

Proponuje się na tych terenach rozwój tras ścieżek rowerowych, wyznaczanych wzdłuż dróg gminnych a także ciągów pieszych spacerowych.

Proponuje się również wyznaczenie szlaku kajakowego po rzece Bzurze w porozumieniu z władzami m. Sochaczewa.

Dla terenu objętego ochroną jako obszar chronionego krajobrazu, będzie obowiązywał zakaz lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko tj. przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U Nr 179, poz. 1490 z późn. zm.).

Doliny rzeczne: Bzury, Utraty i Pisi-Gągoliny mają dla gminy znaczenie ekologiczne i estetyczne (krajobrazowe); jednocześnie są one zagrożone powodzią. Dlatego ważna jest polityka inwestycyjna, polegająca na wykluczeniu tych terenów z zainwestowania.

Należy podjąć działania w celu utworzenia (zatwierdzenia pod względem prawnym) obszaru chronionego krajobrazu, w granicach przedstawionych w części graficznej „Studium”. Zgodnie z art. 23 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełni funkcję korytarzy ekologicznych. Należy stwierdzić, że proponowany teren odpowiada tej definicji i wyróżnia się pod względem atrakcyjności przyrodniczej. Stanowi poza tym zewnętrzną strefę otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, rozciągając się po Żelazową Wolę.

Wyznaczenie obszaru chronionego krajobrazu następuje w drodze rozporządzenia wojewody, przy czym projekt rozporządzenia w sprawie wyznaczenia lub powiększenia obszaru chronionego krajobrazu wymaga uzgodnienia z właściwą miejscowo radą gminy. Jeżeli wojewoda nie wyznaczył obszaru chronionego krajobrazu, obszar ten może być wyznaczony przez radę gminy, w drodze uchwały. Także likwidacja lub zmiana granic obszaru chronionego krajobrazu następuje w drodze uchwały rady gminy (art. 23 ust 4 ww. ustawy).

Obszary chronionego krajobrazu powinny łączyć się ze sobą oraz innymi obszarami chronionymi, tworząc spójny system sieci ekologicznej. Dlatego przed zatwierdzeniem pod względem prawnym projektowany przebieg granic obszaru chronionego krajobrazu należy uzgodnić z granicami obszarów chronionych w sąsiednich gminach.

Proponuje się na tych terenach rozwój tras ścieżek rowerowych, wyznaczanych wzdłuż dróg gminnych a także ciągów pieszych spacerowych.

Proponuje się również wyznaczenie szlaku kajakowego po rzece Bzurze w porozumieniu z władzami m. Sochaczewa.

Dla terenu objętego ochroną jako obszar chronionego krajobrazu, będzie obowiązywał zakaz lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko tj. przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U Nr 179, poz. 1490 z późn. zm.).

Doliny rzeczne: Bzury, Utraty i Pisi-Gągoliny mają dla gminy znaczenie ekologiczne i estetyczne (krajobrazowe); jednocześnie są one zagrożone powodzią. Dlatego ważna jest polityka inwestycyjna, polegająca na wykluczeniu tych terenów z zainwestowania.

Należy podjąć działania w celu utworzenia (zatwierdzenia pod względem prawnym) obszaru chronionego krajobrazu, w granicach przedstawionych w części graficznej „Studium”. Zgodnie z art. 23 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełni funkcję korytarzy ekologicznych. Należy stwierdzić, że proponowany teren odpowiada tej definicji i wyróżnia się pod względem atrakcyjności przyrodniczej. Stanowi poza tym zewnętrzną strefę otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, rozciągając się po Żelazową Wolę.

Wyznaczenie obszaru chronionego krajobrazu następuje w drodze rozporządzenia wojewody, przy czym projekt rozporządzenia w sprawie wyznaczenia lub powiększenia obszaru chronionego krajobrazu wymaga uzgodnienia z właściwą miejscowo radą gminy. Jeżeli wojewoda nie wyznaczył obszaru chronionego krajobrazu, obszar ten może być wyznaczony przez radę gminy, w drodze uchwały. Także likwidacja lub zmiana granic obszaru chronionego krajobrazu następuje w drodze uchwały rady gminy (art. 23 ust 4 ww. ustawy).

Obszary chronionego krajobrazu powinny łączyć się ze sobą oraz innymi obszarami chronionymi, tworząc spójny system sieci ekologicznej. Dlatego przed zatwierdzeniem pod względem prawnym projektowany przebieg granic obszaru chronionego krajobrazu należy uzgodnić z granicami obszarów chronionych w sąsiednich gminach.

a także Rozporządzeń Ministra Środowiska o ochronie gatunkowej zwierząt i roślin (Dz.U. Nr 130 z 2001r., poz. 1456 oraz Dz.U. Nr 106 z 2001r., poz.1167).

Ustalenia „Studium ...” nie naruszają również przepisów wynikających z art. 47a, 47b, 47d ustawy z dnia 16 października 1991r. o ochronie przyrody (tekst jednolity: Dz.U. Nr 99 z 2001r., poz.1079 z późn. zm.), dotyczących ochrony walorów krajobrazowych, terenów zieleni, drzew i krzewów, a także art.72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62 z 2001 r., poz. 627 z późn. zm.).

### **18.3. Kierunki zagospodarowania w zakresie terenu we wsi Wójtówka**

#### **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

##### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy**

*Według obowiązującego „Studium” obszar objęty zmianą dokumentu został określony w ramach kształtowania układów osadniczych jako obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg dominującej funkcji mieszkaniowej i w niewielkim zakresie produkcyjno-składowo-magazynowej.*

*Mając na względzie rozwój społeczno – gospodarczy gminy, podmiejskie położenie wsi, presję urbanizacyjną, a także określony w obowiązującym „:Studium” rozwój funkcji produkcyjno – magazynowo – usługowych przy szlakach komunikacyjnych, na analizowanym terenie ustala się następujące kierunki rozwoju przestrzennego:*

- *obszary przekształceń i intensyfikacji istniejących układów osadniczych wg dominującej funkcji usługowej z dopuszczeniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.*

##### **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

*Obszar objęty zmianą Studium stanowić będzie strefę kształtowania układu osadniczego związanego z urbanizującą się przestrzenią wsi, a także miasta Sochaczewa. Celem jest uczynienie przestrzennych granic inwestowania, wskazanie zasad mieszania funkcji dla sprawniejszego funkcjonowania struktury, zasady jej podziału na tereny wielofunkcyjne, niekolizyjne oraz warunki użytkowania tych obszarów.*

*Przekształcenia w tej strefie mają cechy intensyfikacji procesów inwestycyjnych, urbanizacyjnych związanych głównie z podmiejskim charakterem wsi oraz rolą gminy Sochaczew jako ośrodka koncentracji funkcji usługowych i mieszkaniowych..*

##### **2.1. Standardy zabudowy w strefach funkcjonalnych**

*Proponuje się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:*

- *tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>; wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,3-0,8, max. % zabudowy – 80%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20%, max. wysokość budynków – 15m z dopuszczeniem dominant,*

minimalna powierzchnia działki 3000m<sup>2</sup>

- w ramach funkcji usługowej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2-0,4, max. % zabudowy działki – 70%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%, max. wysokość budynków – do 10m, minimalna powierzchnia działki 1000m<sup>2</sup>.

### **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów**

Na terenie objętym zmianą „Studium” nie występują obszary objęte prawną formą ochrony przyrody.

Na granicach obszaru objętego zmianą studium w ramach ochrony środowiska ustala się następujące zasady:

- 1) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi,
- 2) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem proekologicznych czynników grzewczych,
- 3) zachowanie i realizację zieleni wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych i granic działek szczególnie na terenach zabudowy usługowej,
- 4) maksymalne wykorzystanie istniejącej zieleni w zagospodarowaniu, ochrona i utrzymanie istniejących układów zieleni wysokiej, w tym zadrzewień przydrożnych, śródpolnych, w przypadku usunięcia wprowadzenie nasadzeń kompensujących gatunków rodzimych,
- 5) uporządkowana gospodarka ściekowa i odpadami stałymi – zakaz odprowadzania ścieków do gruntu,
- 6) zachowanie minimalnej wielkości powierzchni biologicznie czynnej określonej dla poszczególnych funkcji,
- 7) zachowanie oczek wodnych i rowów melioracyjnych oraz pozostawienie pasa wolnego od zabudowy i ogrodzeń o szerokości min. 3 m od skarpy rowów i zbiorników, zakaz zasypywania oraz prowadzenia prac mogących powodować zmiany stosunków wodnych,
- 8) zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku stosownie do klasyfikacji akustycznej terenów ustalonej w odniesieniu do przeznaczenia terenu,
- 9) eksploatacja instalacji nie może powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny.

### **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

Nie ustala się ze względu na brak walorów kulturowych.

### **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Obsługę komunikacyjną przekształcanego terenu zapewnią istniejące i projektowane drogi:

- krajowa Nr 2 - obsługa poprzez skrzyżowania, dopuszcza się odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dojazdowe – bezpośrednia obsługa terenów przyległych,
- wewnętrzne.

W zakresie rozwoju systemów komunikacji określa się:

- utrzymanie i przebudowę drogi krajowej nr 2,

- rozbudowę, modernizację i budowę układu komunikacyjnego: dróg dojazdowych, wewnętrznych dla obsługi terenów potencjalnego rozwoju osadnictwa,
- rozbudowę i budowę urządzeń obsługi ruchu w celu pełnego obsłużenia terenów istniejącego i potencjalnego rozwoju osadnictwa; zapewnienie dostępności komunikacyjnej.

*W zakresie rozwoju systemów infrastruktury technicznej określa się:*

- zachowanie obiektów, urządzeń oraz przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowych, elektroenergetycznych, gazociągowych,
- rozbudowę istniejących systemów poprzez budowę sieci rozbiorczych w celu zaopatrzenia w media terenów rozwojowych,
- rozwiązanie gospodarki ściekowej w oparciu o zbiorczy system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków w ramach aglomeracji Sochaczew, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i wywóz na oczyszczalnię oraz lokalne systemy utylizacji ścieków,
- gospodarkę ciepłą w oparciu o lokalne źródła ciepła z zastosowaniem proekologicznych nośników energii,
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na w/w usługi i zgodnie z przepisami odrębnymi.
- rozwiązanie gospodarki odpadami – włączenie do gminnego systemu gospodarki odpadami; na terenach usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

*Zmiana przeznaczenia gruntów zmeliorowanych wymaga przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych z bezwzględnym zachowaniem tej części systemu, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących.*

#### **6. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym**

*Na przedmiotowym terenie inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym są reprezentowane przez:*

- układ komunikacyjny ( drogi gminne, lokalne, dojazdowe), który wymaga budowy i rozbudowy,
- systemy uzbrojenia technicznego: rozbudowa sieci wodociągowej, budowa kanalizacji sanitarnej, sieci gazociągowej.

*Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego i programami zadań rządowych i samorządowych, inwestycję o znaczeniu ponadlokalnym sąsiadującą z analizowanymi terenami stanowi: droga krajowa nr 2*

#### **7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych**

*Ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych - zmiana przeznaczenia terenów gruntów rolnych w III klasie bonitacyjnej, na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody odpowiednich organów w ramach procedury sporządzania planu.*

#### **8. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

*Zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w niniejszej zmianie „Studium” na analizowanych terenach nie będzie występowała rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna.*

**9. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

*Tereny objęte zmianą polityki przestrzennej nie są narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.*

**10. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny**

*Na przedmiotowym terenie nie występują tereny górnicze.*

**11. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych**

*Nie dotyczy*

**12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

*Nie występują*

**13. Granice terenów zamkniętych i inne obszary problemowe.**

*Nie występują.*

**14. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w zmianie Studium**

- Tereny we wsi Wójtówka położone w sąsiedztwie miasta Sochaczewa, przy drodze krajowej Nr 2 stanowią rolniczą przestrzeń produkcyjną (grunty orne), sukcesywnie podlegającą urbanizacji. Obecnie ich rolnicze użytkowanie jest mało opłacalne ze względu na podmiejskie położenie, małe arealy i drogę krajową generującą aktywizację gospodarczą.
- Realizując politykę przestrzenną określoną w obowiązującym „:Studium” rozwój funkcji produkcyjno – magazynowo – usługowych przy szlakach komunikacyjnych rozszerzono zakres funkcji usługowych kosztem zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym zmianą Studium. Rozwiązanie to nawiązuje do sąsiedztwa i jest zgodne z wnioskami mieszkańców.
- Mając na względzie wspomnienie rozwoju gospodarczego gminy oraz usytuowanie terenu objętego zmianą względem miasta i ponadlokalnego układu komunikacyjnego, stwierdzono zasadność dokonania zmian w polityce przestrzennej gminy odnośnie w/w terenu.

**15. Synteza ustaleń projektu zmiany Studium**

Zawarte w projekcie studium zmiany w przestrzeni ograniczają się do określenia następujących funkcji i terenów rozwojowych:

- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> na powierzchni ok. 8ha.

**19. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW**

W studium przyjęto maksymalne oraz minimalne wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy wziąć pod uwagę m.in.:

- uwarunkowania terenowe,

- uwarunkowania przyrodnicze, w tym odległość od granic otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego i innych terenów prawnie chronionych, oraz uwzględnić zróżnicowanie typów siedlisk i zbiorowisk roślinnych itp.
- uwarunkowania prawne, w tym obowiązujące zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stan własności gruntów,
- uwarunkowania wynikające z dotychczasowego zagospodarowania gruntów.

Zapisy planu winny odzwierciedlać następującą tendencję:

1. wzmaganie obostrzeń na terenach o dużych walorach przyrodniczych i bliskiej odległości od granic otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, terenach leśnych itp. w postaci:
  - zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej i normatywu powierzchniowego dla nowotworzonych działek,
  - zmniejszenia dopuszczalnych odstępstw od podziału nieruchomości i wysokości zabudowy,
  - różnicowania wysokości zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
  - uwzględnienia przy realizacji zabudowy mieszkaniowej zachowania średnich spadków dachów o nachyleniu połaci od 25° do 45°.
2. zmniejszenia obostrzeń na terenach przeznaczonych pod usługi (głównie na terenach podmiejskich) oraz na byłych terenach rolnych, rozumianych również jako usługi komercyjne, publiczne itp.
3. jako tereny podmiejskie studium przyjmuje tereny bezpośrednio graniczące z miastem Sochaczew w promieniu do 1500m

Studium przyjmuje następujące ustalenia graficzne określone na rysunku zawierającym kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew:

- **MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

Podstawowe przeznaczenie terenów:

pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym, np. zabudowa mieszkaniowa o charakterze sakralnym, zabudowa mieszkaniowa oraz usługi zdrowia i opieki społecznej itp. a także pod zabudowę mieszkaniową wraz z usługami publicznymi i komercyjnymi (usługi handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji, centrów wystawienniczych, instytucji finansowych) i innych związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym.

Dopuszczalne przeznaczenie:

lokalizacja usług nieuciążliwych, tzn. takich, których uciążliwość nie wykracza poza granice nieruchomości,

Maksymalna wysokość zabudowy:

11 metrów do kalenicy od poziomu gruntu istniejącego,

Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki:

- dla działki na terenach podmiejskich – 1000m<sup>2</sup>
- dla działki na terenach pozostałych – 1500m<sup>2</sup>

Maksymalne dopuszczalne odstępstwo do uwzględnienia przy podziale:

Maksymalnie 30%

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki:

- dla działki na terenach podmiejskich – 60 %
- dla działki na terenach pozostałych – 75 %

Standardy architektoniczne:

- zachowanie średnich spadków dachów (dwu lub wielospadowych) o nachyleniu połaci 25÷45°,
- kolorystyka dachówki – odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązów,
- kolor elewacji – biały, kremowy lub jasne odcienie barw zieleni, naturalny kolor drewna,
- materiał wykończeniowy – cegła bądź drewno,

• **RM - tereny zabudowy rolniczej i rolniczej z agroturystyką**

Podstawowe przeznaczenie terenów:

pod zabudowę mieszkaniową rolniczą wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi związanymi funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym, (budynki gospodarcze i inwentarskie związane z prowadzonym gospodarstwem rolnym)

Dopuszczalne przeznaczenie:

lokalizacja usług nieuciążliwych, tzn. takich, których uciążliwość nie wykracza poza granice zewnętrzne działki, dopuszczalne dominanty terenu np. w formie wieży widokowej, wraz z obsługą ruchu turystycznego (hotelowe, handel, gastronomia itp.),

Maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych:

10,5 metra do kalenicy od poziomu gruntu istniejącego,

Maksymalna wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych i inwentarskich z wyjątkiem silosów:



7 metrów do kalenicy od poziomu gruntu istniejącego,

Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki – 2500m<sup>2</sup>

Maksymalne dopuszczalne odstępstwo do uwzględnienia przy podziale:

Maksymalnie 15%

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 80%

Standardy architektoniczne:

- zachowanie średnich spadków dachów (dwu lub wielospadowych) o nachyleniu połąci 25÷45°,
- kolorystyka dachówki – odcienie klasycznej dachówki ceramicznej (czerwieni) z dopuszczeniem stonowanych odcieni grafitu i brązów,
- kolor elewacji – biały, kremowy lub jasne odcienie barw zieleni, naturalny kolor drewna,
- materiał wykończeniowy – cegła bądź drewno,

Mała architektura oraz inne elementy mające wpływ na przestrzeń:

- nawiązująca swym charakterem do tradycji regionalnych, z użyciem materiałów naturalnych<sup>2)</sup>: wikliny, drewna i kamienia,

Standardy pozostałe:

- zakazuje się niszczenia skarp, krawędzi erozyjnych, wydm,
- zagospodarowanie otoczenia obiektów kulturowych i przyrodniczych winno zostać podporządkowane ich ochronie i ekspozycji,
- ogrodzenia działek winny posiadać ażur na co najmniej 25% powierzchni pomiędzy przęsłami oraz umożliwić migrację drobnych przedstawicieli fauny w szczególności zaś płazów, gadów i drobnych ssaków,
- zakaz realizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych na całym obszarze,
- postulowana realizacja ogrodzeń drewnianych, z siatki itp.

• **U - tereny zabudowy usługowej, w tym usług publicznych**

Podstawowe przeznaczenie terenów:

pod usługi nauki, oświaty, kultury, edukacji, sportu i rekreacji, turystyki, zdrowia, opieki społecznej, łączności, obiekty administracji publicznej, obiekty sakralne itp. związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym,

Dopuszczalne przeznaczenie:

dozwolona lokalizacja usług komercyjnych (tj. usług handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji, centrów wystawienniczych, instytucji finansowych i innych), oraz zabudowy mieszkaniowej, dla właściciela lub zarządzającego usługami,

Maksymalna wysokość zabudowy:

15 metrów do kalenicy od poziomu gruntu istniejącego lub wg stanu istniejącego,

Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki:

- dla działki na terenach podmiejskich – 1000m<sup>2</sup>
- dla działki na terenach pozostałych – 1500m<sup>2</sup>

Maksymalne dopuszczalne odstępstwo do uwzględnienia przy podziale:

Maksymalnie 25%

• **P - tereny zabudowy produkcyjno-składowo-usługowe**

Podstawowe przeznaczenie terenów:

pod usługi rzemiosła, produkcji, motoryzacji, techniki, łączności, ponadto składy, magazyny, urządzenia produkcji budowlanej, oraz centra technologiczne itp., a także usługi komercyjne (tj. usługi handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji, centrów wystawienniczych, instytucji finansowych i innych) oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wyjątkiem strefy ochronnej od linii 110 i 220kV, związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym,

Dopuszczalne przeznaczenie:

dozwolona jest lokalizacja zapleczy administracyjno-technicznych oraz socjalnych, poza strefą ochronną linii 110 i 220kV dopuszcza się lokalizację budynku lub lokalu mieszkalnego dla właściciela obiektu,

Uciążliwość:

uciążliwość nie może wykraczać poza granice działki,

Maksymalna wysokość zabudowy:

15 metrów do kalenicy od poziomu gruntu istniejącego lub wg stanu istniejącego,

Minimalna powierzchnia nowotworzonej działki:

- dla działki na terenach podmiejskich – 1000m<sup>2</sup>
- dla działki na terenach pozostałych – 1500m<sup>2</sup>

Maksymalne dopuszczalne odstępstwo do uwzględnienia przy podziale:

maksymalnie 25%

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki:

- dla działki na terenach podmiejskich – 30 %
- dla działki na terenach pozostałych – 30 %

- **US - tereny o funkcji turystycznej, rekreacyjnej i sportowej**

Podstawowe przeznaczenie terenów:

podstawowe przeznaczenie terenów pod zieleń parkową, zieleń izolacyjną, urządzoną, skwery i zieleńce, ogrody, obiekty sakralne (kościół, kaplice itp.), cmentarze itp. związane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym,

Dopuszczalne przeznaczenie:

dozwolona lokalizacja innych urządzeń i obiektów sakralnych i cmentarnych, obiektów kultury, parkingów, obiektów sportu i rekreacji, itp.

Na terenie dopuszcza się wprowadzenie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisów dotyczących całkowitego zakazu zabudowy kubaturowej.

- **T - tereny infrastruktury technicznej**

Podstawowe przeznaczenie terenów:

podstawowe przeznaczenie terenów pod urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów, urządzeń elektroenergetycznych, energetyki cieplnej, gazownictwa i telekomunikacji, składowania odpadów komunalnych i przemysłowych, rurociągi naftowe itp. związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym,

Dopuszczalne przeznaczenie:

przepompownie itp.

- **R - tereny rolne**

Podstawowe przeznaczenie terenów:

tereny rolne (najkorzystniejsze dla rozwoju rolnictwa, doliny cieków, użytki zielone) w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, itp. związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym. Dopuszczalna lokalizacja siedlisk rolniczych na terenach o powierzchni gospodarstwa rolnego równej lub większej od średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w gminie Sochaczew.

Na terenach tych dopuszcza się wprowadzenie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zapisów dotyczących całkowitego zakazu zabudowy kubaturowej.

- **ZL - tereny lasów i dolesień**

Podstawowe przeznaczenie terenów:

tereny leśne w rozumieniu ustawy o lasach, itp. związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym

Dopuszczalne przeznaczenie:

dozwolona lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń sportu, turystyki i wypoczynku, obiektów służących gospodarce leśnej itp.

• **W - tereny wód**

Podstawowe przeznaczenie terenów:

podstawowe przeznaczenie terenów pod zbiorniki wód otwartych, cieków wodnych – kanały, rowy, zagłębienia bezodpływowe itp. związane funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym

Dopuszczalne przeznaczenie:

dozwolona lokalizacja urządzeń sportów wodnych, infrastruktury wodnej i innej związanej z drożnością cieków i retencją wód itp.

• **I - tereny innego przeznaczenia**

Podstawowe przeznaczenie terenów:

podstawowe przeznaczenie terenów pod tereny wojskowe, tereny urządzeń specjalnych itp. związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym

Dopuszczalne przeznaczenie:

dozwolona lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej itp.

Na całym obszarze objętym studium przyjmuje się, iż miejsca parkingowe winny być zapewnione w obrębie własnych posesji inwestorów według następujących minimalnych wskaźników:

- 1 m.p. dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2 m.p. na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w przypadku usług,

Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach (udokumentowanych) zmniejszenie liczby miejsc parkingowych w zależności od rodzaju prowadzonej działalności oraz potrzeb mieszkańców przy zastosowaniu minimalnego wskaźnika liczby miejsc postojowych w obrębie określonej funkcji.

## **20. USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DÓBR KULTURY**

### **20.1. Formy działań:**

Wszystkie stanowiska archeologiczne odkryte na terenie Gminy zostały wpisane do ewidencji dóbr kultury i podlegają ścisłej ochronie konserwatorskiej na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. O sposobie ich ochrony decyduje obecnie Wojewódzki Konserwator Zabytków w Warszawie poprzez Kierownika Delegatury w Płocku Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków i podległą mu inspekcję zabytków archeologicznych. Wszelkie działania związane z planowanymi inwestycjami w obrębie stanowisk archeologicznych oraz ich strefy ochronnej mogą być podejmowane dopiero po uzyskaniu zezwolenia ww. służb konserwatorskich i po spełnieniu ustalonych w nim warunków, określonych indywidualnie dla poszczególnych stanowisk. W przypadku zagrożeń wynikających z planów inwestycyjnych koszty ratowniczych badań wykopaliskowych ponosi inwestor. Wszelkie przypadkowe odkrycia nowych śladów obiektów bądź zabytków archeologicznych należy zgłaszać do inspekcji archeologicznej w Delegaturze w Płocku Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie.

Zabytki nieruchome, wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji, chronione są przepisami prawnymi, zawartymi w systemie ochrony zabytków. Na ów system składają się przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z aktami wykonawczymi, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane. Wszelka działalność związana tak z obiektami jak ich otoczeniem, winna być uzgadniana z organami służby konserwatorskiej i poprzedzona uzyskaniem indywidualnych wytycznych konserwatorskich. Na prowadzenie prac przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków wymagane jest uzyskanie pozwolenia służb konserwatorskich. Zabytki ujęte w ewidencji i objęte ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, są przewidywane do wpisania do rejestru zabytków – jedyną przeszkodą w dopełnieniu tej formalności jest sporządzenie odpowiedniej dokumentacji naukowej. Stąd wymogi konserwatorskie stawiane działaniom związanym z obiektami zewidencjonowanymi są w zasadzie identyczne, jak w przypadku zabytków wpisanych do rejestru. Różnice są tylko proceduralne, bowiem działania związane z zabytkami chronionymi zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają uzyskania przez inwestora nie pozwolenia, a pozytywnej opinii urzędu konserwatorskiego.

Nadrzędnym wymogiem, wynikającym tak z przepisów prawa jak i imperatywu utrzymania dla przyszłych pokoleń dziedzictwa kulturowego, jest maksymalne zachowanie substancji zabytkowej poprzez: właściwe użytkowanie zabytków nieruchomych, prace

konserwatorskie (działania mające na celu zabezpieczenie i utrwalenie substancji zabytku, zahamowanie procesów jego destrukcji oraz dokumentowanie tych działań), prace restauratorskie (działania mające na celu wyeksponowanie wartości artystycznych i estetycznych zabytku, w tym, jeżeli istnieje taka potrzeba, uzupełnienie lub odtworzenie jego części), pielęgnacje i renowacje założenia zieleni i konserwacje zabytków ruchomych.

Obowiązek prowadzenia dokumentacji związanej z ewidencją zabytków nakłada na Gminy ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami dóbr kultury. Zgodnie z jej przepisami, wójt (burmistrz, prezydent miasta) prowadzi gminną ewidencję zabytków w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych z terenu gminy, objętych wojewódzką ewidencją zabytków. Ewidencja ta, którą należy założyć w ciągu najbliższych 3 lat, jest podstawą do sporządzania gminnych programów opieki nad zabytkami, będących również obowiązkiem Gmin. Gminny program opieki nad zabytkami sporządza się na okres 4 lat. Ma on na celu między innymi:

1. zahamowanie procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania;
2. wyeksponowanie poszczególnych zabytków oraz walorów krajobrazu kulturowego;
3. określenie warunków współpracy z właścicielami zabytków, eliminujących sytuacje konfliktowe związane z wykorzystaniem tych zabytków.

## **20.2. Obszary działań:**

Zabytki wpisane do rejestru zabytków podano w Studium w części dotyczącej Uwarunkowań - tę listę należy pozostawić bez zmian. Za względów podanych w Uwarunkowaniach, weryfikacji, zdaniem autorów tej części opracowania, wymaga ewidencja zabytków w zakresie budownictwa wiejskiego. Po dokonaniu zmian (wykreśleniu z ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków obiektów nieistniejących i nie posiadających wartości zabytkowych) gminna ewidencja zabytków nieruchomych winna obejmować następujące obiekty:

1. Bielice, czworak, murowany, około połowy XIX wieku,
2. Bielice, dom nr 14, murowany, około 1905 roku,
3. Bielice, gorzelnia, murowany, około 1905 roku,
4. Bielice, cmentarz wojenny, 1915 rok,
5. Jeżówka, park dworski krajobrazowy, początek XIX wieku,
6. Kąty, oficyna, murowana, 1 połowa XIX wieku,

7. Kożuszki, oficyna, murowana, początek XX wieku,
8. Kożuszki, obora, murowana, 2 połowa XIX wieku,
9. Kożuszki, spichlerz, murowany, 2 połowa XIX wieku,
10. Kożuszki, wozownia, murowana, 2 połowa XIX wieku,
11. Kożuszki, budynek gospodarczy, murowany, 2 połowa XIX wieku,
12. Kuznecin, oficyna, murowana, po 1920 roku,
13. Lubiejew, cmentarz wojenny, 1915 rok,
14. Mokas, kapliczka, murowana, 1891 rok,
15. Orły – Cesin, kopiec mogilny żołnierzy niemieckich z I-szej wojny światowej,
16. Rozłazłów, dwór, murowany, około 1850 roku,
17. Wyczółki, kapliczka, murowana, 1937 rok,
18. Zosin, mogiła z II-giej wojny światowej,
19. Żuków, dwór, murowany, około 1900 roku,

Funkcją niniejszego opracowania jest określenie rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu, poprzez ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu Gminy.

W studium ustalono strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

W zakresie ochrony konserwatorskiej obiektów nieruchomych należy podjąć następujące działania – tak w obrębie obiektów jak i w ich strefach ochrony konserwatorskiej:

1. w strefie ochrony konserwatorskiej, zabudowa winna być w szczególny sposób projektowana - tak pod względem funkcji (nieantagonistycznej, nieniszczącej), jak i formy - drobnoskalowej, tradycyjnej.
2. w strefie ochrony ekspozycji – teren należy wyłączyć spod zabudowy lub ograniczyć wysokość (dotyczy Bielic).
3. do bezwzględnego zachowania należą obiekty nieruchome w rejestrze i ewidencji zabytków. Część z nich wymaga przeprowadzenia remontów bieżących, część

kapitałnych, część należy poddać rewaloryzacji. Zakres niezbędnych działań winny określić ekspertyzy konserwatorskie i konstrukcyjne.

4. parki zabytkowe wymagają wykonania projektów rewaloryzacji oraz ich realizacji – poprzez zespoły projektowe i wykonawcze posiadające odpowiednie przygotowanie i doświadczenie zawodowe. Parki z terenu Gminy, z racji naturalnego zużywania się materiału zielonego, klęsk żywiołowych lub świadomej, niszczącej działalności człowieka, zostały zubożone tak pod względem ilościowym, jak i jakościowy – wiele drzew zostało usuniętych, część gatunków, także rodzimych, wypadła. Pozacierały się historyczne układy dróg, ścieżek spacerowych, punktów widokowych. Parkom tym należy przywrócić ich historyczne walory i odtworzyć ich rolę w krajobrazie.

#### Przepisy prawne:

1. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.Nr 162, poz. 1568).
2. Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 6 września 2000 roku w sprawie warunków wykorzystania zabytków nieruchomych na cele użytkowe oraz zasad i trybu przyznawania dotacji z budżetu państwa przeznaczonych dla użytkowników zabytków, prowadzących prace remontowe i konserwatorskie przy zabytkach (Dz.U.Nr 86, poz. 964),
3. Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 6 września 2000 roku w sprawie prowadzenia rejestru zabytków i centralnej ewidencji dóbr kultury (Dz.U.Nr86, poz. 965),
4. Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 18 października 2000 roku w sprawie zasad i trybu udzielania i cofania zezwoleń na prowadzenie prac konserwatorskich, archeologicznych i wykopaliskowych oraz warunków ich prowadzenia i kwalifikacji osób uprawnionych do wykonywania tych prac (Dz. U. Nr 93, poz. 1033).