

Przez środkową część gminy prowadzone są linie napowietrzne 220 kV relacji Konin – Mory i 110 kV relacji: Sochaczew – Żyrardów, Sochaczew – Grodzisk, Sochaczew – Błonie, Sochaczew – Łowicz, Sochaczew – Boryszew, Sochaczew – Wyszogród, Sochaczew – Szkarada. Linie te nie mają bezpośredniego wpływu na zasilanie w energię elektryczną odbiorców z terenu gminy Sochaczew, wprowadzone są do GPZ Sochaczew. Stwarzają natomiast ograniczenia w zagospodarowaniu w strefie 80 i 40m.

10.4. Telekomunikacja

Przez teren gminy przebiegają dwie radiolinie, dla których obowiązuje określona przepisami strefa ochronna dotycząca ograniczeń w wysokości obiektów. Istniejące centrale telefoniczne pokrywają zapotrzebowanie na łącza telefoniczne, pod warunkiem sukcesywnej rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.

10.5. Rurociągi paliwowe

Przez północną część gminy przeprowadzony jest rurociąg produkcyjny „PERN” z określoną przepisami strefą ochronną.

10.6. Zaopatrzenie w gaz

Obecnie mieszkańcy gminy zaopatrują się w gaz do celów bytowo – gospodarczych wykorzystując system butlowy. Programowane jest zaopatrzenie gminy w gaz przewodowy ziemny wysokometanowy poprzez doprowadzenie gazociągu wysokiego ciśnienia i budowę stacji redukcyjno - pomiarowej I^o oraz sieci rozbiorczej gazociągowej średniego ciśnienia. Według ostatnich danych źródłem gazu będzie programowany gazociąg wysokiego ciśnienia Warszawa - Gostynin, który od strony gminy Brochów (wzdłuż drogi wojewódzkiej Nr 705) będzie zasilał miasto i gminę Sochaczew.

10.7. Gospodarka cieplna

W gminie Sochaczew brak centralnych systemów zaopatrzenia w ciepło. Gospodarstwa rolne i mieszkaniowe zaopatrywane są w ciepło do celów bytowo – gospodarczych i grzewczych z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących w większości niskiej jakości paliwo. Funkcjonują kotłownie lokalne związane z zabudową wielorodzinną, obiektami użyteczności publicznej i zakładami przemysłowymi.

Z punktu widzenia ochrony środowiska przyrodniczego powinna nastąpić sukcesywna konwersja źródeł ciepła - wykorzystywanie paliw i technologii proekologicznych.

10.8. Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami stałymi w gminie oparta jest o punkty gromadzenia odpadów i pojemniki na posesjach skąd są one wywożone i utylizowane na międzygminnym składowisku odpadów we wsi Topołowa w gminie Teresin. Istniejące na terenie gminy Sochaczew składowisko odpadów we wsi Kuznociń zostało zamknięte ze względu na niespełnianie wymogów ekologicznych – brak zabezpieczenia podłoża. Na razie nie funkcjonuje system selektywnej zbiórki odpadów. Podstawową metodą utylizacji odpadów jest ich składowanie – ok. 90% wytworzonych odpadów jest składowanych.

11. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH I LOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Zgodnie z art. 11 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego winno zawierać ustalenia zawarte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego m. in. w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w szczególności zaś w odniesieniu do obiektów infrastruktury społecznej, technicznej, transportu, turystyki, gospodarki morskiej i wodnej. Ponadto w związku z art. 11 pkt 7 na podstawie art. 48 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. winno również uwzględniać programy zawierające zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.

W chwili obecnej istnieje jedynie projekt Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, nie ma również programu sporządzonego przez Wojewodę Mazowieckiego.

Na podstawie sporządzonego projektu planu województwa oraz obowiązujących ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy zaznaczyć, iż zarówno na terenie gminy Sochaczew jak również na terenach gmin sąsiednich istnieją elementy służące realizacji celom polityki kraju i województwa, które w sposób pośredni służą również gminie Sochaczew. Do podstawowych celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym zaliczyć możemy:

- obszar doliny Kampinowskiego Parku Narodowego – w północno - wschodniej części gminy;
- pomniki przyrody, określone w rozdziale 4.6. i 5.5.1.
- stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, określone w rozdziale 5.7. i 5.8.
- dobra kultury wpisane do rejestru zabytków, określone w rozdziale 5.3. i 5.5.
- dobra kultury wpisane w ewidencji dóbr kultury, określone w rozdziale 5.4. i 5.5.
- wykaz miejsc pamięci, określony w rozdziale 5.9.
- istniejące drogi krajowe nr 2 i nr 50 według uściśleń zawartych w rozdziale 9.
- istniejąca droga wojewódzka nr 580, według uściśleń zawartych w rozdziale 9.
- istniejące linie elektroenergetyczne 220 KV, określone w rozdziale 10.
- istniejące linie elektroenergetyczne 110 KV, określone w rozdziale 10.
- magistralne sieci infrastruktury technicznej (rurociąg projektowany „PERN”), określone w rozdziale 10.5.
- tereny specjalne (lotnisko wojskowe) określone w rozdziale 7.1.
- kościoły, cmentarze.

Do podstawowych celów publicznych o znaczeniu lokalnym zaliczyć możemy:

- istniejące drogi powiatowe i według uściśleń zawartych w rozdziale 9.
- istniejąca sieć połączeń osiedlowych
- istniejący system oświaty określone w rozdziale 7.2.
- istniejący system opieki zdrowotnej, rozdział 7.2.
- realizacja zadań w zakresie pomocy społecznej, rozdział 7.2.
- realizacja zadań w zakresie kultury, sportu i rekreacji określone w rozdziale 7.5.
- realizacja zadań w zakresie bezpieczeństwa ludności i jej mienia określone w rozdziale 7.1.
- realizacja infrastruktury technicznej określone w rozdziale 10.

12. PRZEPISY PRAWA MIEJSCOWEGO

Z dniem 1 stycznia 2003r. utracił ważność miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew zatwierdzony uchwałą Nr XXXVII/143/94 Rady Gminy Sochaczew z dnia 16 marca 1994r.

Gmina posiada kilkadziesiąt obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów prawie każdej części wsi. W większości plany miejscowe opracowane zostały na pojedyncze działki lub ich części głównie w celu uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Kilka planów miejscowych jest w opracowaniu a także w roku 2003 zostały podjęte uchwały Rady Gminy o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych.

Do projektu studium przeanalizowano 19 uchwał Rady Gminy zmian planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych – łącznie dla 486 terenów (działek) we wszystkich sołectwach.

Stan pokrycia terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jest dobry, lecz ze względu na to, że plany te sporządzane były przeważnie na pojedyncze działki rolne, zachodzi pilna potrzeba opracowania planów miejscowych kompleksowo (niekiedy dla całych sołectw). Plany te muszą spełniać wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i sporządzone winny być dla terenów, na których pojedyncze podziały wprowadziły chaos przestrzenny.

Do projektu studium przeanalizowano 78 wniosków osób fizycznych i podmiotów gospodarczych – łącznie dla 149 terenów (działek) we wszystkich sołectwach.

Istnieje pilna potrzeba sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wsi Altanka, Andrzejów Duranowski, Kuznocin, Kozuszki Parcele (w strefie przy drodze krajowej) i Czerwonka Parcel.

CZĘŚĆ II KIERUNKI ROZWOJU

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.

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 ilów 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,
- Ciągle zbyt mało rozwinięta obsługa ruchu turystyczno-tranzytowego.

14.3. Identyfikacja problemów

- Rozproszone budownictwo, wymagające zwiększonych nakładów na rozwój infrastruktury technicznej i przygotowania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem nieuciążliwej zabudowy usługowej i produkcyjnej,
- Zabezpieczenie terenów rolniczych oraz terenów budownictwa mieszkaniowego przed negatywnym oddziaływaniem ruchu komunikacyjnego (ekrany akustyczne, pasy zieleni),
- Potrzeba eliminacji zagrożenia powodziowego w dolinie rzeki Bzury, w sytuacji braku środków finansowych w budżecie państwa na te cele,

- Niewykorzystanie walorów kulturowych gminy, jako podstawy rozwoju turystyki i agroturystyki,
- Brak kompleksowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego głównie dla terenów podmiejskich, przy uzyskanych już zgodach na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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 ładu przestrzennego, 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 wyposażenie 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 - 1000m², w pozostałych wsiach - 1500m²,
- 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, Kożuszki Parcel, Chrzczany, Ignacówka , WÓJTÓWKA (zmiana nr 1 Uchwała nr XLIV/193/ Rady Gminy Sochaczew z dnia 27 stycznia 2010r.), FELIKSÓW (zmiana nr 2 Uchwała nr LV/239/2010 Rady Gminy Sochaczew z dnia 27 października 2010r.), CHRZCZANY (zmiana nr 3 Uchwała nr XXXIV/157/2013 Rady Gminy Sochaczew z dnia 27 lutego 2013r.).
- 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, Rozlazłów, 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 (lasy państwowe i niepaństwowe),
 - północno-wschodni obszar gminy - projektowany obszar chronionego krajobrazu.

18.2. Kierunki zagospodarowania w strefach

Strefa kształtowania zabudowy

Dla terenów w tej strefie pożądane jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których ustalenia zapewnią ład przestrzenny na nowopowstających osiedlach.

Zabronione jest wprowadzanie zabudowy w ciągi ekologiczne dolin rzek oraz mniejszych cieków. Tereny użytków zielonych związane z dolinami spełniają ważną funkcję układów wentylacyjnych i odwadniających, a także ciągów (korytarzy) ekologicznych.

Lokalizacja w centrum gminy miasta Sochaczew, które pełni rolę ośrodka administracyjno-usługowego, nie stwarza konieczności wykreowania głównej wsi w gminie o takich funkcjach. Jako ośrodki o charakterze zabudowy podmiejskiej z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej wykształciły się głównie wsie: Kuznocin, Dachowa, Czerwonka Parcel i Kozuski Parcel.

Jako osiedla zabudowy mieszkaniowej typu willowego, bez nadmiernego wprowadzania usług, kreuja się wsie takie jak: Altanka, Żuków, Gawłów i Mokas.

W gminie Sochaczew tereny otwarte, dotąd użytkowane na cele rolnicze zostały znacznie przeobrażone. Dlatego należy stwierdzić, że wyznaczone nowe tereny zabudowy nie naruszają ustaleń – Konwencji o ochronie gatunków dzikiej flory i fauny europejskiej oraz ich siedlisk sporządzonej w Brnie dnia 19 września 1979 r. (Dz.U. Nr 58 z 1996r., poz. 263), 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.).

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 pożądaną 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.

Pożądaną 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.

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.

Należy zbadać wartość przyrodniczą oraz własność drzew o charakterze pomnikowym:

- w Kożuszkach – aleję prowadzącą od szosy do parku, składającą się z 40 lip, jesionów i kasztanowców, a także w parku – jesion o obwodzie wynoszącym (na wysokości 1,3m.) – 320cm,
- w Jeżówce, w parku – topolę białą o obwodzie wynoszącym (na wysokości 1,3m.) – 395cm oraz lipę drobnolistną o obwodzie wynoszącym (na wysokości 1,3m.) – 350cm.

Należy zbadać wartość przyrodniczą i ekologiczną, a także stosunki własnościowe terenu bagiennego w rejonie miejscowości Mokas, pod kątem utworzenia na tym terenie użytku ekologicznego, zgodnie z definicją zawartą w art. 42 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

Ustanowienie pomników przyrody i użytku ekologicznego następuje w drodze rozporządzenia wojewody albo uchwały rady gminy, jeżeli wojewoda nie ustanowił tych form ochrony przyrody.

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 połąci od 25° do 45°.
2. zmniejszenia obostrzeń na terenach przeznaczanych 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 – 1000m²
- dla działki na terenach pozostałych – 1500m²

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 – 2500m²

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 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,

Mała architektura oraz inne elementy mające wpływ na przestrzeń:

- nawiązująca swym charakterem do tradycji regionalnych, z użyciem materiałów naturalnych”: 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 – 1000m²
- dla działki na terenach pozostałych – 1500m²

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 – 1000m²
- dla działki na terenach pozostałych – 1500m²

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 zielen parkową, zielen izolacyjną, urządzonej, 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 100m² 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 utwalenie 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 założen 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;