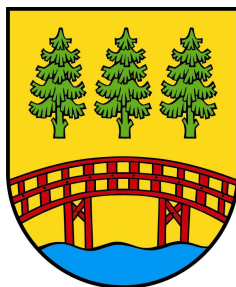


Załącznik nr 2
do Uchwały Nr .. / .. / ..
Rady Gminy Pomiechówek
z dnia .. / .. / .. r.

WÓJT GMINY POMIECHÓWEK



STUDIUM UWARUNKOWA I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POMIECHÓWEK

"Gmina zdrowego i przyjaznego środowiska"

CZ II POLITYKA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Pomiechówek 2009

SPIS TRECI

I.	PODSTAWA PRAWNA.....	4
II.	WST P.....	4
III.	CELE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.....	5
IV.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.....	6
1.	WST P.....	6
2.	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.....	10
2.1.	KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY.....	10
2.2.	KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW.....	11
2.3.	TURYSTYKA I REKREACJA.....	17
3.	KIERUNKI I WSKA NIKI DOTYCZ CE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ U YTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WY/ CZONE SPOD ZABUDOWY.....	21
3.1.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.....	21
3.2.	OZNACZENIA TERENÓW WYZNACZONYCH W STUDIUM.....	22
3.2.1.	Rodzaje terenów wyznaczonych w studium.....	22
3.2.2.	Oznaczenia terenów inwestycyjnych.....	22
3.2.3.	Oznaczenia terenów kompleksów le nych i terenów do zalesie.....	23
3.2.4.	Oznaczenia terenów otwartej przestrzeni rolniczej.....	23
3.2.5.	Oznaczenia terenów zamkni tych.....	23
3.3.	WSKA NIKI DOTYCZ CE ZAGOSPODAROWANIA.....	23
3.3.1.	Wska niki i standardy projektowania planistycznego dla terenów zabudowy.....	23
3.3.2.	Ustalenia ko cowe.....	30
3.4.	TERENY WY/ CZONE SPOD ZABUDOWY.....	30
4.	ZASADY OCHRONY RODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY ORAZ KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.....	31
4.1.	Zasady ochrony rodowiska.....	31
4.2.	Zasady ochrony przyrody.....	33
4.3.	Lokalne warto ci rodowiska i jego zasobów.....	35
4.4.	Zasady ochrony krajobrazu kulturowego.....	35
5.	OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓ/ CZESNEJ.....	36
5.1.	Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury.....	36
5.2.	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.....	37
6.	KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	38
6.1.	Komunikacja ponadlokalna.....	38

6.2.	Kierunki rozwoju systemu komunikacji ponadlokalnej.....	38
6.3.	Kierunki rozwoju systemu komunikacji lokalnej.....	39
6.4.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.....	40
6.4.1.	Wodociągi.....	40
6.4.2.	Kanalizacja i usuwanie odpadów.....	41
6.4.3.	Gazyfikacja.....	41
6.4.4.	Elektroenergetyka.....	42
6.4.5.	Telekomunikacja.....	43
6.4.6.	Ciepłownictwo.....	43
7.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE SĄ DŁUGOTERMINOWE INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....	43
8.	OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE SĄ DŁUGOTERMINOWE INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....	44
9.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.....	44
10.	OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i leśne.....	45
11.	KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	46
12.	OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.....	48
12.1.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.....	48
12.2.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.....	49
13.	OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.....	49
14.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGRODY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZKI NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.....	49
15.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....	49
16.	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.....	50
17.	INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE.....	50
V.	USTALENIA OGÓLNE.....	50
VI.	UZASADNIENIE.....	50
1.	OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.....	50
2.	SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU.....	52

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 sporządzenia 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 (stanowi cyfrę 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 sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek, zwanego dalej Studium.

W wyniku przeprowadzonej zmiany powstał jednolity tekst 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 sporządzone jest w celu określenia polityki przestrzennej gminy. W związku z tym w studium identyfikuje się i wskazuje kierunki rozstrzygnięcia problemów rozwoju przestrzennego, biorąc za podstawę strategię jej rozwoju. Polityka rozwoju przestrzennego jest jedną z polityk, których realizacja warunkuje prawidłowy, ogólny rozwój gminy.

W strategii określają się zasady rozwoju gminy i sposoby zintegrowanego sterowania rozwojem dla osiągnięcia długookresowych celów tego rozwoju. Podstawowym zadaniem strategii jest 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 umożliwia podejmowanie bieżących decyzji w dostosowaniu do ich aktualnych uwarunkowań a jednocześnie wiadomości ich długookresowych skutków.

Strategia ekorozwoju, oparta na koncepcji rozwoju zrównoważonego:

- 1) formułuje program lokalnej polityki ekologicznej, opartej na diagnozie głównych problemów ekologicznych gminy,
- 2) pozwala na wyznaczenie priorytetów działań w zakresie: gospodarki odpadami, ochrony zieleni, obszarów cennych przyrodniczo, jakości powietrza atmosferycznego, jakości wód, ochrony przed hałasem itp.,
- 3) określa instrumenty i źródła finansowania przedsięwzięć proekologicznych,
- 4) pozwala na integrację działań politycznych, gospodarczych i społecznych z działaniami na rzecz ochrony środowiska, co zapewni powinno optymalne warunki zdrowia fizycznego i psychicznego mieszkańców,
- 5) kształtuje lokalne lobby na rzecz ekorozwoju, które powinno obejmować samorząd niezależnie od opcji politycznych, biznes, organizacje pozarządowe i lokalnych liderów,
- 6) tworzy podstawy systemu informacji o zasobach gminy (w tym inwentaryzacji przyrodniczej gminy).

W sumie, posiadanie strategii ekorozwoju 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 zapewni równoległy rozwój gospodarki, społeczeństwa i środowiska, umożliwiający zaspokojenie potrzeb współczesnego społeczeństwa bez ograniczania możliwości rozwojowych przyszłych pokoleń .

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

GMINA ZDROWEGO I PRZYJAZNEGO ŚRODOWISKA.

W Studium przyjmuje się jako główny cel rozwoju gminy, wraz z określonymi w Strategii, celami strategicznymi ekorozwoju o charakterze zadaniowym:

Zachowanie walorów i polepszenie stanu środowiska przyrodniczego przez:

- wskazanie obszarów o podwyższonej wartościach przyrodniczych, stanowiących podstawowy atut rozwoju gminy, z których części, przez zaliczenie do obszarów chronionego krajobrazu, ma prawnie zdeterninowane formy zagospodarowania,
- podniesienie statusu prawnego ochrony zwartego kompleksu lasów pomiechowskich i dolin Narwi i Wkry (park krajobrazowy),
- dbać o równowagę hydrogeologiczną i biocenotyczną w dolinach rzek, w wozach i parowach, m.in. przez ograniczenie inwestycji w strefach krańdowych wysoczyzn,

Poprawa jakości życia mieszkańców gminy przez:

- rozbudowę infrastruktury związanej z gospodarką wodną, zwłaszcza sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni cieków,
- likwidację lokalnych źródeł zanieczyszczeń, w tym likwidację źródeł emisji zanieczyszczeń atmosfery,
- uruchomienie nowego składowiska odpadów,
- 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 poniższe syntezy, zawarte jest w kolejnych rozdziałach części opracowania zatytułowanej: „Raport o stanie gminy” z 1999 r. oraz I część 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 gospodarczą kraju,
 - c. realizowane strategię rozwoju województwa.
- 2) Poenie 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 wysokim standardzie i różnorodnej specyfice albowiem istniejąca dziś baza noclegowa jest nieodpowiednia. Brak jest zwłaszcza miejsc hoteli średniej i wysokiej kategorii, pensjonatów, dobrze wyposażonych kempingów, restauracji, barów.

- 3) Generalnie można powiedzieć, że położenie gminy Pomiechówek ma charakter peryferyjny, usłogowy i podrzędny w stosunku do głównych centrów rozwojowych. Równocześnie, znajdując się w pobliżu aglomeracji warszawskiej (bardziej niż 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 rolę ośrodka gospodarczego i stać się ośrodkiem postępu technologicznego, gospodarczego i kulturalnego w Polsce. Ponadto ma stać się głównym w centrum 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 niezbędne elementy 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) Czynnikiem korzystnym (atutami) rozwoju gminy Pomiechówek są:
- niższe niż w Warszawie ceny gruntów budowlanych pod budownictwo mieszkaniowe i duże rezerwy gruntów pod takie budownictwo różnego charakteru,
 - dobrze rozbudowany system wodociągowy,
 - wysoka jakość środowiska przyrodniczego,
 - potencjał rolniczy gminy możliwy do przestawienia na tzw. rolnictwo zintegrowane, jako pośredni typ gospodarowania pomiędzy klasycznym (dziś występującym) a ekologicznym,
 - potencjalne warunki do rozwoju rekreacji i wypoczynku, obecnie zdominowane przez indywidualne budownictwo letniskowe.
 - warunki, jakich, między innymi, poszukuje szereg firm zagranicznych w Polsce:
 - dostępność komunikacyjna,
 - występowanie terenów podlegających restrukturyzacji,
 - wysoka jakość środowiska przyrodniczego, zwłaszcza, jeżeli 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) Czynnikiem niekorzystnym są:
- zła sytuacja demograficzna, związana ze stagnacją ilości ludzi i niekorzystną strukturą wieku (starzenie się ludności), co budzi niepokój o perspektywę dalszego rozwoju,
 - bardzo mała liczba miejsc pracy w stosunku do liczby mieszkańców,
 - relatywnie niski poziom dochodów w rodzinnych budżetach, wypracowanych na miejscu,
 - niezauważalny w budżecie gminy udział dochodów z nieruchomości mimo dużej liczby domów i działek rekreacyjnych,
 - słabo rozbudowany system kanalizacji (szczególnie biorąc pod uwagę ilość i stopień koncentracji zabudowy mieszkaniowej - rekreacyjnej).
 - 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 przygotowuje 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 zachowania 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 znacznej części pozarolniczej działalności gospodarczej. Problemem jest jednak brak, wśród mieszkańców gminy, znajomości regulacji 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 rolniczym specjalistycznym,
- d. rozwoju różnego rodzaju usług związanych z rolnictwem,
- e. rozwoju agroturystyki.

7) Bariery rozwoju gminy Pomiechówek (podobnie jak w większości gmin w Polsce) jest brak dostatecznych środków budżetowych do wprowadzenia programu modernizacji i budowy nowoczesnej infrastruktury oraz brak, na miejscu, wystarczającej 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 w ramach z punktu widzenia gminy,
- e. ściąganie kapitału w celu realizacji inwestycji dla gminy przedsięwziętych,
- f. przyciągnięciu przedsiębiorców 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 rekreacyjnych.

Rozdrobniona struktura agrarna i mały udział gospodarstw wiejskich, zapewniających utrzymanie rodziny, a jednocześnie nie blisko 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 działania gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego gminy nie zmieniają się. Zwiększa się natomiast zainteresowanie zabudowami mieszkaniowymi 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 spójnego terytorialnego 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 zagospodarowania przestrzeni, wzrostu standardów cywilizacyjnych i dobrobytu mieszkańców oraz rozwoju gospodarki.

Polityka przestrzenna gminy realizowana jest w działaniach planistycznych oraz poprzez decyzje administracyjne związane z zagospodarowaniem przestrzeni.

Stosownie do przepisu art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, polityka przestrzenna 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 wspólnych;
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 scale 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 leśne;
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 celu kopaliny filar ochronny;
13. obszary pomników zabytkowych 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.

Przyjta uchwała 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 zgodnie z ustalonymi sporządzonych 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 gminy związanych z zagospodarowaniem przestrzennym,
- ofertowej działalności gminy,
- posługiwania się przepisami ustaw odrębnych, które mają swój aspekt przestrzenny na obszarze gminy w powołaniu na ustalenia studium i w innych organach 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 w powołaniu ustaleń planów miejscowych na rodowisko,
- wykonywania ocen oddziaływania inwestycji na rodowisko,
- planowania prac kartograficznych umożliwiających sprawne działanie planistyczne i administracyjne.

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.

Graficzną 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 działania kolejnych pokoleń społeczno lokalnej do zaspakajania własnych potrzeb. Potrzeby te jak i sposób ich realizacji, zmieniają 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 nienadanie 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 wiadomości społecznej 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 nastąpił w wyniku:

- rozpoznanych, i uwzględnianych w działaniach związanych z procesami zagospodarowywania przestrzeni, uwarunkowanych przestrzennymi związkami z położeniem gminy w obszarze wpływów i powiązania z obszarem metropolitalnym Warszawy,
- dobrze rozpoznanych i w pełni uwzględnianych miejscowych uwarunkowaniach rozwoju zagospodarowania przestrzennego,
- w pełni wykorzystania własnych możliwości w zaspakajaniu potrzeb społecznej lokalnej,
- maksymalnego wykorzystania możliwości rozwojowych, jakie niesie ze sobą przystąpienie Polski do Unii Europejskiej.

Mając na uwadze osiągnięte przy tych celów rozwoju zagospodarowania przestrzennego kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy Pomiechówek będzie dotyczył:

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 określają kierunek zmian w strukturze przestrzennej Gminy Pomiechówek następujące punkty:

- 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 bran turystycznej i usługowej związanej z turystyką,
- dążenie do realizacji zmian w systemie komunikacji ponadlokalnej,
- usprawnienie i poprawa standardów w komunikacji lokalnej.

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 na tych właśnie terenach jest wyrazem kontynuacji polityki przestrzennej z tamtych lat. 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 zabudowyka tego terenu, położonego przy istniejących drogach. Aby ukierunkować działania budowlane 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 te 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 ochrony przyrody oraz w wielu przypadkach, do powiększenia terenów wyznaczonych 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 ściśle 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 obsługi gminy), wszystkie pozostałe inwestycje lokowane będą zgodnie z układem terenów korzystnych dla budownictwa.

2. W związku z uwarunkowaniami **geomorfologicznymi** (rzeźba terenu, jak 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 występowania procesów eolicznych (chodzi o zrzuty żużli 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 uwzględni 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 Będowskie,
 - staw w Kosewie,
 - dwa oczka wodne na terasie zalewowej doliny Wkry,
 - różelne oczko wodne, po wschodniej stronie Wkry,
 - jezioro w końcowym stadium zanikania we wsi Gołwice Pierwsze (Trojany),
 - małe jezioro i oczko w Wólce Kikolskiej.
 - 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 zadaniem dla władz gminy jest:
- 1) likwidacja lokalnych różelnych zanieczyszczeń na terenie gminy przez budowę oczyszczalni cieków,
 - 2) współpraca regionalna w ramach umów bilateralnych (związków gmin) - Związek Gmin Zegrzyńskich, jak i fundacji np. Fundacji Czysta Wkra (gminy dorzecza Wkry).
 - 3) likwidacja zagrożeń powodziowych w dolinach Narwi i Wkry (zagrożenie takie dla stref krawdziowych), zwłaszcza przy obecnej tendencji lokalizowania tam zabudowy lotniskowej,
 - 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 "Ochrona 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 sporządzi studium ochrony przeciwpowodziowej, ustalając granice zasięgu wód powodziowych o określonym prawdopodobieństwie wystąpienia oraz kierunki ochrony przed powodzią, w którym, w zależności od sposobu zagospodarowania terenu oraz ukształtowania tarasów zalewowych, terenów depresyjnych i bezodpornych, dokonuje podziału obszarów na:
- obszary wymagające ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową;
 - obszary skierowane do przepuszczenia wód powodziowych, zwane dalej "obszarami bezpośredniego zagrożenia powodzi";
 - obszary potencjalnego zagrożenia powodzi.
- 5) dbać o stan głównego poziomu wodonośnego (na przeważającym obszarze gminy występują one w utworach czwartorzędowych). W studium określi się ograniczenie

rozwoju gminy wynikające z tego, że wydajność warstwy wodonośnej wynosi od 30 do 120 m³/h, sporadycznie do 150 m³/h.

- 6) dbać o utrzymanie zasobów nienaruszalnych wód powierzchniowych, czyli wielkość 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, które obecnie ocenianego, stopnia czystości wód Narwi i Wkry, co przyczyni się do podniesienia atrakcyjności terenów nadrzecznych dla rozwoju turystyki.
5. W związku z tym do uwarunkowań **geomorfologicznych i hydrogeologicznych** należy zwrócić uwagę, że naturalny układ rzeki by stwarza potencjalnie 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 wynikające ze zmiany równowagi hydrogeologicznej i biocenotycznej w bezpośrednim sąsiedztwie powstającego zbiornika. Z uwagi na planowane powstanie inwestycji w miódzyczeczu Narwi i Wkry wymagana będzie szczególnie ocena oddziaływania na środowisko, które w tej części gminy wyróżniają się różnorodnością biologiczną dna doliny oraz urozmaiconość brzości, ze szczególnie malowniczym układem form wydmowych. 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 tak musi być poprzedzona dokładnym zbadaniem ich wpływu na środowisko przyrodnicze gminy.
6. W związku z uwarunkowaniami **klimatycznymi** przyjmuje się, że:
- 1) likwidacji wymaga, już na etapie projektowania, potencjalne zagrożenie pyłowym 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 powągnego niebezpieczeństwa dla obszarów przyrodniczych w dolinie Narwi i Wkry i Lasów Pomiechowskich, a zatem w składowość terenów turystycznych oraz obszarów zurbanizowanej strefy przy drodze Pomiechówek - Orzechowo.
 - 2) utrzymania wymagają wartości bioklimatyczne kompleksów leśnych gminy (jako moderatora warunków klimatycznych) a szczególnie miódzyczecza 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 służyć leśnym, polegające na przebudowie drzewostanów w kierunku zgodnym z potencjałem siedliskowym. Rezultatem tych działań będzie zmiana struktury drzewostanów na obszarze gminy. Zgodnie z obowiązującym do końca 1997 roku planem urządzeniowym, struktura drzewostanów lasów mieszanych wiekowych w roku 1998 winna wynosić: sosna - 50%, dąb - 40%, modrzew i inne gatunki - 10%, zaś dla lasu wiekowego: dąb 80%, modrzew i inne gatunki - 20%. Rezultatem tych działań jest wykorzystanie możliwości biologicznych

(naturalnych) do podniesienia produkcji leśnej, jak również walorów odpornościowych drzewostanów oraz walorów krajobrazowych.

- 2) doposażenie, aby na terenach preferowanych do zalesienia, mogły pojawić się obiekty związane z funkcjami, których nie ma na sytuacji w granicach zwartej zabudowy wsi.
- 3) wykazała dbałość o zadrzewienia terenów otwartych powinna być uwzględniona w realizowaniu zadań rozwoju gminy. Zadrzewienia te są ważnym elementem gospodarki gruntami rolnymi, zwłaszcza, jeżeli chcemy tu stosować zadania rozwoju rolnictwa wynikające z definicji ekorozwoju. Studium zwraca tu uwagę na wielofunkcyjność zadrzewień terenów rolniczych: funkcje mikroklimatyczne - hamowanie prądków 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 różpolne stanowią lub rozproszone pojedyncze drzewa lub ich niewielkie konglomeraty 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 różpolnych i przydrożnych a w dolinach rzecznych - kępy naturalnej roślinności łąkowej i olszowej,
- zachowanie i rozwój roślinności w rowach, 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 łąkowych a także zapobieganie 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 - Gołwice (zimowisko nietoperzy).

c. obszar PLH140045 ó ś wietliste d browy i gr dyö w Jabönej obejmuj cy las w Wólce Kikolskiej i Wójtostwie.

- 3) Znaczna czö obszaru gminy (okoö 80%) to obszar chronionego krajobrazu. Na podstawie Rozporz dzenia Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 roku (Dz. U. 43, poz. 149 w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego). Następnie na skutek zmiany ustaw zwi zanych z ochron przyrody ostateczne ustalenia dotycz ce **Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu** ustalone zostaö przez Wojewod Województwa Mazowieckiego w rozporz dzeniu Nr 3 z dnia 13 lutego 2007 r., które zostaö ogłoszone w Dzienniku Urz dowym Województwa Mazowieckiego Nr 42 poz. 870. W rozporz dzeniu tym okre lone zostaö granice parku oraz zasady ochrony przyrody na jego terenie W gminie Pomiechówek poza obszarem chronionego krajobrazu znajduj si tylko grunty w soöctwach Wymysö, Cegielnia - Kosewo, Kosewo, Modlin Nowy, Wójtostwo, Zapiecki i zachodnia cz Woli Bödowskiej.

Zgodnie z ustaleniami rozporz dzenia wojewody mazowieckiego o ustaleniu Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie gminy Pomiechówek wyst puj nast puj ce strefy ochrony:

- strefa szczególnej ochrony ekologicznej ó oznaczona graficznie na rysunku studium,
- strefa zwykó obejmuj ca pozostaö cz gminy obj t t form ochrony.

Na terenie caögo Obszaru Chronionego Krajobrazu wprowadzono ustalenia dotycz ce:

- czynnej ochrony ekosystemów le nych,
- czynnej ochrony ekosystemów ökowych,
- czynnej ochrony ekosystemów wodnych.

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

- 1) stwierdzono, e ochrona przyrody w gminie jest wa nym elementem polityki przestrzennej, z uwagi na:

- bardzo wysok warto biocenotyczn i krajobrazow doliny dolnej Narwi oraz doliny Wkry, stanowi cych okoö 1/5 areaö gminy,
- rol obu dolin w regionalnej, krajowej i europejskiej sieci ekologicznej,
- potencjaln warto Lasów Pomiechowskich, wyst puj cych w zwartym kompleksie, zajmuj cym ponad 1/4 obszaru gminy.

10. Na podstawie **kompleksowej oceny uwarunkowa przyrodniczych** gminy Pomiechówek ustalono trzy funkcjonalne strefy rozwoju przestrzennego, w których proponowane kierunki zagospodarowania, musz by oparte na zasadach ekorozwoju.

A. Pierwsza strefa ochrony przyrody z dopuszczeniem maö uci liwej turystyki.

Jest to strefa o bardzo wysokich istniej cych i potencjalnych warto ciach biotycznych i krajobrazowych obejmuj ca dolin dolnej Narwi i dolin dolnej Wkry. Funkcja dominuj ca: ochrona ekosystemów dolinnych i walorów krajobrazowych. Funkcja uzupeöniaj ca: turystyczna (göwnie w dolinie Wkry). Wskazane jest du e ograniczenie dziaöno ci gospodarczej, odpowiednie do okre lonego statusu ochrony.

O wysokiej warto ci rodowiska przyrodniczego w wymienionej strefie decyduj dwie öcz ce si struktury przyrodnicze, a mianowicie dolina dolnej Narwi i dolina dolnej Wkry oraz rola jak speöniaj w sieci ekologicznej ECONET, której rang okre laj poni sze przesönki:

- a. dolina Narwi należy do sześciu w szczególności obszarów o znaczeniu międzynarodowym. Należy do nich: Obszar Puszczy Kampinoskiej, Obszar Doliny środkowej Wisły, Obszar Doliny Dolnego Bugu, Obszar Doliny Górnej Narwi, Obszar Biebrzyski, Obszar Puszczy Kurpiowskiej.
- b. dolina dolnej Narwi (od Zalewu Żegrzyńskiego do ujścia), stanowi północno-wschodni odnośnik obszaru w szczególności "Puszcza Kampinoska" o randze międzynarodowej. Na szczególnie uważa się 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 szeregów ekologicznych o randze europejskiej:
 - o przebiegu równoległym przez dolinę Bugu od wschodu z doliną środkowej Wisły od zachodu,
 - przebiegu południkowym przez 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, Ładówek Będowo, Będówko, Falbogi - Borowe, Szczypiorno i Gołwice 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 przeciwnych 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 zgodna z ogólnymi zasadami 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) niezalesione obszary równinne wysoczyzny są dla turystyki i rekreacji mało atrakcyjne,
 - 2) krańdzie erozyjne doliny rzecznych, zwłaszcza miejsca zalesione, są najbardziej atrakcyjne, na co dowodem są występujące tam duże skupiska działek lotniskowych,
 - 3) zróżnicowanie hipsometryczne powierzchni sprzyja wykorzystaniu jej do rozwijania

- różnych form turystyki aktywnej,
- 4) jako 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 powalnym atutem gminy w grze o przyszły rozwój turystyczny. W nizinnej, monotonnej, mocno zurbanizowanej przestrzeni województwa warszawskiego 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 stwierdza się, że zwiększenie ilości działek rekreacyjnych i proces budowy domów na działkach nadwodnych należy opóźnić, aby uniknąć sytuacji, w której nie można zbliżyć się do wody ze względu na dochodzące do samej wody ogrodzenia terenów,
 - 7) doliny Wisły z Kampinoskim Parkiem Narodowym, Narwi z Jeziorem Zegrzyńskim oraz Wkry z Lasami Pomiechowskimi, stanowi na terenie województwa warszawskiego korytarze ekologiczne, zapewniające regionalną i ogólnokrajową ciągłość powiśla przyrodniczych. Ustala się, że zabudowa tarasów 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 skupieniu leczniczych. Ustala się, że gmina może być doskonałym terenem nie tylko do zbieractwa rozmaitych dziko rosnących roślin leczniczych, 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 wyodrębnić obszar gminy z przyszłą działalnością inwestycyjną. 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. Zemke,
 - tereny najwcześniejszego osadnictwa wiejskiego, lokowanego wzdłuż rzeki Wkry: Pomiechowo, Gołwice Pierwsze, Pomiechówek, Szczypiorno. Gołwice Drugie są przykładem wsi skomasowanej, gdzie zagrody ulokowano po rodku pól uprawnych wzdłuż wielu dróg. Pomocnia (wieś i folwark z XVI w.) to rezydówka z kolonijnymi zagrodami na peryferiach osady. Ulegają

- one obecnie przyspieszonym przemianom wewnątrz z powodu na ekspansję budownictwa „działkowego”,
- 2) Obydwa sąsiadujące z gminami 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 wojskowej jest równocześnie nie szczytowym i jednym z ostatnich wzniesionych na wieki fortyfikacji bastionowych. Niektóre forty powinny być w gminie Pomiechówek na nowej, atrakcyjnej trasie turystycznej muszą być zagospodarowane zgodnie z nowym przeznaczeniem.
 - 4) Ustalając, 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 służące na podstawę baz turystycznych 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, głównie, posiadają około 400 miejsc noclegowych, z czego 210 w pomieszczeniach całonocnych, 220 w domkach campingowych, a reszta na polach namiotowych,
 - 3) występują w centrum gminy gastronomie (restauracja, bar, kawiarnia) mogące być zakwalifikowane jako wystarczające dla przyjezdnych, uwzględniając sytuację, że grupy wycieczkowe będą się zrywać w miejscu zakwaterowania. Sklepy spożywcze znajdują się we wszystkich wsiach i pełni tam rolę miejscowych mini kawiarenek, pubów, barów itp. instytucji, których istnienie w oryginalnej postaci może utrzymywać jedynie całonocny, 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 Leńska Dydaktyczna. Niektóre ze szlaków zaczynają się lub przebiegają odcinkami poza granicami gminy. Cztery z nich spotykają się w Koszewku, co czyni to miejsce naturalnym w centrum turystyki w drownej,
 - 5) na terenie gminy istnieje Leńska Dydaktyczna utworzona przez Nadleśnictwo Jabonna 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
 Wielki (historyczny) szansą dla gminy jest utworzenie „Szlaku fortyfikacji”, 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 Gołwice Pierwsze, Będowo, Ładówko i Kosewko oraz nad Narwi w Czarnowie, Kikolech i Orzechowie Nowym. Powstające domy są zróbnicowane pod względem wielkości, kształtu bryły i materiału budowlanego oraz wkomponowania w miejscowy krajobraz.

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

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

8. W związku z tym, że walory rodowiska 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 rodowiska i czerpania dochodów z takiego zagospodarowania. W związku z powyższym przyjmuje się następujący podział przestrzeni turystyczno-rekreacyjnej, który będzie 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 krawędzi doliny Narwi z wyłączeniem zboczy skarpy oraz teren między Gołwicami Pierwszymi a Gołwicami Drugimi),
- 4) teren przyszłego Parku Miejskiego (Ksiaża Góra),
- 5) tereny związane funkcjami ochronnymi (rezerwat, Dolina Pomiechowska, Jezioro Będowskie).

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, które 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 działki produkcyjnej, magazynowo-składowej i usługowej, oznaczonych symbolem PU (tereny produkcyjno-usługowe) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zagrażających zdrowiu i życiu a także wystąpienia powodzi i 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 terenów, 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 a realizacja ich 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 nastąpić pod warunkiem przestrzegania zasad określonych w rozporządzeniu o ustanowieniu tego obszaru.

3.2. OZNACZENIA TERENÓW WYZNACZONYCH W STUDIUM

3.2.1. Rodzaje terenów wyznaczonych w studium

Na rysunku studium polityka przestrzenna ka dy z terenów wydzielony liniami rozgraniczaj cymi ma swoje oznaczenie.

Wyst puj trzy rodzaje terenów, których oznaczenia s inne:

- Tereny inwestycyjne.
- Tereny kompleksów le nych i terenów do zalesie .
- Tereny otwartej przestrzeni rolniczej.
- Tereny zamkni te.

3.2.2. Oznaczenia terenów inwestycyjnych

W celu uatwienia poruszania si po oznaczeniach, odnosz cych si do poszczególnych terenów inwestycyjnych gminy, ka dy teren wydzielony liniami rozgraniczaj cymi oznaczono symbolem sk adacym si z cyfr i liter rozdzielonych kropkami i my lnikami.

1. Na pocz tku oznaczenia terenu wstawiony jest numer obr bu geodezyjnego zgodny z numerem obr bu w ewidencji gruntów i oddzielony od nast pnego elementu kropk .
2. Drugi element oznaczenia to kolejny numer terenu w obr bie.
3. Trzeci element, to przeznaczenie terenu pod nast puj ce rodzaje zabudowy lub zagospodarowania terenu.
 - 1) Zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, z budynkami wolnostoj cymi (MN), z mo liwo ci realizacji nieuci liwych us eg podstawowych dla ludno ci.
 - 2) Zabudowa mieszkaniowa z mo liwo ci realizacji odr bnych obiektów zwi zanych z us egami (MU),
 - a. na terenach WOCHK - z mo liwo ci realizacji przedsi wzi mog cych znacz co oddzia ywa na rodowisko, jedynie w przypadku, gdy przeprowadzona ocena oddzia ywania na rodowisko, wykaza brak znacz co negatywnego wp ywu na ochron przyrody obszaru chronionego krajobrazu,
 - b. na terenach poza WOCHK - z mo liwo ci realizacji przedsi wzi potencjalnie mog cych znacz co oddzia ywa na rodowisko, je eli w ciwy organ nie stwierdzi potrzeby przeprowadzenia oceny oddzia ywania przedsi wzi cia na rodowisko
 - 3) Zabudowa zwi zana z us egami komercyjnymi z mo liwo ci realizacji zabudowy mieszkaniowej (U). Dzia lno us egowa na tych terenach mo e by potencjalnie znacz co oddzia ywuj ca na rodowisko pod warunkiem spe enienia wymaga okre lonych w przepisach szczególnych.
 - 4) Zabudowa zwi zana z us egami publicznymi (UP) ó dla terenów zainwestowanych informacyjnie zamieszczono symbol zainwestowania w nawiasie (UP(x) gdzie x to: A ó administracja, H ó targowisko, K ó zabytki, O ó o wiata i kultura, P ó stra , R ó rekreacja, S ó sakralne, Z ó zdrowie).
 - 5) Zabudowa zwi zana z obiektami i urz dzeniami infrastruktury technicznej (UI).
 - 6) Zabudowa zwi zana z dzia lno ci produkcyjno-us egow (PU). Realizowana dzia lno us egowa na tych terenach mo e by znacz co oddzia ywuj ca na rodowisko pod warunkiem spe enienia wymaga okre lonych w przepisach szczególnych.
 - 7) Parki, ziele ce, tereny rekreacyjne (ZU).
 - 8) Cmentarze (ZC) ó dla cmentarzy nieczynnych dodano liter n (ZCn).
 - 9) Zabudowa zwi zana z obs eg komunikacji (KS).

4. Każde z przeznaczeń terenu wyróżniono pod względem przeznaczenia na:

- 1) Tereny zainwestowane lub przewidziane do zainwestowania w obowiązujących planach do oznaczenia literowego przeznaczenia dopisywana jest cyfra 1 pisana po myślniku (np. MU-1)
- 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)

3.2.3. Oznaczenia terenów kompleksów leśnych i terenów do zalesienia

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

3.2.4. Oznaczenia terenów otwartej przestrzeni rolniczej

Oznaczenie otwartej przestrzeni rolniczej rozpoczyna Nr obręb 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 oraz oznaczone są kolorem, który nie występuje na terenach leśnych.

3.3. WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA

W związku z występowaniem różnych form zabudowy w ramach jednego przeznaczenia w dalszej części opisu wskaźników zagospodarowania, oprócz oznaczenia przeznaczenia terenów, używane będą następujące oznaczenia rodzaju zabudowy:

Mj – zabudowa jednorodzinna wolnostojąca

Mb – zabudowa jednorodzinna bliźniacza

Ms – zabudowa szeregowa lub grupowa

Mw – zabudowa wielorodzinna

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 względem 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, jeżeli takie mogłyby być realizowane w poszczególnych terenach.

- 5) Działno usługowa może być lokalizowana na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem, że będzie działno ci nieuci liw dla zaspokojenia potrzeb podstawowych mieszkańców, prowadzon w budynku mieszkalnym lub w odr bnym obiekcie albo te na odr bnej działce.
- 6) Zakaz stosowania imitacji poaci dachowych na cianach budynków.
- 7) Jeżeli projektowana będzie budowa dachu dwuspadowego lub wielospadowego należy stosować pochylenie poaci dachowych od 25^o do 45^o.
- 8) Zmniejszenie wielkości wydzielanych działek może wynikać z istniejących granic podziału własnościowego jednak nowe działki nie mogą być szerokości mniejsze 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 siedliskowych, 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 za wyjątkiem linii zabudowy w stosunku do drogi, która może zostać zachowana, ale nie może ulec przybliżeniu w stosunku do wymaganej.
- 11) Obowiązek zachowania i rozwoju terenów zieleni parkowej i zielonych, z lokalizacją obiektów mającej architektury pod warunkiem zachowania 70% terenów zieleni.
- 12) Zagospodarowanie zieleni terenów niewykorzystanych w obrębie istniejącej 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, jeżeli 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 niż 80% działki a wielkość działki nie powinna być mniejsza niż 1500 m².
- 16) Wszystkie określenia dotyczące kondygnacji budynków bez zaznaczenia dotyczą kondygnacji podziemnych, dotyczą kondygnacji nadziemnych.
- 17) Przy określonej ilości kondygnacji wysokość budynku nie powinna przekraczać :
 - a. Dla budynku mieszkalnego
 - 1 kondygnacja ó 6,5 m
 - 2 kondygnacje ó 9,0 m
 - 3 kondygnacje ó 11,0 m
 - b. Dla budynku usługowego
 - 1 kondygnacja ó 7 m
 - 2 kondygnacje ó 10 m
 - 3 kondygnacje ó 12 m

2. Przy określaniu w planie miejscowym ustaleń dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MN-1) oraz dla terenów przeznaczonych pod takie zainwestowanie (MN-2) należy zachować poniższe zasady.

- 1) Na terenach o przeznaczeniu określonym jako mieszkaniowe jednorodzinne dopuszczalne formy zabudowy i ich parametry jak i wskaźniki zabudowy określono w poniższej tabeli.

Oznaczenie zabudowy	Mj	Uk
Funkcja podstawowa	Mieszkaniowa	Usługowa
Funkcja uzupełniająca	usługowa	brak
Maksymalna wysokość	3 kondygnacje	2 kondygnacje
Rodzaj dachu	Dwu lub wielospadowy	W zależności od projektu budynku
Pow. biol. 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 usługę 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 ściśle parametry dotyczące powierzchni działki i miejsc postojowych a minimalna szerokość działki powinna wynosić 30 m, przy zachowaniu 60% powierzchni biologicznie czynnej.
- 3) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się możliwość wydzielenia obszarów dla zabudowy letniskowej i rekreacyjnej na zasadach jak dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego wolnostojącego.

3. Przy określaniu w planie miejscowym ustaleń dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i związanych usługami (MU-1 i MU-2) należy zachować poniższe zasady.

- 1) Na terenach o przeznaczeniu określonym jako mieszkaniowo-usługowe na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną (komunalną lub grupową) dopuszczalne formy zabudowy i ich parametry jak i wskaźniki zabudowy określono w poniższej tabeli.

2)

Oznaczenie zabudowy	Mj	Mb	Ms	Uk	Up
Funkcja podstawowa	Mieszkaniowa	Mieszkaniowa	Mieszkaniowa	Usługi komercyjne	Usługi publiczne
Funkcja uzupełniająca	Usługowa	Usługowa	Usługowa	Mieszkaniowa	brak
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. biol. 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 postojowe	2 na budynek	2 na budynek	2 na budynek	3 na 100m ² pow. u ytkowej, ale nie mniej ni 3	W zale no ci od prowadzonej dzia łno ci
-------------------	--------------	--------------	--------------	---	---

- 3) Na terenach o przeznaczeniu okre lonym jako mieszkaniowo-us łgowe na terenach nie wyposa onych w kanalizacj sanitarn (komunaln lub grupow) dopuszczalne formy zabudowy i ich parametry jak i wska niki zabudowy okre lono w poni szej tabeli.

Oznaczenie zabudowy	Mj	Uk	Up
Funkcja podstawowa	Mieszkaniowa	Us łgi komercyjne	Us łgi publiczne
Funkcja uzupe łniaj ca	Us łgowa w budynku mieszkalnym	Mieszkaniowa	Mieszkaniowa
Maksymalna wysoko	3 kondygnacje	2 kondygnacje	3 kondygnacje
Rodzaj dachu	Jedno lub wielospadowy	Dowolny	Dowolny
Pow. biolog. czynna	>70%	>40%	>50%
Minimalna powierzchnia nowej dzia łci	>1000 m ²	Wed łg potrzeb	Wed łg potrzeb
Minimalna szeroko nowej dzia łci	>20 m	Wed łg potrzeb	Wed łg potrzeb
Miejsca postojowe	2 na budynek	3 na 100 m ² pow. u ytkowej, ale nie mniej ni 3	W zale no ci od prowadzonej dzia łno ci

- 4) W przypadku zabudowy dzia łci budynkiem us łgowym i budynkiem mieszkalnym, zarówno w terenie uzbrojonym jak i nieuzbrojonym, nale y spe łni odpowiednio wymagania jak dla zabudowy mieszkaniowej i us łgowej.

4. Przy okre laniu w planie miejscowym ustale dla terenów przeznaczonych pod zabudow zwi zan z us łgami U, nale y zachowa poni sze zasady:

- 1) Na terenach o przeznaczeniu okre lonym jako us łgowe na terenach wyposa onych w kanalizacj sanitarn (komunaln lub grupow) dopuszczalne formy zabudowy i ich parametry jak i wska niki zabudowy okre lono w poni szej tabeli.

Oznaczenie zabudowy	Mj	Mb	Ms	Uk	Up
Funkcja podstawowa	Mieszkaniowa	Mieszkaniowa	Mieszkaniowa	Us łgi komercyjne	Us łgi publiczne
Funkcja uzupe łniaj ca	Us łgowa w budynku mieszkalnym	Us łgowa w budynku mieszkalnym	Us łgowa w budynku mieszkalnym	Mieszkaniowa	Mieszkaniowa
Maksymalna wysoko	3 kondygnacje	3 kondygnacje	3 kondygnacje	2 kondygnacje	3 kondygnacje

Oznaczenie zabudowy	Mj	Mb	Ms	Uk	Up
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. u ytkowej, ale nie mniej ni 3	W zale no ci od prowadzonej działki

- 2) Na terenach o przeznaczeniu określonym jako usługowe na terenach nie wyposażonych w kanalizację sanitarną (komunalną lub grupową) dopuszczalne formy zabudowy i ich parametry jak i wskaźniki zabudowy określono w poniższej tabeli.

Oznaczenie zabudowy	Mj	Uk	Up
Funkcja podstawowa	Mieszkaniowa	Usługi komercyjne	Usługi publiczne
Funkcja uzupełniająca	Usługowa w budynku mieszkalnym	Mieszkaniowa	Mieszkaniowa
Maksymalna wysokość	3 kondygnacje	2 kondygnacje	3 kondygnacje
Rodzaj dachu	Dwu lub wielospadowy	Dowolny	Dowolny
Pow. biolog. czynna	>70%	>40%	>50%
Minimalna powierzchnia nowej działki	>1000 m ²	Według potrzeb	Według potrzeb
Minimalna szerokość nowej działki	>20 m	Według potrzeb	Według potrzeb
Miejsca postojowe	2 na budynek	4 na 100 m ² pow. u ytkowej, ale nie mniej ni 3	W zale no ci od prowadzonej działki

- 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) Na terenach o przeznaczeniu pod zabudowę wielorodzinną podstawowe parametry jak i wskaźniki zabudowy określono w poniższej tabeli.

Oznaczenie zabudowy	Mw
Funkcja podstawowa	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
Funkcja uzupełniająca	Usługi w budynku wielorodzinnym
Maksymalna wysokość	Zabudowa wielorodzinna niska (zgodnie z warunkami technicznymi, jakim odpowiada budynki i ich usytuowanie)
Rodzaj dachu	Dwu lub wielospadowy ewentualnie stropodach
Pow. biol. 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, Gołwice Pierwsze, Wójtostwo, Kosewo, Nowe Orzechowo, Czarnowo.
- 3) Wysokość zabudowy wielorodzinnej jak dla zabudowy wielorodzinnej niskiej, z uwzględnieniem uwarunkowań rodowiskowych i urbanistycznych ze szczególnym uwzględnieniem konieczności harmonijnej kompozycji z otoczeniem.
- 4) W przypadku realizacji budynków wielorodzinnych należy dodatkowo spełnić poniższe wymagania.
 - a. 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).
 - b. W zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej inwestor musi zapewnić zgodnie z przepisami wyposażenie terenu przeznaczonego do zabudowy w stosowne urządzenia oraz odpowiednią ilość miejsc parkingowych, z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
 - c. Zakaz lokalizacji parkingów, poza linią rozgraniczającą teren inwestycji od innych terenów, chyba że w siedzibie będzie możliwe wykorzystywanie specjalnego obiektu parkingów wielopoziomowych.
- 5) Na budynkach w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej nie należy projektować na stropodachach i tarasach, zieleni przeznaczonej na stałe trawniki lub kwietniki, o których mowa w przepisach szczególnych.
6. Przy określaniu w planie miejscowym ustaleń dla terenów z usługami publicznymi (UP) uwzględniać 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 niezabudowanej 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 tak działowo 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), uwzględniając 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 związane z pełnieniem funkcji (elektroenergetyka czy utrzymanie sieci gazowej i ropociągów, urządzenia związane z sieciami wodociągów lub kanalizacyjnymi).
 - 2) Nowa zabudowa związana z urządzeniami infrastruktury technicznej, poza istniejącymi terenami na tak działowo 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), uwzględniając następujące zasady.
 - 1) Zakładanie pasów zieleni izolacyjnej, na terenach inwestora, od nowo lokalizowanych urządzeń i obiektów użytkowych,
 - 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.
 9. Przy określaniu w planie miejscowym ustaleń dla terenów przeznaczonych pod zabudowę związaną z obsługą komunikacji (KS), uwzględniając następujące zasady.
 - 1) Na terenach związanych z obsługą komunikacji (KS) możliwe do rozbudowy i tworzenia zabudowy związanej z obsługą ruchu komunikacyjnego i turystycznego po ostatecznych decyzjach dotyczących rozbudowy i modernizacji dróg w tym terenie.
 - 2) Zagospodarowywanie zieleni istniejących pasów drogowych oraz nowo realizowanych i modernizowanych ulic,
 - 3) Obowiązek zakładania zieleni na osłony przydrożne przy użytkowych szlakach komunikacyjnych.
 10. Przy określaniu w planie miejscowym ustaleń dla parków, zielonych 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 zielonych, z lokalizacją 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 pełnieniem funkcji 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 postawić 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.

3.3.2. Ustalenia końcowe

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w zależności od analizowanego terenu należy powiększyć parametry zabudowy a także wartość podanych wskaźników można dokonać wyjątkowo, kiedy:
 - 1) w wyniku 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 w budownictwie wykazuje brak możliwości rozwinięcia 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 określeniem szerokości poszczególnych działek, optymalnej ze względu na możliwość wykorzystania infrastruktury.
 - 2) Bez względu na zachowanie obiektów i terenów objętych ochroną.
4. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach, na których występują tereny zmeliorowane, ustalenia uzgadniać z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urzędem 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 SPÓD ZABUDOWY

Generalnym założeniem polityki w kontynuacji zagospodarowania przestrzennego gminy jest wyłączenie z zabudowy otwartych terenów rolnych (oznaczonych RO) i terenów użytków zielonych w dolinie rzeki Narwi i Wkry (oznaczone RZ), 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 obróbów 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, można budować drugi dom mieszkalny przy założeniu oszczędnego wykorzystania powierzchni działki budowlanej.

Na terenach wyznaczonych z zabudowy można również 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 sporządzonych 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 społecznie 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 nie ma możliwości lokalizacji inwestycji związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej i usługowej na określonych terenach gminy, czyni to zainteresowanie jeszcze większym i stwarza możliwość wykorzystania tej koniunktury dla dalszej poprawy warunków życia, pracy i wypoczynku w gminie Pomiechówek. Wykorzystanie tej koniunktury i ściśle przestrzeganie ustalonych zasad rozwoju zagospodarowania przestrzennego może sprawić satysfakcję władzom gminy i jej mieszkańcom.

4.1. Zasady ochrony środowiska

Zasady ochrony środowiska wynikają, przede wszystkim, z ustaleń zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym oraz uwarunkowania zidentyfikowanych w części dotyczącej uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy a także z obowiązującego 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. Bez względu na 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 wiatru.
4. Obowiązek uzyskiwania koncesji na wydobywanie piasku lub wiatru 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 oczyszczenia, z substancji ropopochodnych i chemicznych, 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 prowadzi instalacja ma tytuł prawny.
9. Wykonywanie nowoprojektowanych sieci kablowych, 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 siedlisku powinny odbywać się rzadko.
11. Ze względu na niebezpieczeństwo awarii przebiegających przez gminę instalacji do przesyłania 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., wyeliminowanie stosowania solanki jako drożdka przeciwko erozji 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 wyznaczonych 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 nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu.
18. Zakaz realizacji przedsięwzięć wymagających urządzeń wodochłennych, jeżeli ich zapotrzebowanie naruszy równowagę lokalnych zasobów.
19. Zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.
20. Zakaz kierowania wód opadowych z terenów przedsięwzięć budowlanych na działki siedliskowe.
21. Zakaz przerywania ciągłości sieci drenarskiej ujętej w ewidencji wód i urządzeń wodnych; niezbędne zmiany w układzie drenażu 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. Dużą powierzchnię gminy to lasy i tereny cenne krajobrazowo, w szczególności z uwagi na położenie w siedlisku dolin rzek Narwi i Wkry.
2. W celu ochrony przyrody na tych terenach dużą gminę 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 maszyn elektrowni wodnych przy realizacji przedsięwzięcia 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 pi trzenia 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 wprowadzają się ustalenia dotyczące:

- 1) czynnej ochrony ekosystemów lądowych
- 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 gaj.

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	Oddziaływanie / pododdziaływanie	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 Bogumiń nad rz. Wkr., obok drogi nadrzecznej na działce rolnej

Id	nr starego rej.	Działka nr	Miejscowość	Oddział / pododdział	Gatunek / Rodzaj	Nazwa zwyczajowa	wiek w latach	Obwód / wysokość	Właściciel / bliźsza lokalizacja
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 ędzi
331	350	219	Kikoń		d b szypułkowy	Piotr	250	410/22	p. Anna Grabowska / działka le na. 80 m od zabudowa mieszkalnych w rejonie skarpy Narwi
332	351	219	Kikoń		d b szypułkowy	Paweł	250	400/25	p. Anna Grabowska / obok zabudowa gospodarczych
557	593	146	Gołwice Drugie	137 d	gnejś biotyowy			600/0,6	Skarb Państwa/przy drodze (na zakręcie w lewo) Pomiechówek -Kosewko, przy skrzyżowaniu z drogą (bruk) biegnącą na wschód
706	750	1048	Pomiechówek (obrab Czarnowo)		sosna pospolita	Anna	150	205/16	Urząd Gminy Pomiechówek / obok przystanku PKS, ul. Nasielska
721	765	54	Kikoń		d b szypułkowy		300	390/20	p. Stefan Kali / w odległości ok 140 m od szosy Serock-Nowy Dwór, po jej północnej stronie, na terenie bezdrzewnym
722	766	213	Kikoń		topola białuska		150	375/24	p. Dariusz Makowski/ pomiędzy zabudowaniami gospodarczymi i skarpą rz. Narwi, na zboczu w wozu-zadrzewionego, w odległości ok 130 m na południe od zabudowa
723	767	213	Kikoń		d b szypułkowy		250	370/23	p. Dariusz Makowski / u wlotu jaru, na jego krawędzi, w odległości ok 90 m od zabudowa gospodarczych w kierunku południowym
732	776	69/1	Kikoń		d b 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	Kikoń		d b szypułkowy	D b Chudoli skich	300	440/22	p. Stanisław Zalewski / na gruntach wsi Kikoń, 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 Leśniczy/obok leśniczówki, w odległości ok. 30 m od budynku, wewnątrz ogrodzenia
1377	1438	939 Gołwice I	Nadleśnictwo Jabłonna, Leśnictwo Kolonia	79	lipa drobnolistna			410/30	Nadleśnictwo Jabłonna / uroczysko "Nuna", przy obecnym dawnej gajówki na skraju lasu
1378	1439	939 Gołwice I	Nadleśnictwo Jabłonna, Leśnictwo Kolonia	79	d b bezszypułkowy			470/26	Nadleśnictwo Jabłonna / uroczysko "Nuna", przy obecnym dawnej gajówki

4.3. Lokalne wartości rodowiska i jego zasobów

1. Lokalnymi, wartościowymi zasobami rodowiska 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 rodowiska oraz jego zasobów planuje się uzupełnienie lub wprowadzenie obudowy biologicznej wód powierzchniowych (zieleń niską, zgodną z warunkami siedliskowymi oraz gatunkami rodzimymi i funkcjami zastosowanej roślinności (np. zwarta zieleń izolacyjna wychwytyująca spływającą z terenów siedlisk biogeny oraz zieleń umożliwiająca przemieszczanie się zwierząt wzdłuż cieków wodnych)
2. W gminie występują także:
 - zbiorniki wód powierzchniowych i cieków wodne,Ze względu na potrzeby zagospodarowania zabudowy na terenach wiejskich, planuje się do budowy budynków 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. Obowiązkiem jest korzystanie z monitoringu funkcjonowania rodowiska, 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 stanowiąby bariery widokowe dla wartości 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 siedzibie
5. Zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych z betonu, bowiem stanowią one bariery przyrodnicze dla fauny, której swobodny rozwój w Gminie jest niezbędny.
5. Oznaczenie miejsc występowania historycznych budowli jak na przykład: schronu bojowego z 1939 roku, położonego przy ul. Kościuszki (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 rodowiska przyrodniczego i formy ochrony przyrody przedstawiono na rys. Nr 1.

5. OBSZARY I ZASADY 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:

Lp.	Obszar	Adres	Nazwa	Kwalifikacja	Uwagi
1.	Czarnowo		Punkt Oporu Nr 8	decyzja	252/06
2.	Czarnowo		Fort XVI (dział forteczne)	ewid.	
3.	Gojawice Pierwsze		Fort (XIV)	ewid.	
4.	Gojawice Pierwsze		Fort (XV) . grupa fortowa "Garski Dwór"	ewid.	Teren zamknięty, zalesiony
5.	Gojawice Pierwsze		Fort - Grupa fortowa "GOJAWICE"	ewid.	
6.	Gojawice Pierwsze	nr 42	Chałupa, 1913	ewid.	
7.	Gojawice Pierwsze	nr 43	Chałupa, pocz. XX w.	ewid.	
8.	Gojawice Pierwsze	nr 63	Chałupa, 1 w. XX w.	ewid.	
9.	Gojawice Pierwsze	nr 65	Chałupa, 1 w. XX w.	ewid.	
10.	Kosewo		Fort (II)	ewid.	
11.	Pomiechówek		Fort (III)	decyzja	480/2009
12.	Pomiechówek		Otoczenie Fortu III wraz ze studni 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.	Szcypiorno	nr 41	Chałupa, 1924	ewid.	jest
17.	Wola Bydowska	nr 1	Chałupa, 1 w. XX w.	ewid.	jest
18.	Wola Bydowska	nr 17	Chałupa, 1 w. 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 działaniem fortów. Są to dwa obiekty na terenie wsi Stanisławów:

a) prochownia czerwona o nazwie o Nr ewidencyjnym 207

b) prochownia biała - na nazwie 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:

Lp.	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 Kikońcu

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 którym one występują, należy szczególnie je rozpoznać i w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków ustalić sposoby ich ochrony.

5.2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Obszary chronione stanowią znaczny potencjał dla rozwoju turystyki i wypoczynku pod warunkiem rozwoju bazy dla ich obsługi. Obiektami związanymi z obsługą turystyki mogą być obiekty istniejące, czysto zabytkowe, a nie wytykowane odpowiednio. Szczególnie należy zwracać uwagę 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 niezmiennych w swej pierwotnej formie 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 użytkowych 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 szczególnych granic stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych.

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 niezwiązanej z rewaloryzacją obiektu,
 - 2) zachowanie i konserwację historycznych elementów ukształtowania terenu cmentarzy,
 - 3) zachowanie i konserwację starodrzewu, zabytkowych nagrobków, krzyży i innych elementów mającej architektury,
 - 4) usuwanie elementów zniekształcających (samosiewy, wysypiska, wyrobiska),
 - 5) uwzględnianie ich występowania przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowywania terenów z nimi sąsiadujących.

Ochrona zabytków i dziedzictwa kulturowego przedstawiono 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

6.1. Komunikacja ponadlokalna

Główne elementy komunikacji ponadlokalnej przechodzą przez teren gminy to

- tory linii kolejowej Warszawa - Gdańsk i Olsztyn, przechodzą przez ródki 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 Dąb (skrzyżowanie z drogą nr 62) do Nasielska, do którego można dojechać bezpośrednio z centrum Pomiechówka,
- drogi powiatowe, których wykaz znajduje się w załączniku Uwarunkowania
- Lotnisko Modlin nie leży poza terenem gminy, ale graniczy z nią w południowo zachodniej części gminy.

Południowa część gminy należy do obszaru położonego w strefie oddziaływania drogi krajowej o dużej intensywności ruchu tranzytowego. Uciążliwość drogi związana jest z ruchem samochodowym generującym spaliny, pyły, 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 takiego 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 Pęciskiem przez Zakroczym i Wyszogród z Puławskiem i Wyszkiem 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 stanowi to wyzwanie dla ludzi zamieszkujących i przebywających w ich pobliżu należy uwzględnić potrzeby zastosowania środków ochrony akustycznej terenów zabudowy mieszkaniowej lub terenów objętych szczególnymi formami ochrony przyrody. Dopuszczalną poprawę jakości 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 w kształcie 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.

Ważnym 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 uciążliwość związaną głównie z hałasem, jaki powodują i duży ciężar i startujące samoloty. Z tego też powodu projektowane jest wprowadzenie stref ograniczonego użytkowania tam gdzie hałas będzie przekraczał normy ustalone w przepisach szczególnych.

Koszty wprowadzenia ustalonego planu zagospodarowania przestrzennego województwa do planu miejscowego oraz zwrotu wydatków na odszkodowania, o których mowa w art. 36, a także kwoty przeznaczone na pokrycie związanych 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 stanowi droga gminna.

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 osiedlnymi 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 spełniać funkcję 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 drogi 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 w sferze 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.

6.4.1. Wodociąg

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. Działania 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
- Orzechowo Stare
- Kikoń
- Czarnowo
- Gołwice Pierwsze.

W miejscowościach, od nazw których noszą nazwy ujęcia wody, zlokalizowane hydrofornie (z wyjątkiem ujęcia wody w Czarnowie, gdzie podłączenie do sieci wodociągowej jest w pełni zautomatyzowane, przy czym w Kikońcu 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 o termin realizacji 30.04.2003r).
2. Budowa sieci wodociągowej zasilającej wsie Kikoń i Czarnowo ze stacji Czarnowo (Brody).
3. Likwidacja SUW w Kikońcu.
4. Przebudowa poszczególnych odcinków wodociągu w Pomiechowie i Brodach Parcelach.
5. Wybudowanie i podłączenie do stacji w Gołwicach studni głębinowej i złączenie wodociągu w Gołwicach z wodociągiem w Będowie lub budowa nowego ujęcia wody i stacji uzdatniania wody w okolicach Szczypiorno o Będowo.
6. Naprawa i wymiana uszkodzonych zasuw i hydrantów na już istniejącej sieci wodociągowej.

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 rozwinięcia problemu gospodarki ciekowej w poszczególnych miejscowościach, ze szczególnym uwzględnieniem wsi wyposażonych w wodociągi.
2. Sieć kanalizacyjna, której układ determinuje ukształtowanie terenu oraz lokalizacja przewidywanych oczyszczalni cieków, w większości prowadzona będzie w istniejących pasach drogowych, pod warunkiem, że będą one sytuowane poza jezdnie.
3. Z uwagi na szybki rozwój sieci kanalizacji sanitarnej należy prowadzić prace nad modernizacją i rozbudową oczyszczalni MEWA lub budową nowej oczyszczalni w celu zwiększeniem przepustowości oczyszczalni cieków oraz nad tworzeniem grupowych systemów oczyszczania i odprowadzania cieków czy indywidualnymi systemami utylizacji cieków (biobloki).
4. Przy określaniu ustaleń w planach miejscowych należy ustalić warunki oczyszczania i odprowadzania cieków różnego rodzaju z uwzględnieniem cieków 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 cieków ustala się obowiązek realizacji zbiorników bezodpływowych.
6. Usuwanie odpadów stałych, indywidualnych lub z miejscowych punktów gromadzenia odpadów, odbywa 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 ó Zysk 1 Sp. z o.o., przewidziana w powiatowym planie gospodarki odpadami jako centrum recyklingu). W planowanym systemie gospodarki odpadami przedsięwzięciem tym 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 Powiatowego 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 Jaskółce w specjalnie na ten cel wykorzystanej kwaterze, spełniającej standardy unijne.

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 ó Gustorzyn, realizowana w oparciu o przepisy ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w winoujściu (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 s iedztwie gazoci gów nale y respektowa przepisy dotycz ce wymaga w tym zakresie, zawartych w przepisach odr bnych. Zgodnie z tymi przepisami i faktem budowy gazoci gu z rur o zwi kszonej grubo ci cianek odległ ci od osi gazoci gu powinny wynosi :

- . dla budynków mieszkalnych - min. 17,5 m,
- . innych obiektów terenowych - min. 15,0 m,
- . lokalizacja ogrodze w strefie ochronnej mo e nast powa po uprzednim porozumieniu inwestora z operatorem gazoci gu,
- . nasadzenia zieleni wysokiej mog by dokonywane w odległ ci min. 2,0 m od osi gazoci gu wysokiego ci nienia.

Ka da lokalizacja obiektów terenowych w pobli u gazoci gu wysokiego ci nienia powinna by uzgodniona z Operatorem Gazoci gów Przesyówych šGaz ó Systemö S.A. Oddział w Rembelszczy nie ó ul. Kazimierza 3, 05-126 Niepor t.

Na terenie gminy funkcjonuj gazoci gi redniego ci nienia o max. ci nieniu roboczym (MOP) do 0,5 MPa, które mog pokry zapotrzebowanie przyszłych odbiorców gazu ziemnego na cele socjalno bytowe, grzewcze i cele technologiczne.

Zaopatrzenie ludno ci w gaz ziemny dotyczy jedynie połdniowej cz ci gminy na połdnie od drogi 62 oraz wsi Brody Parcele i Pomiechówek. Gazyfikacja wsi b dzie realizowana po zawarciu stosowego porozumienia z dostawc gazu i spe enieniu kryteriów ekonomicznej opłcalno ci dostaw gazu dla przedsi biorstwa gazowniczego.

W terenach gdzie istnieje sie gazu przy realizacji podział na działki budowlane nale y zabezpieczy mo liwo wykonania indywidualnych przyłczy gazowych do budynków.

Zadaniem wóldz gminy jest, w miar zapotrzebowania, tworzy warunki do rozwoju sieci gazowej, zwłszcza na obszarach o intensywnej zabudowie, przewidzianych do pe enienia funkcji agroturystycznych oraz obszarach turystyczno ó wypoczynkowych.

Stan rozwoju systemu gazyfikacji przedstawiono na rys. Nr 6

6.4.4. Elektroenergetyka

Ze wzgl du na zwi kszej ce si zu ycie energii elektrycznej w gospodarstwach wiejskich, przewiduje si : modernizacj i przebudow istniej cych sieci i urz dze elektroenergetycznych oraz instalowanie transformatorów o wi kszej mocy. Przedsi wzi cia te nie wymagaj przeznaczania nowych terenów na ich lokalizacj .

Przez teren gminy Pomiechówek przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV w połdniowej i zachodniej jej cz ci..

Nie projektuje si nowego przebiegu linii wysokiego napi cia

W stosunku do istniej cych linii elektroenergetycznych wysokiego napi cia istniej nast puj ce ograniczenia

1. Teren w pasie technologicznym nie mo e by przeznaczany pod zabudow mieszkaniow ani jako teren zwi zany z działno ci gospodarcz (przesyów) wółdciela linii,
2. Warunki lokalizacji wszelkich obiektów w pobli u linii elektroenergetycznych wysokich napi nale y uzgadnia z wółdciellem linii tj: PSE SA.
3. Pod lini wysokiego napi cia nie nale y sadzi ro linno ci wysokiej.
4. Zalesienie terenów rolnych w pasie technologicznym linii mo e by przeprowadzone w uzgodnieniu z wółdciellem linii, który okre li maksymaln wysoko sadzonych drzew i krzewów.
5. Odległ ci pionowe i poziome od przewodów tras elektroenergetycznych linii napowietrznych o napi ciu znamionowym 110 kV lub wy szym a elementami budynków mieszkalnych i niemieszkalnych nale y zachowywa zgodnie z obowi zuj cymi w tym zakresie przepisami szczególnymi

Obecnie, mo na powiedzie , e sie elektroenergetyczna jest dostatecznie rozwini ta, ale wymaga modernizacji i na niektórych odcinkach rozbudowy.

Nale y docelowo przewidywa modernizacj linii redniego i niskiego napi cia wraz z ich rozbudow na tereny przewidziane do zainwestowania.

Stan rozwoju systemu elektroenergetyki przedstawiono na rys. Nr. 6

6.4.5. Telekomunikacja

Telekomunikacja obecnie nie ma barier rozwojowych i jest ogólnie dost pna ó zarówno kablowa jak i komórkowa.

Na terenie Gminy Pomiechówek wyst puj nast puj ce stacje bazowe telefonii komórkowej i radiolinia:

- PLUS GSM BT-1408 Pomiechówek na dzia e nr ewid. 153/1 we wsi Pomiechowo,
- ERA na dzia e nr ewid. 78/1 w Brodach,
- PLUS GSM 900/1800 BT-1965 ŐBWö na dzia e nr ewid. 698 we wsi Go evice Pierwsze,
- TP S.A. na dzia e nr ewid. 303/1 we wsi Go evice Pierwsze
- PLUS i ORANGE na dzia e nr ewid. 698 we wsi Go evice Pierwsze
- ORANGE na dzia e nr ewid. 1044/1 we wsi Czarnowo,
- GSM PLUS 1388 B edowo ó Go evice Pierwsze na dzia e nr ewid. 97/74 na wie y antenowej konstrukcji stalowej o wysoko ci 52,2 m.

Sie stacji telefonii komórkowej przedstawiono na rys. Nr 6.

6.4.6. Ciep Őwnictwo

Na terenie gminy brak sieci ciep Őwniczej, poza jedn ma e lokaln sieci do ogrzewania budynków na osiedlu w Pomiechówku.

Na terenie gminy funkcjonuj lokalne kot Őwnie wspólnot mieszkaniowych i indywidualne ród e ciep e. G Őwnym paliwem do tej pory by e w giel, jednak ostatnio coraz cz cie j zmienia si go na olej lub gaz zbiornikowy. Trend ten b dzie si utrzymywa e stosownie do kierunku gospodarki paliwowej w kraju.

W obszarach zgazyfikowanych do ogrzewania najcz cie j stosuje si gaz ziemny.

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

G Őwne inwestycje celu publicznego w gminie Pomiechówek to modernizacja i budowa nowych dróg gminnych, realizowanych równocze nie z planowaniem nowych inwestycji na wyznaczonych obszarach inwestycyjnych.

Pozosta e inwestycje zwi zane z realizacj celów publicznych, zgodnie z wcze niej okre lonymi potrzebami, mo na realizowa na ka dym z obszarów inwestycyjnych, gdzie dopuszczona jest taka zabudowa i teren zostanie pozyskany na ten cel, pod wzgl dem w asno ciowo-prawnym.

W trakcie prowadzonych bada przy realizacji opracowania dotycz cego strategii rozwoju gminy Pomiechówek w latach 2008-2015 stwierdzono, e najwa niejszymi zadaniami zwi zanymi z zagospodarowaniem przestrzennym przy realizacji celów publicznych jest:

- rozbudowa i przystosowanie budynków u yteczno ci publicznej do potrzeb osób niepe ŐOSPrawnych,
- budowa lub remont budynków komunalnych,

- modernizacja budynków placówek o wiatowych.

Do wanych 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, aby odpowiednio wcześniej podjąć działania związane z budową szkół.

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,
- poprawa 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.

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 te właściwe organy lub instytucje powinny podjąć działania prowadzące do sporządzeniem programów rzeczowych, 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 śolszynka 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.

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

ODRĘBNYCH

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 planowane należy przystąpienie do sporządzenia planów dla terenów które w studium wyznaczono jako 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 roku sporządzono plany miejscowe, które obejmują 38 % powierzchni gminy.

Wykaz obowiązujących 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 dotyczący tego 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 Będowo
3. Uchwała Nr XI/106/2003 z dnia 22.10.2003r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek etap II Łądówko
4. Uchwała Nr XI/107/2003 z dnia 22.10.2003r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pomiechówek etap III Będówko
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 Gołwice 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 rurociągu górnego łożysk sztrzącej 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 rurociągu górnego łożysk sztrzącej nitki rurociągu wraz z urządzeniami

towarzysz cymi we fragmentach wsi: Czarnowo, Kikoł, 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 Będowska w gminie Pomiechówek.

Tereny objęte obowiązkami planami przedstawiono na rysunku studium. (Główny rysunek oraz w treści rysunki numerowane i rysunek studium załącznik Nr 3)

Głównym zadaniem polityki sporządzania planów miejscowych obejmuje 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,
- sporządzenie planów miejscowych ze względu na ustalenia przepisów odrębnych,
- sporządzenie planów miejscowych dla obszarów o kluczowym znaczeniu dla kształtowania struktury przestrzennej gminy dla których istnieją możliwości wyposażenia w niezbędne infrastruktury techniczne.

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 realizację 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..

Głównym kierunkiem 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 wyczerpał 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 dościsłe powierzchnie, plany miejscowe mogą być wykonywane etapowo. Opracowaniami planistycznymi mogą obejmować tereny gminy wydzielane przez 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.

11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

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

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

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, leśne 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 użytkowych będących pogorszy 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 areałem rolnym, po spełnieniu warunków wynikających z przepisów prawa.
3. Na terenach o niższej klasie bonitacyjnej możliwe jest, zamiennie z rolniczym, leśnym użytkowanie gruntów pod warunkiem, że teren przewidywany do zalesienia:
 - graniczy z istniejącym lasem
 - ma powierzchnię zalesienia nie mniejszą niż 0,1 ha,
 - ma szerokość nie mniejszą niż 20 m,
 - nie jest zmeliorowany,
 - nie graniczy z uprawami sadowniczymi i szklarniowymi o powierzchni nie mniejszej niż 0,25 ha,
 - budynek posiada granicę nasadzenia w odległości min. 20 m od strony przeciwnej 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 silnym siedlstwem chłopskiego rynku aglomeracji warszawskiej.
5. Rolnictwo i jego ukierunkowania produkcyjne, z uwagi na współwystępowanie i równie preferowana funkcje rekreacyjno-turystyczne, będą oparte o zasady ekorozwoju, tak by nie kolidowały z wysokimi walorami biocenetyczno-krajobrazowymi występującymi zwłaszcza w obszarze chronionego krajobrazu.
6. Możliwość produkcyjne rolnictwa determinowane są średnimi i mało korzystnymi warunkami agroekologicznymi (gleby niskich 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 odlegowanych i ugorowanych.W związku z powyższym rolnictwo z biegiem czasu będzie traciło na znaczeniu w rozwoju gospodarczym gminy.

7. Zgodnie z ww. uwarunkowaniami wskazujcymi na stagnacjefunkcji produkcyjnej rolnictwa w gminie oraz ograniczone szanse rozwoju tej funkcji w przyszłości, nalezy propagowarozwój wielofunkcyjny obszarów wiejskich, w którym rolnictwo stanowiłby jeden z działów gospodarki zharmonizowany z innymi funkcjami.
8. Rozwój wielofunkcyjny wsi gminy Pomiechówek winien by zgodny uwarunkowaniami wynikajcymi z położenia w siedzibie aglomeracji warszawskiej, z przebiegiem korytarza komunikacyjnego prowadzacego ze stolicy do Gdańska, Płocka i Olsztyna oraz z istniejących tu wysokich walorów przyrodniczych, stwarzających szanse rozwoju turystyki i rekreacji. Dla ułatwienia prowadzenia polityki zagospodarowania przestrzennego ww. aspekcie nalezy powiększa, w miarę możliwości, gminny zasób gruntów.
9. Zgodnie z uwarunkowaniami glebowymi w Studium przeprowadzono waloryzacj 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 dostępnoci terenów rolnych dla zagospodarowania nie rolniczego.
10. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych podjęte działania zmierzające 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 Rybnołowiowej.

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 nastąpić 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 narazonych na hałasy.

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

12.1. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi

W gminie występuje zagrożenie rodowiskowe związane z niebezpieczeństwem powodzi. Obszary narażone na wystąpienie powodzi, oznaczono na rysunku studium. Obszary te, leżące w pobliżu rzek, są przedmiotem zainteresowania osób planujących zabudowę w celach rekreacji. Dalsze procesy inwestycyjne na tych terenach naruszałby jednak równowagę przyrodniczą, zmniejszając możliwość retencji wód zalewowych i negatywnie wpłynęłoby na kształtowanie krajobrazu w najciekawszych przyrodniczo terenach gminy.

Z tych powodów na terenach zalewowych określi 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 źródłowych wód powierzchniowych, tworzących brzeg wody, oraz gruntów pod źródłowymi wodami powierzchniowymi.

3. zakaz zmian stanu wody na gruncie, zwłaszcza kierunku odpływu znajdujących się na gruncie w kierunku wody opadowej jak też kierunku odpływu ze źródła - ze szkód dla gruntów siedlisk.
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 rodowiskowe związane z osuwaniem się mas ziemnych. Jednak w siedlisku 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 tego ustanowienia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, odległości w zagospodarowywaniu terenów siedlisk 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.

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 węgla 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.

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

Na obszarze gminy nie występują takie obiekty.

15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, 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 węgla, 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, likwidując obecne zaniedbania w tym zakresie.

16. GRANICE TERENÓW ZAMKNI TYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

W gminie Pomiechówek, w miejscowości Pomiechówek, Kosewo i Gołwice 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.

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 i duży ruch i startujących samolotów niezbędnym będzie wprowadzenie stref ograniczonego użytkowania, co może kolidować z planami właściwościami tych terenów. Ponadto należy liczyć się z wprowadzeniem ograniczenia wysokości zabudowy na tych terenach, ale dotyczy to będzie głównie obiektów punktowych typu maszty itp., których wysokość przekraczałaby 40 m i ograniczenie to miałoby w zależności od odległości od lotniska do wysokości 120 m. Strefy zagrożone hałasem oraz tereny, w których występują ograniczenia w wysokości zabudowy przedstawiono na rysunku studium.

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, które 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, do 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 do przypadkowo, podejmowane pod presją inwestorów, bez wyraźnej koncepcyjnej 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 siedliskach zabudowanych.

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

Jeśli dodać do tego naciski na zabudowę terenów potencjalnie 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
Nie użytki		253	2,46
Razem		10270	100,00

Dokonana analiza:

- stanu zagospodarowania gminy,
- obiektywnych uwarunkowań środowiskowych i kulturowych,
- ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

prowadzi do wniosków, które staną 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 ważnych.

Przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę zmienia 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. Choć 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 pojawią się w gminie. Na obszarze gminy wskazano tereny preferowane pod zabudowę mieszkaniową, letniskową oraz zabudowę związaną z produkcją i usługami. Wytworzone zostały w ten sposób strefy, które wymagają różnych terenów, a jednocześnie nie generują odmiennych obciążenie dla środowiska przyrodniczego. W poszukiwaniu takich terenów niektóre z nich należy wykluczyć z możliwości zabudowy. Do takich terenów należą tereny zalewowe, tereny głównych i gór 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 kształtowanej 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 kształtu przestrzennego w gminie jest poprawa stanu technicznego dróg i ich otoczenia, zarówno w liniach rozgraniczających jak i w bezpośrednim 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, aby na zabudowanej części działki nie powstawały parkingi, a na ulicach nie stwarzano zagrożenia komunikacyjnych przez ustawianie samochodów wzdłuż ulic. Zaznaczyć przy tym należy, że takie postępowanie znacznie wpłynie na podniesienie wartości działek budowlanych położonych wzdłuż dróg i poprawi bezpieczeństwo ruchu na tych drogach.

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 stanowią 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.

Myśl przewodnią przy formułowaniu ustaleń studium będzie potrzeba sformalizowania sposobu zagospodarowania, aby osiągnięty zamierzony kształt zagospodarowania przestrzennego gminy, z drugiej strony nie rozwiązuje szczegółów, które będą przedmiotem prac urbanistycznych i ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wyrazem polityki gminy będzie sporządzanie 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 sporządzanym 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, aby służyło ono jak najlepiej bez potrzeby dokonywania jego zmiany w związku z pojawiającymi się nowymi uwarunkowaniami gospodarczymi i socjalnymi.

Przewodniczący Rady Gminy Pomiechówek