

Załącznik nr 1

Do Uchwały Nr XL/343/2014  
Rady Gminy Pomiechówek  
z dnia 24 października 2014 r.

## WYNIKI „ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWNIU PRZESTRZENNYM GMINY POMIECHÓWEK”

Podstawą prawną sporządzenia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Pomiechówek” jest art. 32 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.), zgodnie z którym „w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym (...).”

Powyższa analiza została – 15 października 2014 r. zaopiniowana przez Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną w Pomiechówku.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 cyt. ww. ustawy – wyniki analizy Wójt Gminy przekazuje co najmniej raz w okresie kadencji Radzie Gminy celem podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium i planów miejscowych.

W obszarze gminy Pomiechówek terenów nie wymagających sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest 35,65%. Są to tereny lasów i wód. Biorąc do obliczeń wyłącznie tereny wymagające sporządzenia planów, pokrycie planami kształtuje się na poziomie **64,42 %**.

Stwierdza się, że nastąpiły zmiany przepisów , które mają wpływ na zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zmiany nastąpiły w ustawie z dnia 18 lipca 2001r. „Prawo wodne” (Dz. U z 2012 poz. 145 z późn. zm) – należy przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego oraz granic ryzyka powodziowego granice obszarów uwzględnić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i wprowadzić zgodnie z ust. 7 w terminie 30 miesięcy od dnia przekazania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego. Mapy mają zostać przekazane gminom do końca roku 2014.

W wyniku dokonanej oceny niniejsze plany uznaje się za wymagające aktualizacji:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego etap III **wieś Błędówko** – przyjęty uchwałą nr XI/107/2003 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 20.10.2003 r.
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego etap IV **wieś Szczypiorno** – przyjęty uchwałą nr XI/108/2003 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 20.10.2003r.
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego etap V **wieś Kosewko** – przyjęty uchwałą nr XI/109/2003 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 20.10.2003 r.,
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego etap VI **wieś Goławice Pierwsze** – przyjęty uchwałą nr XI/110/2003 Rady Gminy Pomiechówek z dnia 20.10.2003 r.,
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi **Śniadówko** – przyjęty uchwałą nr X/40/11 z dnia 21.07.2011 r.

Obecnie sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są dla:

- 1) części wsi Kikoły na podstawie uchwały Nr LIV/315/10 z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek części wsi Kikoły; 131 ha
- 2) części wsi Nowe Orzechowo na podstawie uchwały nr LIV/316/10 z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowe Orzechowo; 129 ha
- 3) części wsi Stare Orzechowo na podstawie uchwały nr LIV/317/10 z dnia 10 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Stare Orzechowo; 196 ha

- 4) części wsi Czarnowo na podstawie uchwały nr XVII/115/2012 z dnia 26 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Czarnowo; 230,5 ha

Wymagające sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są obszary wsi Pomiechówek, gdzie ilość wydawanych pozwoleń na budowę i wydawanych decyzji o warunkach zabudowy w skali całej gminy jest najwyższa.

Obecnie gospodarka przestrzenna oparta jest na uchwalonych planach miejscowych na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 7 lipca 1994 r.) – 29,67 %, mniejszy udział stanowią plany miejscowe sporządzone na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm) – 11,78 %. Pozostały obszar gminy 58,55 % nie jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi. Część obszaru gminy 6,68% objęta jest uchwałami o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie trwają prace nad sporządzeniem i przygotowaniem do uchwalenia w najbliższym roku 2015.

Wyniki Analizy wskazują na możliwość zmian w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pomiechówek” w zakresie:

- wprowadzenia granic obszarów wynikających z map zagrożenia powodziowego i granic ryzyka powodziowego zgodnie z nowymi przepisami ustawy Prawo Wodne i przekazanymi mapami przez Regionalnego Dyrektora Gospodarki Wodnej w Warszawie;
- zmiany granic obrębów wsi Pomiechówek, Czarnowo, Kosewko;
- zmiany przeznaczeń pod kątem wydanych decyzji o warunkach zabudowy;
- zmiany przeznaczeń pod kątem złożonych wniosków;
- zmiany granic stref ochronnych terenów zamkniętych we wsi Goławice Pierwsze ;
- zmiany klasyfikacji dróg wraz ze zmianą przebiegu ;
- zmiany strefy ograniczonego użytkowania od Mazowieckiego Portu Lotniczego Warszawa – Modlin.

Sporządzenie i uchwalenie planów w pierwszym etapie dla obszarów mocno zainwestowanych i strategicznie położonych przyczyni się do usprawnienia procesów inwestycyjnych. Brak planów zagospodarowania przestrzennego niewspółmiernie wydłuża okres oczekiwania na wydanie pozwoleń na budowę, w niektórych przypadkach uniemożliwiając wręcz ich uzyskanie i hamując tym samym rozwój inwestycji na terenie gminy. W większości jednak ilość wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę jest większa niż wydawanych decyzji o warunkach zabudowy, z czego wynika, że obszarów nie objętych planami miejscowymi jest coraz mniej. Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy przewyższa ilość wydanych pozwoleń na budowę i dotyczy to wsi Cegielnia – Kosewo, Czarnowo, Goławice Drugie, Kosewo, Nowe Orzechowo, Wola Błędowska, Wymysły.

W pierwszej kolejności z uwagi na ilość wniosków mieszkańców i ilość wydawanych decyzji winno przystąpić się do sporządzenia bądź aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wsi: Pomiechówek, Goławice Pierwsze, Wymysły, Szczypiorno, Goławice Drugie, Cegielnia – Kosewo, Wójtostwo, Zapiecki, Kosewko, Kosewo.

Uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą być również podejmowane w innych rejonach gminy Pomiechówek wynikające z wniosków mających wpływ na rozwój gminy Pomiechówek, dla zwiększenia walorów ekonomicznych przestrzeni i na potrzeby interesu publicznego.

Sporządzenie bądź aktualizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego umożliwi wprowadzenie wnioskowanych ustaleń mieszkańców w nowych planach i zmianach planów i przyczyni się do realizacji oczekiwań użytkowników przestrzeni co do kierunków i zasad zagospodarowania terenów, a tym samym do poprawienia jakości życia mieszkańców Gminy.