

WÓJT GMINY SOCHACZEW

STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY SOCHACZEW

CZEŚĆ II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XXXIV/159/2013  
Rady Gminy Sochaczew  
z dnia 27 lutego 2013 r.

SOCHACZEW – luty – 2013r.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Sochaczew  
*Czesław Cwikliński*

# SPIS TREŚCI:

## CZĘŚĆ II – KIERUNKI ROZWOJU

13.	Wstęp .....
14.	Diagnoza uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy .....
14.1.	Uwarunkowania inspirujące rozwój .....
14.2.	Uwarunkowania ograniczające rozwój .....
14.3.	Identyfikacja problemów.....
14.4.	<i>Uwarunkowania rozwoju w zakresie terenu we wsi Wójtówka</i>
15.	Funkcje gminy Sochaczew .....
16.	Cele rozwoju gminy Sochaczew .....
16.1.	Cele operacyjne .....
17.	Funkcjonalno – przestrzenna struktura gminy .....
18.	Ustalenia w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy .....
18.1.	Podział terenu na strefy .....
18.2.	Kierunki zagospodarowania w strefach .....
18.3.	<i>Kierunki zagospodarowania w zakresie terenu we wsi Wójtówka</i>
19.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów ...
20.	Ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury .....
20.1.	Formy działalności .....
20.2.	Obszary działalności .....
21.	Ustalenia w zakresie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej .....
22.	Kierunki rozwoju komunikacji .....
22.1.	Polityka modernizacyjna .....
22.2.	Polityka perspektywiczna .....
22.3.	Kierunki rozwoju .....
23.	Inwestycje celu publicznego .....
23.1.	Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym .....
23.2.	Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....
24.	Elementy realizacji polityki przestrzennej .....
24.1.	Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....
24.2.	Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego .....

24.3.	Miejsca tożsamości gminy .....
25.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej .....
26.	Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej.....
27.	Tereny zamknięte .....
28.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi .....
29.	Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji – obszary problemowe .....
30.	Ustalenia pozostałe.....
31.	Źródła informacji .....
	Zespół autorski .....

## CZEŚĆ II

### 13. WSTĘP

Po analizie materiałów inwentaryzacyjnych i innych wejściowych do studium, przedstawiono miejscowe uwarunkowania, które zdefiniowano w trakcie sporządzania diagnozy stanu zagospodarowania gminy w podziale na stanowiące szansę rozwoju i zagrożenia rozwoju gminy.

Ponadto studium oparte zostało o koncepcje rozwoju jednostek funkcjonalno-przestrzennych, które wykrystalizowały się w stanie istniejącym. Koncepcja perspektywicznej struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy odnosi się do sposobu zagospodarowania terenu, dalszego rozwoju osadnictwa, rozmieszczenia usług, powiązań komunikacyjnych i inżynierskich. Nadrzędnym czynnikiem tworzenia nowej struktury jest ochrona wartości przyrodniczych, w tym przede wszystkim terenów prawnie chronionych (głównie otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego).

Zmiany w strukturze przestrzennej polegać będą głównie na stopniowym eliminowaniu produkcji rolnej (również z terenu otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego) oraz koncentracji zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak również usługowej oraz kierunkowemu określeniu przebiegu układu komunikacyjnego.

*W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.*

*W związku ze zmianą polityki przestrzennej gminy odnośnie zagospodarowania terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej (określonej w obowiązującym Studium jako tereny o funkcji zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno-składowej) w kierunku rozwoju funkcji zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, Rada Gminy Sochaczew podjęła Uchwałę Nr XLV/204/2010 z dnia 24 lutego 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew” określając jako zakres zmian tereny położone w miejscowości Wójtówka. Powyższa sytuacja ma związek z podmiejskim położeniem przedmiotowego obszaru, wzdłuż drogi krajowej generującej aktywność gospodarczą oraz wynikającą z tych uwarunkowań presją urbanizacyjną w zakresie funkcji usługowych i produkcyjnych.*

*Treść zmiany Studium wyróżniono kursywą*

### 14. DIAGNOZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

#### 14.1. Uwarunkowania inspirujące rozwój:

- Dogodne położenie gminy inspirujące rozwój gospodarczy:

- w sąsiedztwie aglomeracji warszawskiej,
- przy trasach komunikacyjnych:  
drogach krajowych na kierunku Warszawa-Łódź-Poznań i do zachodniej granicy kraju oraz Płońsk-Mińsk Mazowiecki,
- linii kolejowej Warszawa-Poznań,
- Dogodne położenie gminy wokół miasta Sochaczewa, które realizuje wiele potrzeb społecznych, kulturalnych i oświatowych mieszkańców gminy i w tym zakresie odciąża władze gminy,
- Niewielka atrakcyjność przyrodniczo-krajobrazowa na przeważającym terenie gminy, która nie stwarza przeszkód rozwojowi gospodarczemu i przestrzennemu.
- Obecność założeń dworsko – parkowych i dworsko – parkowo - folwarcznych, w tym dworu ÷ miejsca urodzenia Fryderyka Chopina – docelowego miejsca indywidualnych i grupowych wycieczek turystycznych,
- Występowanie dobrych gleb w południowej i wschodniej części gminy, stwarzających szansę na lokalny rozwój rolnictwa (zwłaszcza w oddaleniu od tras komunikacyjnych),
- Występowanie potencjalnych terenów rekreacyjnych w północnej części gminy,
- Potencjalne możliwości eksploatacji iłów i wód geotermalnych.

#### **14.2. Uwarunkowania ograniczające rozwój:**

- Zanieczyszczenie wód rzecznych, zwłaszcza Utraty i Bzury oraz degradacja dolin rzecznych,
- Tereny zmeliorowane (pokryte drenowaniem i rowami szczegółowymi), wymagające od wszystkich podmiotów posiadających te grunty dodatkowych czynności tj. konieczność ewentualnej przebudowy lub wyłączeń tych urządzeń z eksploatacji z zastosowaniem przepisów wynikających z ustawy Prawo wodne, po uzgodnieniu wszelkich zmian z WZMiUW,
- Degradacja krajobrazu poprzez intensywny i chaotyczny rozwój budownictwa mieszkaniowego, szczególnie na obrzeżach miasta Sochaczewa,
- Podzielenie terenu gminy przez liczne trasy komunikacyjne, utrudniające rozwój rolnictwa i komunikację międzyludzką w jednostkach osadniczych,
- Zagrożenie powodziowe w dolinie rzeki Bzury,
- Brak dostatecznego zagospodarowania turystycznego gminy,

- w sąsiedztwie aglomeracji warszawskiej,
- przy trasach komunikacyjnych:  
drogach krajowych na kierunku Warszawa-Łódź-Poznań i do zachodniej granicy kraju oraz Płońsk-Mińsk Mazowiecki,
- linii kolejowej Warszawa-Poznań,
- Dogodne położenie gminy wokół miasta Sochaczewa, które realizuje wiele potrzeb społecznych, kulturalnych i oświatowych mieszkańców gminy i w tym zakresie odciąża władze gminy,
- Niewielka atrakcyjność przyrodniczo-krajobrazowa na przeważającym terenie gminy, która nie stwarza przeszkód rozwojowi gospodarczemu i przestrzennemu.
- Obecność założeń dworsko – parkowych i dworsko – parkowo - folwarcznych, w tym dworu ÷ miejsca urodzenia Fryderyka Chopina – docelowego miejsca indywidualnych i grupowych wycieczek turystycznych,
- Występowanie dobrych gleb w południowej i wschodniej części gminy, stwarzających szansę na lokalny rozwój rolnictwa (zwłaszcza w oddaleniu od tras komunikacyjnych),
- Występowanie potencjalnych terenów rekreacyjnych w północnej części gminy,
- Potencjalne możliwości eksploatacji iłó w i wód geotermalnych.

#### **14.2. Uwarunkowania ograniczające rozwój:**

- Zanieczyszczenie wód rzecznych, zwłaszcza Utraty i Bzury oraz degradacja dolin rzecznych,
- Tereny zmeliorowane (pokryte drenowaniem i rowami szczegółowymi), wymagające od wszystkich podmiotów posiadających te grunty dodatkowych czynności tj. konieczność ewentualnej przebudowy lub wyłączeń tych urządzeń z eksploatacji z zastosowaniem przepisów wynikających z ustawy Prawo wodne, po uzgodnieniu wszelkich zmian z WZMiUW,
- Degradacja krajobrazu poprzez intensywny i chaotyczny rozwój budownictwa mieszkaniowego, szczególnie na obrzeżach miasta Sochaczewa,
- Podzielenie terenu gminy przez liczne trasy komunikacyjne, utrudniające rozwój rolnictwa i komunikację międzyludzką w jednostkach osadniczych,
- Zagrożenie powodziowe w dolinie rzeki Bzury,
- Brak dostatecznego zagospodarowania turystycznego gminy,

zabudowa usługowa i produkcyjna. Układ komunikacyjny tworzą drogi: krajowa oraz dojazdowe o nieutwardzonej nawierzchni i zmiennych parametrach technicznych.

### 3. Stan środowiska przyrodniczego

Według podziału fizyczno- geograficznego (J. Kondracki) analizowany teren gminy Sochaczew wchodzi w skład mezoregionu „Równina Łowicko-Błońska”, która przedstawia płaski poziom denudacyjny porożcinany szeregiem małych cieków, dopływów Bzury.

Warunki rzeźby terenu są korzystne dla budownictwa.. Występują tu też dogodne warunki dla rozwoju rolnictwa – dobre gleby płowe i czarne ziemie.

Budowę geologiczną stanowią gliny zwałowe akumulacji lodowcowej, są to grunty mineralne, rodzime, spoiste (gliny, gliny piaszczyste) na ogół półzwarte i twardoplastyczne o miąższości ok. 25m, grunty nośne. Grubość osadów czwartorzędowych wynosi ok. 40-50m.

Obszar wsi Wójtówka należy do zlewni rzeki Bzury, dopływu Wisły, odwadniany jest poprzez drobne cieki i rowy. Na analizowanym terenie nie jest prowadzony monitoring wód powierzchniowych.

Wody podziemne reprezentuje kilka czwartorzędowych poziomów wodonośnych. Główny użytkowy poziom wodonośny występuje w utworach czwartorzędowych na głębokości 15-50m. Są to na ogół wody pod ciśnieniem hydrostatycznym.

Partie równiny denudacyjnej zbudowane z gliny zwałowej charakteryzują się występowaniem wód gruntowych głębiej niż 3m p.p.t., wody te nie tworzą jednolitego poziomu i występują pod ciśnieniem hydrostatycznym. Ze względu na występowanie osadów trudniej przepuszczalnych istnieje możliwość zakłóceń w swobodnym rozprzestrzenianiu się wód gruntowych. Korzystne warunki wodne dla zabudowy posiadają tereny z wodą gruntową występująca głębiej niż 2,0m p.p.t.

Użytkowy poziom wodonośny znajduje się w utworach czwartorzędowych i charakteryzuje się wydajnością 12 – 100 m<sup>3</sup>/h z pojedynczej studni. Gmina Sochaczew leży w zasięgu zbiornika wód podziemnych: GZWP Nr215A Subniecka Warszawska (część centralna) - wody w osadach trzeciorzędowych, średnia głębokość ujęć - 160m. Zbiornik ten jest dobrze izolowany od powierzchni, klasa jakości wód I. Poziomy wodonośne znajdują się w strefach możliwej ingresji wód morskich lub zanieczyszczonych. Wieś Wójtówkę obejmuje strefa alimentacyjna ujęcia komunalnego miasta Sochaczewa.

Jakość wód wgłębnych w utworach czwartorzędowych utrzymuje się na niezmiennym poziomie od 2004r.

W strukturze użytkowania ziemi na przedmiotowym terenie dominują grunty orne. Na znacznych obszarach od powierzchni występują gliny zwałowe i piaski gliniaste, na których podłożu rozwinęły się dobre gleby zasobne w składniki mineralne – najlepszych klas bonitacyjnych (II i III). Są to gleby kompleksu pszennego dobrego i żytniego bardzo dobrego, gley płowe i czarne ziemie.

Szata roślinna jest uboga, nie występują wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe, dominuje krajobraz antropogeniczny przekształcony. Roślinność reprezentowana jest głównie przez roślinność pól uprawnych, zieleń towarzyszącą zabudowie (sady, ogrody) i drogom – synantropijna roślinność ruderalna, zadrzewienia i zakrzewienia. Nie występują zwierzęta ani rośliny wymagające szczególnej ochrony, a także żadne prawne formy ochrony przyrody. Odporność gleb na degradację jest duża. Techniczno-rolnicza degradacja struktury ekologicznej jest średnia. W sąsiedztwie układów drogowych gleby są przeobrażone morfologicznie w wyniku działalności człowieka.

Ogólnie szata roślinna jest zmodyfikowana głównie przez gospodarkę rolną oraz poprzez postępującą zabudowę (zbiorowiska roślinności są ubogie z rosnącym udziałem zbiorowisk segetalnych). W grupie roślinności antropogenicznej odgrywającej dominującą

rolę na terenach zainwestowanych, należy odnotować tereny sadów, zieleni śródpolnej (samosiejki wierzby, brzozy, topoli, grabu, akacji, leszczyny) i przydrożnej (lipy, klony, jesiony) oraz ogródków przydomowych. Jest to roślinność sztucznie wprowadzona i pielęgnowana przez człowieka. Na opracowywanym terenie w żadnym ze zbiorowisk roślinnych i faunistycznych nie znajdują się gatunki, które podlegałyby ochronie prawnej całkowitej lub częściowej albo znajdowały się na czerwonej liście gatunków zagrożonych wyginięciem. Obszar objęty opracowaniem pozostaje poza systemem prawnych form ochrony przyrody. Najbliższe cenne walory przyrodnicze i krajobrazowe skupione są w OSO ptaków i SOO siedlisk „Puszcza Kampinoska” znajdującej się w odległości 8km.

Walory krajobrazowe reprezentowane są przez drobnopowierzchniową mozaikę pól uprawnych, śródpolne kępy zadrzewień i zakrzewień, cieki i związaną z nimi zieleń nadwodną.

Faunę stanowią głównie zwierzęta hodowlane w większości bydło, trzoda chlewna i drób oraz gatunki synantropijne związane z siedzibami ludzkimi.

Stan jakości powietrza (rozkład stężeń średniorocznych zanieczyszczeń pyłowych i gazowych) w gminie Sochaczew przedstawia się następująco (2010r.):

SO <sub>2</sub>	8 µg/m <sup>3</sup>
pył zawieszony	18,0 µg/m <sup>3</sup>
NO <sub>2</sub>	19 µg/m <sup>3</sup>
benzen	2,5 µg/m <sup>3</sup>
tlenek węgla	500 µg/m <sup>3</sup>
ołów	0,05 µg/m <sup>3</sup>

Obszar posiada dobre warunki higieny atmosfery, wykonana w 2010r. roczna ocena stanu jakości powietrza w strefie mazowieckiej ze względu na zdrowie ludzi i ochronę roślin nie wykazała przekroczeń wartości dopuszczalnych w rejonie Sochaczewa. W obszarze przekroczeń poziomów dopuszczalnych PM10 znalazły się tereny na granicy z Puszcą Kampinoską. Na pogorszenie warunków aerosanitarnych wpływają: niska emisja energetyczna oraz niezorganizowane źródło hałasu i zanieczyszczenie powietrza emisją spalin samochodowych szczególnie wzdłuż drogi krajowej Nr 2, gdzie występują przewyższenia wartości średnich rocznych stężeń NO<sub>2</sub> nad wartościami tła. Sąsiedztwo miasta Sochaczewa też wpływa na warunki higieny atmosfery, napływ zanieczyszczeń jest przyczyną podwyższonych stężeń SO<sub>2</sub> (>50%NDS) w okresie grzewczym. Proces urbanizacji wśród wielu ujemnych zjawisk niesie za sobą również wzrost poziomu emisji hałasu do środowiska. Najbardziej dokuczliwym źródłem hałasu jest transport i komunikacja drogowa stanowiąca około 80 % hałasów. Na warunki akustyczne przedmiotowego terenu wpływa niezorganizowane źródło hałasu: droga krajowa Nr 2 charakteryzująca się potokiem ruchu o natężeniu 18685 pojazdów na dobę (2005r.), w tym ok. 29% stanowiły samochody ciężarowe. W stosunku do roku 2000 nastąpił wzrost ruchu o 50%. Wykonane w ramach monitoringu, badania poziomu hałasu komunikacyjnego dziennego wykazały przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu wokół punktów pomiarowych przy drodze krajowej, poziom hałasu osiągał ok. 75 db.

Według regionalizacji klimatycznej gmina Sochaczew leży w rejonie klimatycznym „mazowiecko-podlaskim”, w strefie klimatu umiarkowanego. Występują przeciętne warunki klimatu lokalnego: przeciętne warunki solarne właściwe terenom płaskim, dobre warunki termiczne i wilgotnościowe, słabsze przewietrzanie. Temperatura średnia roczna wynosi 7.9° C, opady atmosferyczne średnie roczne wynoszą ok. 500 mm, średnia roczna wilgotność względna ok. 79%. Dominują wiatry północno - zachodnie i południowo - wschodnie. Przeważającą częstotliwość wiatrów stanowią wiatry



z kierunku zachodniego. Latem wzrasta udział wiatrów północno- zachodnich, zimą południowo- zachodnich. Średnia roczna prędkość wiatru wynosi 3,4m/s. Wysoczyzną cechują korzystne warunki termiczne i wilgotnościowe. Są to tereny dobrze przewietrzane, o głębokim zaleganiu wód przy powierzchniowych charakteryzujące się wyrównanymi warunkami termicznymi, równomiernym nasłonecznieniem, małą wilgotnością i korzystną wymianą powietrza.

#### **4. Stan dziedzictwa kulturowego**

Na analizowanym obszarze nie występują walory kulturowe, ani obiekty zabytkowe podlegające ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy z dnia 23.07.2003r. o zabytkach i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 62 z późn. zm.).

#### **5. Warunki i jakość życia mieszkańców**

Na terenie gminy zamieszkuje ok. 9493 osób (2010r.), głównie w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych i mieszkaniowej jednorodzinnej. Gminę charakteryzuje korzystna struktura demograficzna: dodatni przyrost naturalny, dodatnie saldo migracji i wzrost udziału ludności w wieku produkcyjnym oraz spadek liczby ludności w wieku poprodukcyjnym (proces starzenia społeczeństwa nie występuje). W 2009r. wskaźnik obciążenia demograficznego uległ nieznacznemu zmniejszeniu.

W 2010r. w gminie Sochaczew działalność gospodarczą prowadziło 871 podmiotów gospodarki narodowej i jest to ok. 22% wzrost w stosunku do 2005r. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w 2009r. wynosił ogółem 6,1%. Stopa bezrobocia rejestrowanego w powiecie sochaczewskim w 2009r. wynosiła 10,4%. Dochody budżetu gminy ogółem na 1 mieszkańca w 2009r. wzrosły o ponad 51 % w stosunku do 2005r. Wzrost o ok. 40% zanotowano w przypadku wydatków gminy ogółem na 1 mieszkańca. Poziom rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, a co za tym idzie jakość życia mieszkańców jest dobra. Udział dochodów własnych w budżecie gminy Sochaczew w dochodach ogółem w 2010r. stanowi ponad 36 %, z kolei udział wydatków majątkowych inwestycyjnych w wydatkach ogółem w 2010r. stanowi ponad 71%. Dochody gminy i wydatki z budżetu na 1 mieszkańca przekraczają wartość średnią krajową.

Budynki mieszkalne jednorodzinne reprezentują dobry stan techniczny, obniżone standardy dotyczą zabudowy zagrodowej. Zasoby mieszkaniowe odniesione do powierzchni użytkowej przypadającej na 1 osobę kształtują się w wysokości 26,4m<sup>2</sup> - wzrost o 7% w porównaniu do 2005r. W 2009r. udział korzystających z instalacji wodociągowej do ogółu ludności stanowił 82%

**W sąsiedztwie analizowanych terenów sukcesywnie rozwija się ekstensywna zabudowa mieszkaniowa i usługowa zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu. Potrzeby społeczno-gospodarcze oraz dostęp do usług publicznych zabezpiecza miasto Sochaczew.**

#### **6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Zagrożeniem bezpieczeństwa i ludności i mienia na terenach objętych zmianą polityki przestrzennej mogą być nadzwyczajne zagrożenia środowiska w wyniku przewozu materiałów niebezpiecznych drogą krajową Nr 2.

#### **7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

**Sąsiedztwo miasta, ponadlokalnego układu komunikacyjnego, zachowane standardy środowiska sprzyjają rozwojowi funkcji usługowych na przedmiotowym terenie.**

Według obowiązującego „Studium” za cele strategiczne rozwoju gminy uznaje się:

- rozwój gospodarczy gminy w oparciu o działalność usługowo – produkcyjno – magazynową, obsługę ruchu komunikacyjnego i rozwój usług, odbywające się z zachowaniem ład przestrzennego, poszanowaniem norm i zasad ochrony środowiska a także bezpieczeństwem mieszkańców.

W zakresie społeczno-gospodarczym cele operacyjne określają m.in. działania:

- **aktywizacja rozwoju gospodarczego gminy – poprzez przygotowanie ofert odpowiednio uzbrojonych w infrastrukturę techniczną terenów pod rozwój rzemiosła, składów i usług;**
- **wielofunkcyjny rozwój niektórych wsi,**
- **rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowej we wsiach położonych przy granicach miasta Sochaczewa, jako budownictwa podmiejskiego,**
- **rozwój funkcji produkcyjno – magazynowo – usługowych przy szlakach komunikacyjnych.**

Planowane przeznaczenie terenów wynika ze zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy i wpisuje się w zakładaną aktywizację gospodarczą gminy m.in. poprzez rozwój funkcji produkcyjno – magazynowo – usługowych przy szlakach komunikacyjnych. Sąsiedztwo m. Sochaczewa spowodowało dość intensywne przekształcenia terenu gminy tworząc nie zawsze uporządkowane przestrzennie obszary urbanizacji.

#### **8. Stan prawny gruntów**

Działki objęte opracowaniem są własnością prywatną, osób fizycznych. Analizowany obszar stanowi obecnie w większości rolniczą przestrzeń produkcyjną z sukcesywnie rozwijającym się osadnictwem w sąsiedztwie układu komunikacyjnego.

#### **9. Tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych**

Na terenie objętym opracowaniem obiekty i obszary chronione reprezentowane są przez:

- tereny gruntów ornych klasyfikowane w III klasie bonitacyjnej podlegające w arealach powyżej 0,5ha ochronie przed zmianą użytkowania na cele nierolnicze.

#### **10. Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych**

Na przedmiotowym terenie nie występują naturalne zagrożenia geologiczne. Możliwość wystąpienia złożonych lub skomplikowanych warunków gruntowych związana jest ze spadkami terenu rzędu powyżej 5%.

#### **11. Złoże kopalin i zasoby wód podziemnych**

Na analizowanych terenach nie występują złoże kopalin.

Gmina Sochaczew leży w zasięgu zbiornika wód podziemnych: GZWP Nr215A Subniecka Warszawska - wody w osadach trzeciorzędowych, średnia głębokość ujęć - 160m. Zbiornik ten jest dobrze izolowany od powierzchni.

#### **12. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych**

Na terenie objętym zmianą studium nie dokonano ustalenia granic obszarów i terenów górniczych.

#### **13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Obsługę komunikacyjną bezpośrednią i pośrednią zapewnia droga krajowa Nr 2 i drogi dojazdowe, które są naturalnie wytyczonymi szlakami, nie posiadają utwardzonej nawierzchni.

Obszar objęty zmianą Studium posiada dostęp do następujących systemów infrastruktury technicznej: sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna SN 15kV i nn, sieć telekomunikacyjna, sieć gazociągowa. Linie elektroenergetyczne i telefoniczne występują też na terenie działek, nie tylko wzdłuż układu drogowego.

Tereny są częściowo zmeliorowane siecią drenarską, która reguluje stosunki wodne dla intensywnej produkcji rolnej. Od strony południowo-zachodniej przedmiotowy teren graniczy z urządzeniem melioracji wodnych szczegółowych – rowem U-1.

#### **14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Do zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych w sąsiedztwie przedmiotowych terenów zaliczają się następujące inwestycje:

- przebudowa drogi krajowej do prawidłowych parametrów technicznych,,
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia.

#### **15. FUNKCJE GMINY SOCHACZEW**

Na podstawie uwarunkowań fizjograficznych, demograficznych i gospodarczych w gminie Sochaczew zostały określone trzy obszary, zróżnicowane pod względem funkcji oraz charakteru:

- dla części środkowej, wokół miasta Sochaczew:

funkcja podstawowa – mieszkaniowa

funkcja uzupełniająca – nieuciążliwe usługi

funkcja dopełniająca dla terenów położonych wzdłuż drogi krajowej nr 2 – obsługa trasy

- dla części północnej:

funkcja podstawowa – mieszkaniowa

funkcja uzupełniająca – rekreacja, turystyka i agroturystyka

- dla części południowej:

funkcja podstawowa – rolnictwo

funkcja uzupełniająca – działalność gospodarcza, głównie przetwórstwo rolno-spożywcze  
oraz agroturystyka

Ogólne kierunki zmian w strukturze przestrzennej wyróżniają:

- tereny nie podlegające urbanizacji,
- tereny chronione przed nadmierną urbanizacją, dla których zachowano przeważający udział powierzchni biologicznie czynnej działki,
- tereny podlegające urbanizacji.

## 16. CELE ROZWOJU GMINY SOCHACZEW

Władze gminy Sochaczew za główny cel rozwoju gminy uznają rozwój gospodarczy polegający na działalności gospodarczej mieszkańców w zakresie rzemiosła, usług i produkcji, dlatego jest on dość ściśle uzależniony od ogólnej koniunktury w gospodarce kraju. Tym nie mniej, ważne są wszelkie inicjatywy samorządu oraz mieszkańców zmierzające do rozwoju tzw. małej i średniej przedsiębiorczości. Konieczne jest zatem zabezpieczenie w planach zagospodarowania przestrzennego oferty terenowej na te cele.

Gmina posiada niewielkie walory przyrodniczo-krajobrazowe, więc w tym aspekcie nie ma przeszkód dla intensyfikacji jej rozwoju gospodarczego. Gmina posiada miejscami kompleksy dobrych gleb, jednak przestrzenie rolnicze w wielu przypadkach poprzecinane są korytarzami infrastruktury i terenami, które w planach zagospodarowania przestrzennego były masowo odrolniane na życzenie właścicieli gruntów. Obecnie ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym tzw. zasada dobrego sąsiedztwa powinna wymusić koncentrację zabudowy.

Tereny rolnicze oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wymagają zabezpieczenia przed negatywnym oddziaływaniem ruchu samochodowego przy trasach komunikacyjnych. Istniejącą już zabudowę mieszkaniową powinny chronić ekrany akustyczne; w planowaniu zagospodarowania terenów należy przewidywać rezerwy terenowe od ciągów komunikacji i realizować nasadzenia w wyznaczonych pasach zieleni.

Południowa część gminy o kompleksach najlepszych gleb winna być chroniona przed intensywną zabudową i powinna pozostać strefą rolnictwa i przetwórstwa produktów rolnych.

Północna i północno-wschodnia część gminy, wykazująca związki z Kampinoskim Parkiem Narodowym i jego otuliną, wyróżnia się jako strefa o wyższych wartościach ekologicznych terenu. Ten teren należałoby objąć ochroną jako obszar chronionego krajobrazu, co jest w gestii Rady Gminy Sochaczew, a następnie chronić przed intensywną zabudową i lokalizowaniem tu przedsięwzięć uciążliwych dla środowiska.

Należy stworzyć preferencje przestrzenne dla rozwoju funkcji obsługi ruchu turystycznego związanego z obiektem o unikalnej wartości kulturowej w Żelazowej Woli oraz obszarem o szczególnych walorach przyrodniczych – Kampinoskim Parkiem Narodowym.

Celem „Studium ...” jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym m.in. wskazanie obszarów gminy odpowiednich do pełnienia określonych funkcji.

## **Jako cel strategiczny przyjęto:**

**Rozwój gospodarczy gminy w oparciu o działalność usługowo – produkcyjno – magazynową, obsługę ruchu komunikacyjnego i rozwój usług, odbywające się z zachowaniem ład przestrzenny, poszanowaniem norm i zasad ochrony środowiska a także bezpieczeństwem mieszkańców.**

### **16.1. Cele operacyjne**

- aktywizacja rozwoju gospodarczego gminy – poprzez przygotowanie ofert odpowiednio uzbrojonych w infrastrukturę techniczną terenów pod rozwój rzemiosła, składów i usług;  
(promocja i reklama gminy, jej ofert i możliwości)
- wielofunkcyjny rozwój niektórych wsi,
- rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowej we wsiach położonych przy granicach miasta, jako budownictwa podmiejskiego,
- rozwój funkcji produkcyjno – magazynowo – usługowych przy szlakach komunikacyjnych,
- aktywizacja funkcji rolniczej, zwłaszcza w południowej części gminy wraz z rozwojem przetwórstwa rolnego,
- porządkowanie struktury przestrzennej gminy poprzez przypisanie określonych funkcji poszczególnym obszarom i koncentrację zabudowy,
- poprawa warunków życia w jednostkach osadniczych poprzez wyposażanie ich w kompletną infrastrukturę techniczną w tym wodociągów dla celów ochrony przeciwpożarowej,
- estetyzacja jednostek osadniczych,
- adaptacja wszystkich istniejących obiektów i urządzeń specjalnych, służących obronności kraju,
- zabezpieczenie przeciwpowodziowe doliny rzeki Bzury,
- podjęcie działań w celu utworzenia obszaru chronionego krajobrazu i użytku ekologicznego na mocy uchwały Rady Gminy Sochaczew,
- promocja walorów przyrodniczo-krajobrazowych projektowanego obszaru chronionego krajobrazu, w sąsiedztwie:
  - dworu i parku w Żelazowej Woli - obiektu kultury narodowej,
  - Kampinoskiego Parku Narodowego.

- aktywizacja funkcji turystycznej gminy związanej z obecnością obiektów zabytkowych na jej terenie, w Sochaczewie i w sąsiednich gminach,
- zachowanie i wzmacnianie wewnętrznych (w obrębie gminy) i zewnętrznych powiązań ekologicznych poprzez ekstensywne użytkowanie i niezabudowywanie dolin rzecznych, stanowiących korytarze ekologiczne.

## 17. FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA STRUKTURA GMINY

**Dla umożliwienia przestrzennej realizacji w/w działań przyjmuje się następujący układ struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy:**

- a) Ośrodkiem o wiodącej funkcji administracyjno – usługowej dla gminy Sochaczew pozostaje miasto Sochaczew, usytuowane w centralnej części jej obszaru,
- b) Na ośrodek wspomagający miasto w zakresie funkcji mieszkaniowych i usługowych kreuje się wieś: Kuznocin, Kąty, Janówek Duranowski i Czerwonka Parcel,
- c) W pozostałych miejscowościach wyznacza się ciągi zabudowy mieszkaniowej, przyulicznej w pasach o głębokości od 80 do 200m wg oznaczeń na planszy (części graficznej studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”). Pasy o tej szerokości pozwolą na wykształcenie drugiej pierzei zabudowy tylnej i wyeliminowanie bezpośrednich wyjazdów z posesji na drogi zbiorcze i główne. Należy przyjąć minimalną powierzchnię działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową: w zabudowie podmiejskiej - 1000m<sup>2</sup>, w pozostałych wsiach - 1500m<sup>2</sup>,
- d) Ośrodkami wspomagającymi miasto w zakresie obsługi turystyki będą wsie: Żelazowa Wola, Żuków, Gawłów i Mokas,
- e) Funkcje produkcyjne, magazynowe i uciążliwe usługi winny być lokalizowane głównie w miejscowościach o dobrej dostępności komunikacyjnej i preferowane do tych funkcji są wsie: Kuznocin, Dachowa, Kozuszki Parcel, Wójtówka, Feliksów, Chrzczany i Ignacówka.
- f) Jako obszary intensywnej produkcji rolnej i zabudowy zagrodowej wyznacza się przede wszystkim wsie położone w południowo-wschodniej części gminy m.in. Wyczółki, Sielice i Bielice. Wsie te położone peryferyjnie do głównych osi komunikacyjnych gminy winny pełnić funkcje wsi rolniczych z agroturystyką.
- g) Wsie położone w pobliżu miasta takie jak: Altanka, Rozłazłów, Kuznocin, Janówek Duranowski, Czerwonka Parcel, Orły Cesin i Żuków są głównymi miejscowościami o funkcjach mieszkaniowych.

h) We wsiach rolniczych przewiduje się również zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową i produkcyjno-magazynową, szczególnie związaną z obsługą rolnictwa.

Główną osią komunikacyjną gminy jest droga krajowa nr 2 relacji Warszawa – Poznań, drugorzędna - droga krajowa nr 50 relacji Płońsk – Mińsk Mazowiecki, z którymi łączą się drogi wojewódzkie i powiatowe.

Dla istniejącej skupionej zabudowy, w miejscowościach położonych przy drogach krajowych i drodze wojewódzkiej należy przewidywać odbarczające ulice dojazdowe, równoległe do tych dróg, w celu wyeliminowania bezpośrednich wyjazdów z posesji na drogi.

Powiązania komunikacyjne oraz zasady obsługi inżynierskiej wyżej wymienionych stref, obszarów i ośrodków określone są w dalszych częściach studium.

## **18. USTALENIA W ZAKRESIE KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY**

### **18.1. Podział terenu na strefy**

Na terenie gminy Sochaczew wyodrębniono następujące strefy o zróżnicowanym reżimie ochronnym i metodach kształtowania układów osadniczych:

- Strefa kształtowania zabudowy obejmująca tereny istniejącego i przyszłego zagospodarowania, zwłaszcza podmiejskiej zabudowy mieszkaniowej,
- Strefa kształtowania przestrzeni rolniczej
- Strefa ochrony wartości krajobrazowych obejmująca:
  - zespoły parkowo-dworskie zlokalizowane na terenie gminy,
  - tereny w dolinach rzek: Bzury, Utraty, Pisi-Gągoliny,
  - drobne kompleksy leśne (las państwowe i niepaństwowe),
  - północno-wschodni obszar gminy - projektowany obszar chronionego krajobrazu.

### **18.2. Kierunki zagospodarowania w strefach**

#### **Strefa kształtowania przestrzeni rolniczej**

Obejmuje rejony gminy o dominacji dobrych gleb, na których należy hamować tendencje do rozpraszania się osadnictwa, w celu:

- kształtowania ładu przestrzennego, poprzez wprowadzenie zabudowy wyłącznie w ciągach istniejących dróg,

- oszczędzania rolniczej przestrzeni produkcyjnej, będącej bez prawa zabudowy,
- zmniejszenia kosztów wyposażenia jednostek osadniczych w infrastrukturę techniczną.

Dobre gleby występujące w większych kompleksach wymagają ochrony. Dlatego na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej należy ograniczyć rozwój sieci osadniczej do istniejących siedlisk i ich bezpośredniego sąsiedztwa.

Na terenach wiejskich pożądany jest rozwój nierolniczej aktywności gospodarczej, która daje źródła dochodu nie związane bezpośrednio z produkcją rolną, w tym zwłaszcza rozwój agroturystyki w gospodarstwach rolnych.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wprowadzenie zabudowy na terenie rolnicze wymaga uzyskania zgody wojewody w sytuacji, gdy:

- powierzchnia gruntów rolnych klasy IV przekracza 1 ha,
  - powierzchnia gruntów rolnych klasy V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego i torfowisk przekracza 1 ha,
- a także zgody ministra w sytuacji, gdy:
- powierzchnia gruntów rolnych klas I-III przekracza 0,5 ha.

### **Strefa ochrony wartości krajobrazowych**

W zagospodarowaniu tej strefy należy zachować dużą różnorodność biologiczną i walory krajobrazowe terenu; pozostawić grunty w dotychczasowym użytkowaniu i nie wykraczać z budownictwem poza istniejące już siedliska. Pozwoli to zachować wewnętrzne (w obrębie gminy) i zewnętrzne powiązania ekologiczne.

Pożądane jest wprowadzanie zalesień, szczególnie w północnej części gminy, gdzie występują gleby o niskich klasach bonitacyjnych a w niektórych przypadkach pozostawienie gruntów do naturalnej sukcesji poprzez zaprzestanie ich użytkowania.

W celu ochrony systemu ekologicznego terenów otwartych, w części graficznej „Studium ...” wyeksponowano tereny lasów, użytków zielonych i mokradeł, związanych zwłaszcza z dolinami cieków. Spełniają one ważną funkcję układów wentylacyjnych i odwadniających.

Postuluje się ponadto utrzymanie mozaikowego charakteru krajobrazu pól i użytków zielonych a także wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.