Izby Urbanistów w
Warszawie pod numerem WA-201

dr inż. Andrzej Sakowicz,
mgr Andrzej Lewandowski
mgr Maciej Sakowicz,
inż. Michał Sakowicz,

„INFO-PROJEKT” S.C.
Strembicka Paweł, Sakowicz Andrzej
02-722 Warszawa, AL. K.E.N. 96 m. 33
NIP 951-17-93-302 REGON 012903075

**Uchwała
Rady Gminy Pomiechówek
Nr ...XXXV.../247.../06...
z dnia ...14 czerwca... 2006 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania gminy Pomiechówek
dla części wsi Pomocnia i części wsi Wola Błędowska**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) a także w związku z wykonaniem uchwały NR XXI/161/04 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 22.09.2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek dla części wsi Pomocnia i części wsi Wola Błędowska Rada Gminy Pomiechówek uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ I
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1

Zgodnie z przepisem art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdza się zgodność niniejszego planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego gminy Pomiechówek (Uchwała Nr XXVIII/207/05 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 13.07.2005r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek), które stosownie do przepisu art. 9 tejże ustawy, sporządzone zostało w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

§ 2

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Pomocnia i części wsi Wola Błędowska w gminie Pomiechówek.
2. Przedmiotem opracowania, o którym mowa w pkt. 2 jest zmiana funkcji działek z rolnej na funkcję usług turystyki umożliwiającej prowadzenie pola golfowego wraz z niezbędną infrastrukturą (hotel, restauracja, pomieszczenia klubowe itp.)
3. Plan obejmuje obszar, przedstawiony na rysunku planu w skali 1 : 2 000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Do każdego, przedstawionego na rysunku planu, terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi odnoszą się:
 - 1) tekstowe ustalenia dotyczące całego obszaru planistycznego,
 - 2) tekstowe ustalenia odnoszące się do przedmiotowego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi,
 - 3) ustalenia graficzne zawarte na załączniku, który jest integralną częścią niniejszej uchwały.

§ 3

1. Ilekroć w niniejszej uchwale powołuje się przepisy prawa bez podania nazwy ustawy, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.)
2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **obszarze planistycznym** – należy przez to rozumieć część terenów wsi objętych ustaleniami niniejszej uchwały,

- 2) **zabudowie związanej z rekreacją i sportem** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z rekreacją (w ramach tej funkcji może występować także funkcja mieszkalna) oraz z obsługą występujących na obszarze planistycznym funkcji sportu i rekreacji. Obiekty muszą spełniać parametry zabudowy określone w niniejszej uchwale oraz w przepisach o warunkach technicznych jakie powinny spełniać budynki i ich usytuowanie.
 - 3) **zabudowie zagrodowej** – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi oraz budynkami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, sytuowanymi na przeznaczonej pod zabudowę części działki, spełniającymi parametry zabudowy określone:
 - w niniejszej uchwale,
 - w przepisach o warunkach technicznych jakie powinny spełniać budynki i ich usytuowanie oraz
 - w przepisach o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie.
 - 4) **usługach** – należy przez to rozumieć, zarobkową działalność handlową i usługową oraz zawodową, o której mowa w art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 173, poz. 1807 ze zm. Dz. U. Nr 81, poz. 2777 oraz z 2005 r. Nr 33, poz. 289), wykonywaną w sposób zorganizowany i ciągły, w obiektach usytuowanych na terenach przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę,
 - 5) **terenach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego zagospodarowanie przystosowano do wymagań jakie muszą spełniać tereny pola golfowego.
 - 6) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć realizację celów publicznych, o których mowa w art. 6 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.).
3. Zmiana przepisów odrębnych związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, chyba, że te przepisy stanowią inaczej.
 4. Postępowanie w sprawach zagospodarowania przestrzennego regulowanych przepisami odrębnymi musi być zgodne z prawem obowiązującym w okresie podjętego postępowania.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU PLANISTYCZNEGO

§ 4

1. Tekstowe ustalenia odnoszące się do całego obszaru planistycznego przedstawionego na rysunku planu, stosownie do przepisu art. 15 ust 2 ustawy, obowiązują w następującym zakresie:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz usuwaniem się mas ziemnych,
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania użytkowania terenów.

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Zasady ochrony ładu przestrzennego:
 - 1) utrzymanie dotychczasowego układu dróg publicznych,
 - 2) utrzymanie istniejących terenów leśnych, tworzących w przedmiotowym obszarze planistycznym wartość kulturową i kompozycyjno-estetyczną.
2. Zasady kształtowania ładu przestrzennego
 - 1) Budynki użyteczności publicznej usytuowane na terenach oznaczonych na rysunku plany symbolami 5U-1 i 6U-1 muszą posiadać charakter identyfikatorów przestrzeni, osiągany przez zastosowanie odmienną od budynków mieszkalnych architektury obiektów lub rodzaju materiałów wykończeniowych elewacji bądź jej kolorystyki, zharmonizowanych jednak z otoczeniem, jakim jest sąsiedztwo krajobrazu chronionego.
 - 2) Zagospodarowywanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 7RS-2 i 9RS-2, w sposób podkreślający charakter wzniesionych tam obiektów, nie naruszający możliwości korzystania z położonych w ich sąsiedztwie terenów pola golfowego.
 - 3) Zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.), zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy i zagospodarowania terenów, poprzez:
 - 1) zaliczanie terenów usytuowanych w obszarze planistycznym do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych poza miastem, z dopuszczalnym poziomem hałasu jak dla terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo ochrony środowiska oraz w tab. 1 załącznika do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 178, poz. 1841),
 - 2) zapewnienie zachowania walorów krajobrazowych przez zachowanie ukształtowania terenu,
 - 3) 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 (art. 73, ust. 2),
 - 4) zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych (art. 72 ust. 1 pkt 4),
 - 5) gromadzenie odpadów komunalnych w miejscach wyłącznie do tego przeznaczonych i zapewnienie wywożenia odpadów na wysypisko,
 - 6) stosowanie ekologicznych, posiadających odpowiednie atesty, nośników energii do ogrzewania pomieszczeń.
2. Na podstawie przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zm.):
 - 1) utrzymanie drożności stałych i czasowych cieków wodnych oraz drenowania występującego na zaznaczonym na rysunku planu terenie, przez odpowiednie zagospodarowanie działek lub zastosowanie przepustów,
 - 2) uzgadnianie inwestycji, które mogą mieć wpływ na funkcjonowanie istniejącego drenowania z marszałkiem województwa (Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych), który stosownie do przepisu art. 75 ustawy z dnia 18 lipca 2004 r. Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, poz. 1229) jest organem kompetentnym w sprawach programowania, planowania i nadzorowania wykonywania urządzeń wodnych szczegółowych.

3. Na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880):
 - 1) Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w pobliżu brył korzeniowych drzew należy wykonywać w sposób najmniej szkodzący drzewom.
 - 2) Utrzymanie istniejących terenów zadrzewionych jako istotnych elementów krajobrazu na przedmiotowym obszarze.

§ 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz usuwaniem się mas ziemnych

1. Na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880) obszar objęty opracowaniem jest częścią Obszaru Chronionego Krajobrazu, ustanowionego Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 roku (Dz. Urz. Nr 43, poz. 149, z późn. zm.). Działania na tym obszarze nie mogą naruszać zakazów i nakazów ustalonych ww. rozporządzeniem.
2. Na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.)
 - 1) na terenie wsi Pomocnia wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej ruralistycznego układu holenderskiej rzędówki,
 - 2) w strefie tej, związku z zabytkowym układem ruralistycznym, zachowuje się dotychczasowy przebieg dróg.
 - 3) wszystkie osoby prowadzące roboty ziemne, które odkryją przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, są zobowiązane do przestrzegania przepisów ustawy a w szczególności dotyczących:
 - wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - zabezpieczenia odkrytego przedmiotu i wstrzymaniu wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć,
 - niezwłocznego zawiadomienia o odkryciu wojewódzkiego konserwatora zabytków lub wójta.
3. Na przedmiotowym obszarze nie występują strefy ograniczonego użytkowania gruntów utworzone na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.) ani tereny specjalne, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. Na przedmiotowym obszarze nie wyznaczono terenów ani obszarów górniczych w związku z poszukiwaniem lub wydobywaniem kopalin, o których mowa w ustawie z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96).
5. Na przedmiotowym obszarze nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi ani tereny narażone na osuwanie się mas ziemnych.

§ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach objętych niniejszym planem, nie występują:
 - 1) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.)
 - 2) dobra kultury współczesnej, w rozumieniu przepisu art. 2 pkt. 10 ustawy,
 - 3) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

§ 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Za przestrzeń publiczną, wymagającą szczególnego projektowania i utrzymania we właściwym stanie technicznym i estetycznym uważa się:
Wydzieloną, w czasie sporządzania projektu zagospodarowania terenu, przestrzeń w sąsiedztwie obiektów użyteczności publicznej, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 5U-1 i 6U-1.
2. Na części działek, o których mowa w pkt. 1, wydzielonej pod urządzenie przestrzeni publicznej, realizowane być mogą:
 - 1) przejścia dla pieszych,
 - 2) oświetlenie,
 - 3) zieleń urządzona,
 - 4) obiekty małej architektury,
 - 5) miejsca postojowe i parkingi.
3. Przy projektowaniu ww przestrzeni szczególną uwagę należy zwrócić na:
 - 1) kształtowanie stosownej do funkcji, nawierzchni ruchu kołowego i pieszego, z jednoczesnym zakazem rozwiązań tymczasowych,
 - 2) rozdzielność komunikacji samochodowej i pieszej,
 - 3) kształtowanie zieleni ocieniającej stanowiska parkingowe,
 - 4) oświetlenie nawierzchni ruchu pieszego.

§ 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja
 - 1) Zewnętrzną obsługę komunikacyjną terenu zapewnia system dróg gminnych.
 - 2) Ustala się następujące, według oznaczeń naniesionych na rysunku planu, przeznaczenie terenu pod:
KDW-2 – projektowaną drogę wewnętrzną.
 - 3) Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **12KDW-2** obowiązują następujące ustalenia:
droga o szerokości zgodnej z rysunkiem planu (min. 10,0 m. w liniach rozgraniczających),
 - 4) Projektowanie ilości miejsc postojowych i parkingów z zachowaniem wskaźników:
 - a. minimum 1 miejsce postojowe na 1ha powierzchni terenów sportu i rekreacji,
 - b. minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni obiektów użyteczności publicznej.Ilość ta musi być dostosowana do rodzaju obiektu lub prowadzonej w obiektach działalności a także do potrzeb osób niepełnosprawnych. Uzasadnienie potrzebnej ilości miejsc postojowych i parkingów musi być częścią projektu zagospodarowania terenu lub działki.
2. Infrastruktura lokalna
 - 1) Zaopatrzenie w wodę:
 - a. do celów gospodarczych - ze studni usytuowanej na obszarze planistycznym, wokół której należy utworzyć strefę ochrony bezpośredniej, zgodnie z ustaleniami pozwolenia wodno - prawnego,
 - b. do celów bytowych - z rozbudowywanej w miarę potrzeb, komunalnej sieci wodociągowej;
 - c. przy projektowaniu obiektów lub zmiany sposobu zagospodarowania terenów należy, w projekcie zagospodarowania terenu lub działki, uwzględnić zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z ustaleniami następujących przepisów prawa:
 - Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 121, poz. 1138)

- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. Nr 121, poz. 1139),
- 2) Odprowadzanie ścieków:
 - a. do szczelnych zbiorników (szamb),
 - b. odwodnienie deszczowe – powierzchniowe,
 - c. odprowadzanie ścieków do innych systemów, dopuszczalne w miarę powstających możliwości i rozwiązań technicznych,
 - d. obowiązek wstępnego oczyszczania, z substancji ropopochodnych i części stałych, wód odprowadzanych do odbiorników z parkingów i powierzchni utwardzonych.
- 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie kontynuowane z:
 - a. istniejących lub uzupełnianych, w miarę potrzeb, sieci elektroenergetycznych,
 - b. ze stacji transformatorowej, której lokalizację oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu;
- 4) Zasilanie w gaz:
 - a. przez sukcesywny rozwój sieci gazowej w gminie, na podstawie umów z zarządcą sieci,
 - b. przy realizacji inwestycji należy zachowanie warunków technicznych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 97, poz. 1055),
- 5) Ogrzewanie:

Nowe obiekty należy wyposażać w instalacje ciepłe z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii cieplnej, posiadających odpowiedni atest dopuszczający go do stosowania ze względu na ochronę powietrza.
- 3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
 - 1) Niezbędne modernizacje sieci infrastruktury technicznej dokonywane być mogą na terenach ich dotychczasowej lokalizacji z wyjątkiem przypadków, kiedy modernizacja sieci związana jest ze zmianą sposobu zabudowy i zagospodarowania terenu, na którym, w projekcie zagospodarowania działki lub terenu, przewidziano inny przebieg tych sieci.
 - 2) Nowe sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic, poza jezdnią. Inny przebieg sieci – dopuszczalny, zgodnie ze szczegółowymi rozwiązaniami w tym zakresie, przyjętymi na etapie projektowania inwestycji, z uwzględnieniem odpowiednich przepisów szczególnych i uwarunkowań miejscowych.
 - 3) Przyłącza infrastruktury technicznej realizowane będą odpowiednio do potrzeb inwestorów, określanych w projekcie zagospodarowania terenu lub działki.
 - 4) Parametry techniczne sieci infrastruktury technicznej oraz szczegółowe ich rozmieszczenie, zostaną określone w projektach przygotowywanych do wniosku o pozwolenie na budowę tych sieci.
 - 5) Zasilanie obiektów budowlanych z sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami projektów zagospodarowania terenów lub działek budowlanych i uzyskiwanymi warunkami zaopatrzenia w poszczególne media, określanymi przez dostawcę w trybie wydawania pozwoleń na budowę tych obiektów.

§ 11

Sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Do czasu zagospodarowania terenów na funkcje zgodne z ustaleniami niniejszego planu grunty rolne pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.
2. Tymczasowych zasad zabudowy i zagospodarowania gruntów rolnych nie ustala się.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 12

1. Tekstowe ustalenia odnoszące się do obszarów przedstawionych na rysunku planu, stosownie do przepisu art. 15 ust 2, obowiązują w następującym zakresie:
 - 1) przeznaczenie terenów pod różne funkcje lub różne sposoby zagospodarowania,
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - 5) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.
2. Ustalenia zawarte na rysunku planu, obowiązują w zakresie:
 - 1) przeznaczenia terenów na różne funkcje, oznaczone symbolami,
 - 2) granicy opracowania, która ustalona została w załączniku do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania projektu przedmiotowego planu,
 - 3) przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania,
 - 4) przebiegu linii zabudowy.
3. Na rysunku planu, zaznaczono informacyjnie:
 - 1) proponowanej linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych,
 - 2) przebiegu granicy obszaru ochrony konserwatorskiej,
 - 3) granicy obszaru chronionego krajobrazu,
 - 4) usytuowanie studni, wraz ze strefą ochrony bezpośredniej,
 - 5) powierzchnię zdrenowaną,
 - 6) przebieg linii energetycznych,
 - 7) usytuowanie stacji transformatorowej.

§ 13

Przeznaczenie terenów na różne funkcje lub różne zasady zagospodarowania

1. Ustala się następujące, według oznaczeń naniesionych na rysunku planu, przeznaczenie terenów pod:
 - 1) **US-2** – teren sportu i rekreacji, o którym mowa w § 3 ust 2 pkt 5,
 - 2) **U-1** – zabudowę związaną z usługami, o których mowa w § 3 ust 2 pkt 4,
 - 3) **R-1** – teren rolniczy,
 - 4) **ZL-1** – teren lasu,
 - 5) **RS-2** – zabudowę związaną ze sportem i rekreacją, o której mowa w § 3 ust 2 pkt 2,
 - 6) **M-1** – zabudowę zagrodową, o której mowa w § 3 ust 2 pkt 3 albo zabudowę jednorodzinną, na terenie działki ze śladami po byłym siedlisku,
2. Cyfra przy symbolu terenu oznacza:
 - 1) **1** – przeznaczenie zgodne z istniejącym użytkowaniem lub zagospodarowaniem terenu,
 - 2) **2** – przeznaczenie projektowane.

§ 14

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

1. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1M-1** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) możliwość odtworzenia historycznej zabudowy zagrodowej lub budowy budynku jednorodzinnego,
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - min. 60%
 - 4) linia zabudowy – 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi,
 - 5) dach dwuspadowy lub wielospadowy o nachyleniu połaci głównych 30° – 45° .
2. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **2R-1** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) teren upraw polowych do wykorzystania rolniczego,
 - 2) zakaz budowy obiektów kubaturowych.
3. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **4ZL-1** i **8ZL-1** obowiązują następujące ustalenia:
Teren lasów utrzymuje się dotychczasowym zagospodarowaniu i sposobie użytkowania.
4. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **5U-1** i **6U-1** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przystosowanie istniejących obiektów budowlanych do funkcji usługowych, związanych z funkcjonowaniem pola golfowego (hotel, restauracja i pomieszczenia klubowe),
 - 2) możliwość uzupełnienia lub wymiany zabudowy oraz modernizacji zagospodarowania terenu, zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz z zachowaniem warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - 3) linie zabudowy przebiegają w odległości:
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi 12KDW-2, na terenie oznaczonym symbolem **5U-1**,
 - 10,0 m od linii rozgraniczających dróg na pozostałych terenach
 - 4) obowiązek ukształtowania przestrzeni publicznej, w sąsiedztwie obiektów użyteczności publicznej, stosownie do ustaleń zawartych w § 9
 - 5) obowiązek realizacji odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla pracowników oraz gości klubu, stosownie do ustaleń zawartych w § 10.
5. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **3US-2** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przystosowanie gruntów do funkcji pola golfowego,
 - 2) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych.
6. Na terenie, oznaczonym na rysunku planu symbolem **7RS-2** i **9RS-2** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Ukształtowanie zabudowy po zrealizowaniu drogi dojazdowej 12KDW-2.
 - 2) Nieprzekraczalna linia zabudowy jest oddalona o 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi, co zostało przedstawione na rysunku planu.
 - 3) Możliwość realizacji etapowej, pod warunkiem sporządzenia projektu zagospodarowania terenu dla całego obszaru.
 - 4) Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji, przy czym druga kondygnacja może występować na użytkowym poddaszu.
 - 5) Powierzchnia zabudowy nie więcej niż 20% powierzchni terenu.
 - 6) Minimum 60% powierzchni terenu należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną.
 - 7) Poziom podłogi parteru nie więcej niż 1,0 m od poziomu terenu.
 - 8) Dachy o nachyleniu połaci głównych 30° do 45° .
 - 9) Zakaz budowy wolnostojących budynków gospodarczych.

§ 15

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Na obszarze planistycznym, przedstawionym na rysunku planu, nie wyznaczono granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1.
2. W związku z powyższym, nie formułuje się ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 8.

§ 16

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

W granicach opracowania nie występują tereny, na których należy ustalić szczególne warunki zagospodarowania lub ograniczenia w ich użytkowaniu, poza zakazem zabudowy na terenach rolnych i terenach pól golfowych.

§ 17

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 15 ust. 1 pkt. 12, w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolem:

3US-2	-	w wysokości ⁵%
7RS-2 i 9RS-2	-	w wysokości ⁵%

ROZDZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE

§ 18

Załącznikami do niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia w zakresie:

1. sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury oraz zasad ich finansowania - zał. Nr 2.
2. sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu - zał. Nr 3.

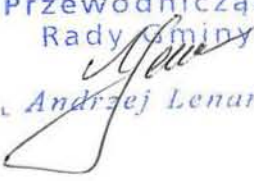
§ 19

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pomiechówek.

Przewodniczący
Rady Gminy


Andrzej Lenart

RADA GMINY
Pomiechówek

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXV/247/06
Rady Gminy Pomiechówek
z dnia ...14...06... 2006 r.

ROZSTRZYGNIECIE

Rady Gminy Pomiechówek

w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Pomocnia i części wsi Wola Błędowska, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy a dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Pomocnia i części wsi Wola Błędowska, Rada Gminy Pomiechówek postanawia co następuje:

Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Gminy Pomiechówek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Pomocnia i części wsi Wola Błędowska będą realizowane w ramach środków finansowych zarezerwowanych w budżecie gminy na ten cel:

1. na terenach już zabudowanych, na których występują braki w uzbrojeniu technicznym terenu,
2. na terenach przeznaczonych do zabudowy, na których rozpoczną się procedury postępowania administracyjnego w indywidualnych sprawach, związane z realizacją przedsięwzięć budowlanych,

zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych ((tekst jednolity z 2003 r. Dz.U. Nr 15 poz. 148 ze zm.. z 2003 r. Nr 45, poz. 391, Nr 65, poz. 594, Nr 96, poz. 874, Nr 166, poz. 1611 i Nr 189, poz. 1851, z 2004 r. Nr 19, poz. 177, Nr 93, poz. 890, Nr 121, poz. 1264, Nr 123, poz. 1291, Nr 210, poz. 2135 i Nr 273, poz. 2703 oraz z 2005 r. Nr 14, poz. 114, Nr 64, poz. 565).

Przewodniczący
Rady Gminy
Andrzej Lenart

RADA GMINY
Pomiechówek

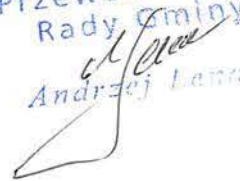
Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXV/247/06
Rady Gminy Pomiechówek
z dnia 14.06.2006 r.

ROZSTRZYGNIECIE

Rady Gminy Pomiechówek

w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części wsi Pomocnia i części wsi Wola Błędowska
w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z późn. zm.), po zapoznaniu się z wykazem wniosków złożonych w trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Pomocnia i części wsi Wola Błędowska do publicznego wglądu, Rada Gminy Pomiechówek stwierdza, że do projektu planu uwag nie zgłoszono. W związku z powyższym rozstrzygnięcie w sprawie uwag jest zbędne.

Przewodniczący
Rady Gminy

Andrzej Lenart

UZASADNIENIE
DO ROZSTRZYGNIĘCIA W SPRAWIE ZGODNOŚCI ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH
ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

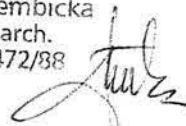
W celu określenia polityki przestrzennej w gminie Pomiechówek, stosownie do przepisu art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r.), w czerwcu 1999 roku sporządzono i uchwalono „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek”. W studium tym przyjęto, że zdecydowany rozwój funkcji turystycznej może służyć jako stymulator społeczno-gospodarczego rozwoju gminy (str. 11 studium z 1999 r.). Mimo takiego zapisu w treści planu, na mapie studium nie wyznaczono terenów preferowanych do realizacji tego ważnego założenia polityki przestrzennej. W związku z tym w roku 2004, po wejściu w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), w której podobnie jak w poprzedniej ustawie ustalono, że studium gminne sporządza się w celu określenia polityki przestrzennej gminy (art.9) przystąpiono do zmiany studium.

Ponieważ większość ustaleń studium z 1999 roku nadal była aktualna, podjęto decyzję o dokonaniu uzupełnienia ustaleń studium w zakresie określenia terenów preferowanych do przeznaczenia pod rekreację, sport oraz wypoczynek i związanych z nimi funkcji.

Związane to było także z potrzebą wskazania terenów, dla których gmina ma zamiar sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Ustalono, że „...,Gmina ma zamiar sporządzić plany dla obszarów, które określono w niniejszym studium i przedstawiono w jego części graficznej, jako obszary preferowane do nowej zabudowy. W związku z tym, że obszary te leżą w dużych powierzchniowo strefach, ustala się, że plany miejscowe mogą być wykonywane etapowo, wg potrzeb, a granice tych planów należy określać biorąc za podstawę naturalne podziały fizjograficzne terenu oraz obowiązek w zakresie uzyskiwania zgody na przeznaczenie kompleksów gruntów rolnych na cele nierolnicze”..... (str. 16 studium)

W związku z wystąpieniem zainteresowania właścicieli terenów, położonych na części obszaru wsi Pomocnia oraz części obszaru wsi Wola Błędowska, realizacją pola golfowego, po dyskusji nad określeniem etapów realizacji polityki przestrzennej określonej w studium rada gminy postanowiła, że bardzo duży obszar terenów preferowanych do przeznaczenia pod rozwój rekreacji i sportu będzie objęty dwoma lub, w miarę potrzeb, trzema planami miejscowymi. Pierwszym kompleksem gruntów objętych planem są grunty, którego granice wyznaczają granice własności terenów, które mogą być przeznaczone pod rozwój rekreacji i sportu. W związku z brakiem zainteresowania pozostałych właścicieli gruntów jakąkolwiek zabudową lub zamianą zagospodarowania terenów, postanowiono, że następnymi etapami sporządzania opracowań planistycznych objęte zostaną grunty położone po obydwu stronach drogi, która jest naturalnym podziałem fizjograficznym tych terenów, a także granicami kompleksów gruntów wskazanych w studium jako preferowane do przeznaczenia pod rozwój sportu i rekreacji. Sporządzanie planów miejscowych dla kompleksów terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej w sytuacji niesprecyzowanego jeszcze ich przyszłego przeznaczenia miało by się z celem ochrony gruntów rolnych i mogło by narazić budżet gminy na zbędny wydatek publicznych pieniędzy. Reasumując, stosownie do uchwały rady gminy o przystąpieniu do sporządzenia planu w takich a nie innych granicach, stwierdzić można, że założenia polityki przestrzennej ustalonej w studium oraz w przepisach ustawy, które dotyczą zgodności planów ze studiami (art. 14 ust. 5 oraz art. 20 ust 1 tej ustawy) są przestrzegane a gmina realizuje podstawowy cel studium i opracowania dotyczącego strategii rozwoju gminy, jakim jest stwarzanie podstaw planistycznych dla rozwoju terenów sportowo rekreacyjnych w gminie, które z kolei spowodują pojawienie się pożądaney koniunktury rozwojowej i wzrost miejsc pracy. Z drugiej strony działania gminy mają na celu ochronę gruntów rolnych i terenów leżących w strefie ochrony konserwatorskiej, przed zbyt szybkim przeznaczaniem ich pod zabudowę. Podejmując te rozstrzygnięcia gmina realizuje swój zakres kompetencji wynikający z przepisu art.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Danuta Strembicka
mgr inż. arch.
upk. urb. 472/88



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek dla części wsi Pomocnia i części wsi Wola Błędowska

Rysunek planu

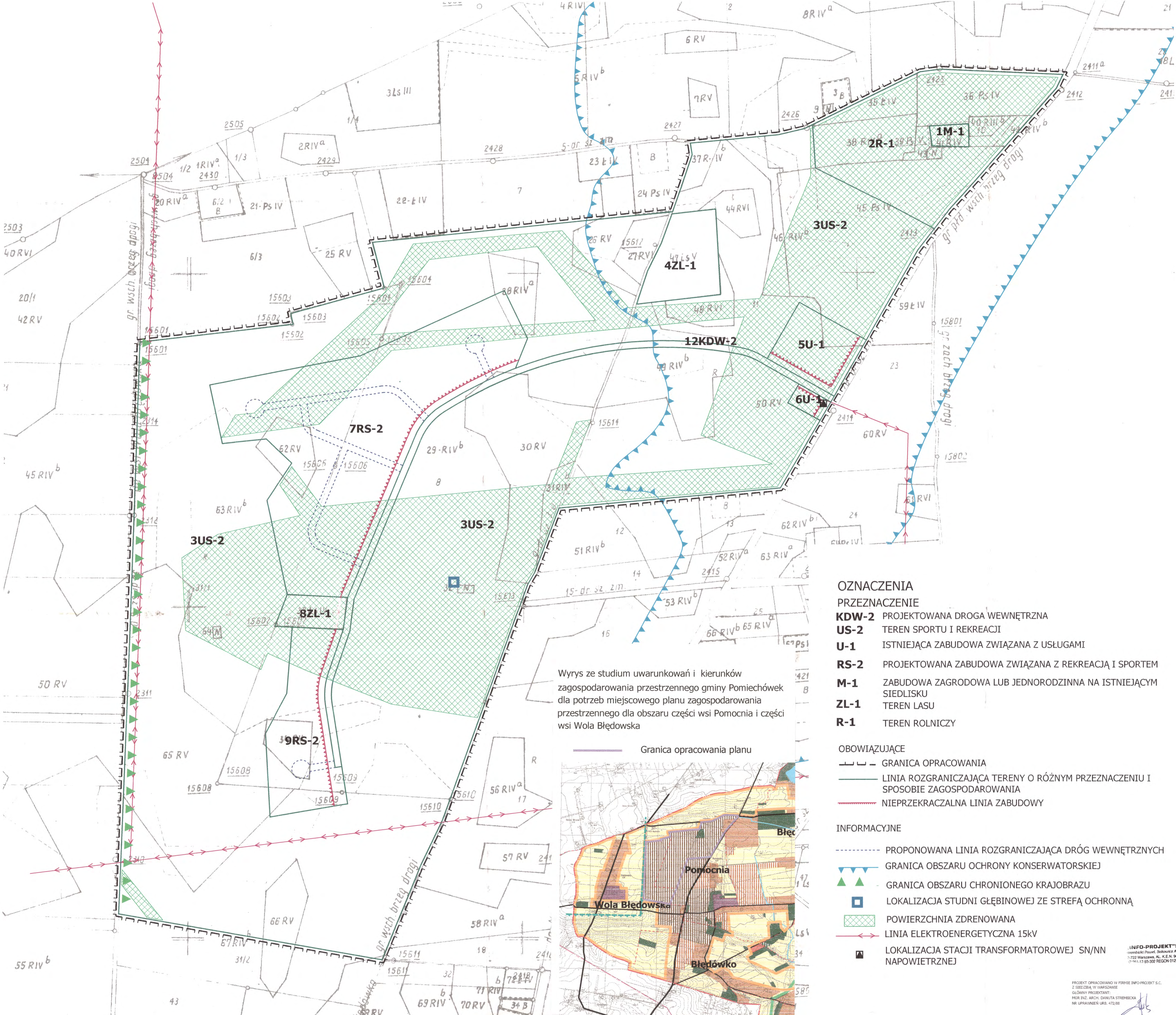
RADA GMINY
Pomiechówek

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXXV/247/06
Rady Gminy Pomiechówek
z dnia 14.06.2006r.

Przewodniczący
Rady Gminy
Andrzej Lenart

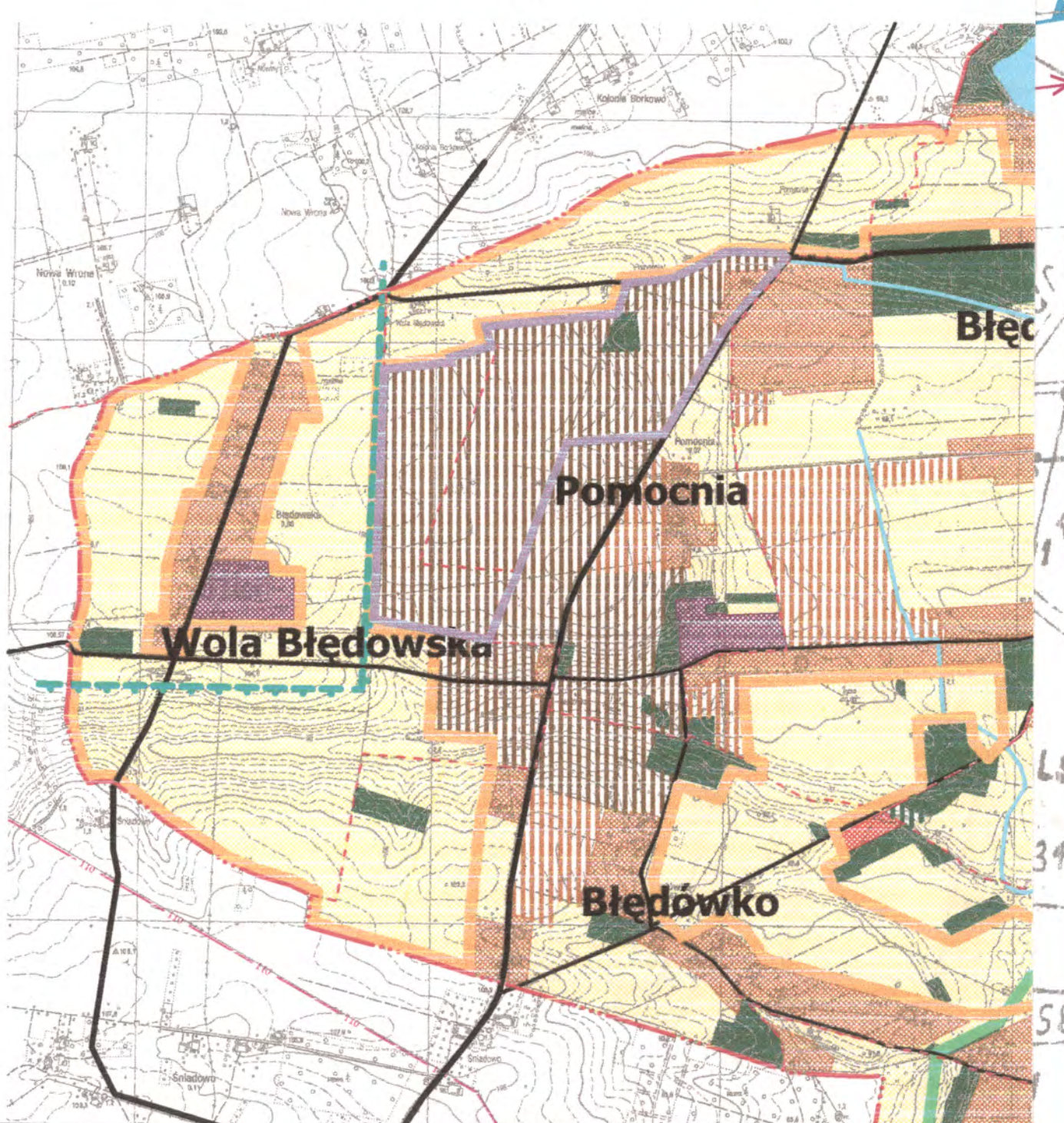
SKALA 1:2 000

0 100 m 200 m



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Pomocnia i części wsi Wola Błędowska

Granica opracowania planu



OZNACZENIA

PRZEZNACZENIE

- KDW-2** PROJEKTOWANA DROGA WEWNĘTRZNA
- US-2** TEREN SPORTU I REKREACJI
- U-1** ISTNIEJĄCA ZABUDOWA ZWIĄZANA Z USŁUGAMI
- RS-2** PROJEKTOWANA ZABUDOWA ZWIĄZANA Z REKREACJĄ I SPORTEM
- M-1** ZABUDOWA ZAGRODOWA LUB JEDNORODZINNA NA ISTNIEJĄCYM SIEDLISKU
- ZL-1** TEREN LASU
- R-1** TEREN ROLNICZY

OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OPRACOWANIA
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I SPOSÓBIE ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

INFORMACYJNE

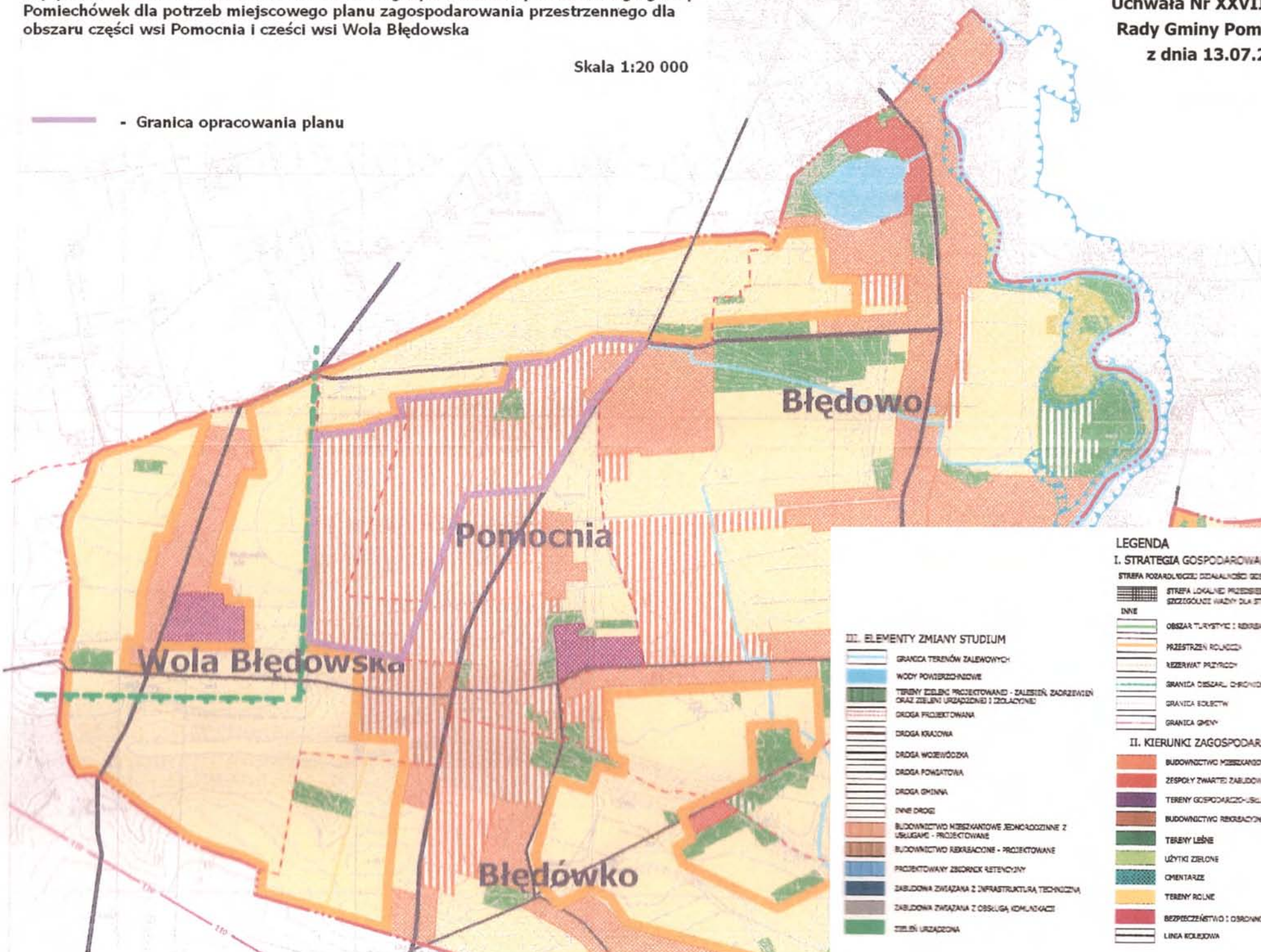
- PROPONOWANA LINIA ROZGRANICZAJĄCA DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- GRANICA OBSZARU OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOWY
- LOKALIZACJA STUDNI GŁĘBINOWEJ ZE STREFĄ OCHRONĄ
- POWIERZCHNIA ZDRENOWANA
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15KV
- LOKALIZACJA STACJI TRANSFORMATOROWEJ SN/NN NAPIĘCIOWEJ

INFO-PROJEKT S.C.
ul. Piłsudskiego 10, 05-110 Pomiechówek
tel. 22 722 11 11, fax 22 722 11 12
e-mail: info@info-projekt.pl

PROJEKT OPRACOWANO W FIRMIE INFO-PROJEKT S.C.
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
GŁÓWNY PROJEKTANT:
mgr inż. arch. DANUTA STREBIECKA
NR UPRAWNIENI URS. 472/88

Skala 1:20 000

- Granica opracowania planu



LEGENDA

I. STRATEGIA GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIA

STREFA POZAROLNICZEJ DOKALNOŚCI GOSPODAROWANIA

STREFA LOKALNEJ PRZEDSIĘWZIEMOŚCI (OBSZAR SZCZEGÓLNEJ WADZY DLA STRATEGII ROZWOJU GMINY)

INNE

OBSZAR TURYSTYCZNY I REKREACJI

PRZESTRZEŃ ROLNICZĄ

REZERWAT PRZYRODY

GRANICA OBSZARU OCHRONNIEGO KRAJOBRAZU

GRANICA SOŁECTWA

GRANICA GMINY

GRANICA GMINY

GRANICA GMINY

GRANICA GMINY

GRANICA GMINY

GRANICA GMINY

GRANICA GMINY

GRANICA GMINY

GRANICA GMINY

GRANICA GMINY

GRANICA GMINY

GRANICA GMINY

GRANICA GMINY

GRANICA GMINY

GRANICA GMINY

GRANICA GMINY

GRANICA GMINY

GRANICA GMINY

GRANICA GMINY

GRANICA GMINY

III. ELEMENTY ZMIANY STUDIUM

GRANICA TERENÓW ZALEWOWYCH

WODY POWIERZCHNIOWE

TERENY ZIELONE PROJEKTOWANE - ZALISZKI, ZAKRZEWIENIA ORAZ ZIELONI URZĄDZENI I ZIOLACZKI

DROGA PROJEKTOWANA

DROGA KRAJOWA

DROGA WOJEWÓDZKA

DROGA POWIATOWA

DROGA GMINNA

INNE DROGI

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE Z USŁUGAMI - PROJEKTOWANE

BUDOWNICTWO REKREACYJNE - PROJEKTOWANE

PROJEKTOWANY ZBIORNIK RETENCYJNY

ZABUDOWA ZWIĄZANA Z INFRASTRUKTURĄ TECHNICZNĄ

ZABUDOWA ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ KOMUNIKACJI

ZIELONI URZĄDZENI

ZIELONI URZĄDZENI

ZIELONI URZĄDZENI

ZIELONI URZĄDZENI

ZIELONI URZĄDZENI

ZIELONI URZĄDZENI

ZIELONI URZĄDZENI

ZIELONI URZĄDZENI

II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE JEDNORODZINNE

ZESPÓŁY ZWIĄZANE ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ

TERENY GOSPODARSTWA USŁUGOWEGO

BUDOWNICTWO REKREACYJNE

TERENY LEŚNE

UŻYTKI ZIELONE

CHŁOPKI

TERENY ROLNE

BEZPIECZEŃSTWO I OBRONNOŚĆ PAŃSTWA

BEZPIECZEŃSTWO I OBRONNOŚĆ PAŃSTWA

BEZPIECZEŃSTWO I OBRONNOŚĆ PAŃSTWA

BEZPIECZEŃSTWO I OBRONNOŚĆ PAŃSTWA

BEZPIECZEŃSTWO I OBRONNOŚĆ PAŃSTWA

BEZPIECZEŃSTWO I OBRONNOŚĆ PAŃSTWA

BEZPIECZEŃSTWO I OBRONNOŚĆ PAŃSTWA

BEZPIECZEŃSTWO I OBRONNOŚĆ PAŃSTWA