

- 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 nieposiadających wartości zabytkowych) gminna ewidencja zabytków nieruchomości winna obejmować następujące obiekty:

- Bielice, czworak, murowany, około połowy XIX wieku,
- Bielice, dom nr 14, murowany, około 1905 roku,
- Bielice, gorzelnia, murowany, około 1905 roku,
- Bielice, cmentarz wojenny, 1915 rok,
- Jeżówka, park dworski krajobrazowy, początek XIX wieku,
- Kąty, oficyna, murowana, 1 połowa XIX wieku,
- Kożuszki, oficyna, murowana, początek XX wieku,
- Kożuszki, obora, murowana, 2 połowa XIX wieku,
- Kożuszki, spichlerz, murowany, 2 połowa XIX wieku,
- Kożuszki, wozownia, murowana, 2 połowa XIX wieku,
- Kożuszki, budynek gospodarczy, murowany, 2 połowa XIX wieku,
- Kuznocin, oficyna, murowana, po 1920 roku,
- Lubiejew, cmentarz wojenny, 1915 rok,
- Mokas, kapliczka, murowana, 1891 rok,
- Orły – Cesin, kopiec mogilny żołnierzy niemieckich z I-szej wojny światowej,
- Rozłazłów, dwór, murowany, około 1850 roku,
- Wyczółki, kapliczka, murowana, 1937 rok,
- Zosin, mogiła z II-giej wojny światowej,
- 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 nieruchomości należy podjąć następujące działania – tak w obrębie obiektów jak i w ich strefach ochrony konserwatorskiej:

1. w strefie ochrony konserwatorskiej, zabudowa winna być w szczególności sposobie 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 Bielicy).
3. do bezwzględnej 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 zużycia się materiału zielonego, klęsk żywiołowych lub świadomej, niszczącej działalności człowieka, zostały zubożone tak pod względem ilościowym, jak i jakościowym – 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).

21. USTALENIA W ZAKRESIE KIERUNKÓW ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

Przez teren gminy Sochaczew przebiegają ponadlokalne liniowe systemy infrastruktury technicznej, powodujące ograniczenia w zagospodarowaniu. Obowiązują strefy bezpieczeństwa i kontrolowane (gazociąg) wg przepisów szczególnych.

Po dokonaniu diagnozy i ocenie uwarunkowań rozwoju określono kierunki rozwoju infrastruktury technicznej (w tabeli) zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju gminy.

Priorytet nadano gospodarce ściekowej.

Przedmiot	Kierunki rozwoju systemów
1	2

Gospodarka ściekowa	<ul style="list-style-type: none"> - Budowa zbiorczych systemów kanalizacji wiejskiej na terenach zwartej zabudowy według układu 5. Zlewni w systemie grawitacyjno-ciśnieniowym (Koncepcja kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków dla obszaru gminy); - Północno-wschodnia część gminy – odprowadzenie ścieków do oczyszczalni w rejonie Żelazowej Woli;
1	2
	<ul style="list-style-type: none"> - Południowo-wschodnia część gminy – odprowadzenie ścieków do oczyszczalni w rejonie Janówka Duranowskiego; - Południowa część gminy – odprowadzenie ścieków do oczyszczalni w rejonie Parcela Bielice; - Północno-zachodnia część gminy – odprowadzenie ścieków do oczyszczalni w rejonie Żukowa; - Południowo-zachodnia część gminy – odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w rejonie Kuznocina; - Dowóz ścieków z terenów nie skanalizowanych do punktów zlewnych na oczyszczalniach ścieków; - Likwidacja nieszczelnych zbiorników na ścieki (szamb); - Budowa przydomowych oczyszczalni ścieków dla zabudowy rozproszonej; - Budowa zbiorników szczelnych na terenach o ekstensywnej zabudowie
Gospodarka wodna	<ul style="list-style-type: none"> - Właściwa konserwacja istniejących urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę (Dachowa, Mokas, Bogdaniec, Bronisławy, Kuznocin); - Obsługa terenów rozwojowych w oparciu o rozbudowywane systemy wodociągów wiejskich opartych na istniejących ujęciach; - Oszczędne gospodarowanie wodą, likwidacja strat na sieci;
Gospodarka cieplna	<ul style="list-style-type: none"> - Konwersja indywidualnych źródeł ciepła z paliwa węglowego na gaz lub olej opałowy; - Likwidacja starych kotłowni; - Opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia gminy w ciepło (Prawo energetyczne Dz.U. Nr 54/97); - Wdrażanie nowoczesnych systemów grzewczych;
Zaopatrzenie w gaz	<ul style="list-style-type: none"> - Doprowadzenie gazociągu wysokiego ciśnienia na teren gminy. realizacja stacji redukcyjno – pomiarowej I°;
1	2

Gospodarka odpadami	<ul style="list-style-type: none"> - Kontynuacja segregacji odpadów poprzez zwiększenie ilości odpowiednio oznakowanych pojemników; - Likwidacja „dzikich” wysypisk odpadów; - Popularyzacja gospodarki małoodpadowej; - Popularyzowanie zakładania małych przydomowych kompostowni dla odpadów organicznych; - Edukacja społeczeństwa;
Elektroenergetyka	<p>Modernizacja sieci i urządzeń elektroenergetycznych poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wymianę przewodów na większy przekrój (dobrany do wzrastających obciążeń) w liniach głównych; - Wymianę przyłączy na izolowane; - Modernizację urządzeń na stacjach 15/04 kV; - Wyposażenie głównych ciągów sieciowych SN w łączniki sterowane drogą radiową; - Przebudowa linii kolidujących z projektowaną zabudową; <p>Budowa i rozbudowa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4kV; - Linii głównych i rozdzielczych SN-15kV; - Linii niskiego napięcia
	<ul style="list-style-type: none"> - Dostosowanie sieci średniego napięcia do projektowanej urbanizacji w strefie kształtowania układów osadniczych; - Opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną;
Telekomunikacja	<ul style="list-style-type: none"> - Modernizacja urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w zakresie umożliwiającym pełne zabezpieczenie w łączy telefoniczne; - Rozbudowa central telefonicznych dla pełnego zabezpieczenia na wszelkiego rodzaju usługi telekomunikacyjne; - Ewolucja sieci poprzez wzrost udziału sieci światłowodowej; - Budowa łączy abonenckich poprzez cyfrowe sieci dostępu radiowego w rejonach o jednostkowym zapotrzebowaniu na telefon.

Na terenie gminy Sochaczew w miejscowościach Mokas i Żuków dla ułożonego rurociągu wysokiego ciśnienia przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu należy zachować następujące warunki:

- dla rurociągu naftowego należy zachować strefę bezpieczeństwa – szerokość strefy określają granice znajdujące się w odległości min. 15m. z każdej strony od rurociągu naftowego,
- strefa bezpieczeństwa rurociągu naftowego musi być użytkowana wg pierwotnego przeznaczenia, lecz wewnątrz tej strefy nie dopuszcza się wznoszenia żadnych budowli oraz składowania materiałów łatwopalnych,
w/w strefa powinna być wolna od np.: szop, altanek, garaży itp.,
nie należy sadzić drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5m. od rurociągu naftowego,
teren strefy rurociągu wykorzystać na uprawę rolną
nie należy ogradzać rurociągu naftowego,
- zabudowa działek powinna być realizowana poza granicami strefy bezpieczeństwa – czyli teren budowlany działek nie może obejmować strefy,
- należy dostarczać projekty zagospodarowania terenu działek w celu dokonania szczegółowych uzgodnień,

W przypadku niekorzystnej konfiguracji terenu, gdy rurociąg naftowy jest na wyższych rzędnych niż projektowane obiekty, podana w/w odległość powinna być zwiększona.

22. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI.

Jednym z najważniejszych problemów warunkujących rozwój gminy Sochaczew jest niewątpliwie usprawnienie funkcjonowania układu komunikacyjnego. Dotyczy to szczególnie ochrony przed zubożeniem komunikacji zbiorowej oraz ochrony układu osadniczego gminy przed uciążliwością ruchu tranzytowego, a także ograniczenia bezpośrednich wyjazdów z posesji na drogi krajowe i wojewódzkie.

Polityka przestrzenna w zakresie przekształceń istniejącego układu drogowego gminy sformułowana została w sytuacji występowania uwarunkowań i czynników rzutujących w sposób zasadniczy na kierunki docelowych i etapowych rozwiązań, do których między innymi należą:

- wprowadzona Rozporządzeniem Ministra Transportu i gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. kwalifikacja techniczno – użytkowa i funkcjonalna dróg publicznych i ulic oraz podział administracyjny dróg krajowych i wojewódzkich, jak również określone warunki dla dróg powiatowych i gminnych,
- ukształtowana w procesie rozwoju gminy sieć drogową, począwszy od historycznego układu urbanistycznego niektórych wsi oraz powstających przez kolejne stulecia nowych ciągów drogowo – ulicznych, aż do współczesnych realizacji obsługujących nowe osiedla,
- ochrona środowiska w zagospodarowaniu przestrzennym i przy realizacji inwestycji (ustawa Prawo ochrony środowiska Dz. U. Nr 62 z 2001r.)

22.1. Polityka modernizacyjna

Celem polityki modernizacyjnej w zakresie komunikacji na terenie gminy Sochaczew jest dostosowanie układu drogowego i sieci komunikacji autobusowej do wzrastających i zmieniających się bieżących potrzeb komunikacyjnych.

System komunikacyjny gminy działa jak układ naczyń połączonych, a zatem komunikacyjna polityka modernizacyjna dotyczy wszystkich elementów tego układu, w tym:

- układu zewnętrznego,

- układu wewnętrznego i podstawowego,
- układu lokalnego.

W zakresie komunikacji publicznej środkami tej polityki będą:

- dostosowanie układu tras i linii autobusowych do potrzeb pasażerów,
- ustalenie rozkładów kursów autobusów dostosowanych do natężenia ruchu,
- bieżąca konserwacja asfaltowych nawierzchni dróg.

W zakresie komunikacji samochodowej i indywidualnej środkami tej polityki będą:

- budowa nowych dróg poprzez utwardzenie nawierzchni drogi,
- modernizacja istniejących połączeń pod kątem ich dostosowania do wzrastających potoków ruchu,
- poprawa bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym eliminowanie skrzyżowań dróg gminnych i powiatowych z drogami krajowymi,
- poprawa stanu technicznego nawierzchni dróg,
- poprawa geometrii i zagospodarowania pasów drogowych,
- zwiększenie miejsc parkingowych, w tym związanych z obsługą dróg krajowych,
- przy utwardzaniu nawierzchni dróg gruntowych na niskich terenach stosować przepusty i inne rozwiązania techniczne z zachowaniem istniejących stosunków wodnych,
- zapewnić bezkolizyjne przejścia dla migrujących zwierząt na szlakach ich wędrówek,
- tworzenie parkingów z motelami i stacjami benzynowymi dla samochodów osobowych i ciężarowych przy drogach głównych.

22.2. Polityka perspektywiczna

Celem polityki rozwoju w zakresie komunikacji w gminie Sochaczew jest inwestowanie w układ komunikacyjny gminy, mający na celu zaspokojenie istniejących i przyszłych potrzeb. Należy liczyć się z nieuchronnym, stałym i długookresowym wzrostem ruchu drogowego wynikającym:

- ze zwiększenia się motoryzacji indywidualnej,
- ze wzrostu atrakcyjności gminy, wyrażającej się między innymi zwiększeniem dojazdów z miasta na teren gminy, do potencjalnych osiedli zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej.

Komunikacyjna polityka rozwoju dotyczy głównie układu drogowego, a jej środki realizacji w zakresie inwestycji miejscowych są następujące:

- budowa sieci parkingów,
- budowa nowych nawierzchni dróg,
- modernizacja istniejących dróg.

Konieczną będzie realizacja wewnętrznych układów ścieżek rowerowych na terenach mieszkaniowych i powiązanie ich z siedzibą gminy i atrakcyjnymi terenami przyrodniczymi.

22.3. Kierunki rozwoju.

Docelowy układ drogowy.

Szkieletem układu drogowego będą:

- istniejąca droga krajowa międzyregionalna nr 2 (Warszawa-Poznań) oraz istniejąca droga krajowa nr 50 relacji Płońsk-Mińsk Mazowiecki
- istniejąca droga wojewódzka

- istniejące drogi powiatowe
- istniejące drogi gminne

W obszarach zabudowanych drogi krajowe są ulicami głównymi ruchu przyspieszonego - **Gp 1/2**, droga wojewódzka **Z 1/2**, drogi powiatowe będą ulicami zbiorczymi - **Z 1/2** lub lokalnymi - **L 1/2**, natomiast drogi gminne ulicami lokalnymi - **L 1/2** lub dojazdowymi - **D 1/2**.

W związku z wybudowanymi obwodnicami miasta Sochaczewa na kierunku dróg krajowych nr 2 i nr 50, planowane zagospodarowanie terenu w ich otoczeniu powinno posiadać do nich dostęp tylko i wyłącznie poprzez wybudowane skrzyżowania oraz nie powinno wzajemnie na siebie wpływać.

Istniejącą linię kolejową relacji Poznań - Warszawa przewiduje się do modernizacji oraz przebudowy skrzyżowań układu drogowego z układem kolejowym na wielopoziomowe we wsiach Czerwonka Parcel i Kożuszki Parcel z równoczesną likwidacją pozostałych istniejących przejazdów kolejowych oraz urządzeniem dróg dojazdowych do w/w przejazdów dwupoziomowych.

Tereny i trasa prognozowanej Centrali Magistrali Kolejowej Śląsk – Porty, została wskazana orientacyjnie ze względu na brak rozstrzygnięć w tej sprawie.

Tereny lotniska wojskowego pozostają w dotychczasowym użytkowaniu z wyjątkiem zabudowy przyulicznej, przy drodze krajowej nr 50, gdzie gmina podjęła uchwałę w sprawie przeznaczenia tych terenów na cele mieszkaniowe i produkcyjno – magazynowo – usługowe. Ze względu na położenie części terenu gminy w strefie ochronnej obiektu technicznego WLOP zlokalizowanego w m. Sochaczew obowiązuje uzgodnienie wszelkiej zabudowy w tej strefie z Szefostwem Infrastruktury WLOP.

Uzgodnienia wymagają ponadto:

- budynki o powierzchni zabudowy ponad 200m²
- napowietrzna linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia
- ważniejsze napowietrzna linie telekomunikacyjne.

23. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO

Definicja celu publicznego została określona w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000r. Nr 46 poz. 543 z późniejszymi zmianami). W rozumieniu ustawy do celów publicznych zaliczyć należy:

- wydziałanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa i utrzymanie tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, części lotniczych lotnisk oraz służących do kierowania, kontroli, nadzoru i zabezpieczania ruchu lotniczego, w tym rejonów podejść, a także łączności publicznej i sygnalizacji,
- wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie,
- budowa i utrzymanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń,
- budowa i utrzymanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów,
- budowa oraz utrzymanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a

także regulacja i utrzymanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,

- opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- ochrona Pomników Zagłady w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady,
- budowa i utrzymanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych,
- budowa i utrzymanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa i ochrony granicy państwowej, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymanie zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich,
- poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa,
- zakładanie i utrzymywanie cmentarzy,
- ustanawianie i ochrona miejsc pamięci narodowej,
- ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody,
- inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

23.1. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Do podstawowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie Gminy Sochaczew, które w znaczący sposób wpływać będą na dalszy rozwój Gminy zaliczyć możemy:

- inwestycje funkcjonalne i infrastrukturalne na obszarze otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego realizowane zgodnie z Planem Ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego,
- ochrona oraz eksponowanie pomników przyrody, stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską, dóbr kultury i miejsc pamięci,
- uściślenie przebiegu oraz realizacja projektowanej Trasy Centralnej Magistrali Kolejowej w części wsi Mokas (przy granicy z gminą Brochów),
- uściślenie przebiegu oraz realizacja projektowanego gazociągu w okolicach drogi krajowej nr 2 w kierunku Warszawy,
- uściślenie przebiegu oraz realizacja rurociągu "PERN" w okolicach wsi Mokas,
- modernizacja oraz zmiana przebiegu drogi wojewódzkiej nr 580 w okolicach Żelazowej Woli,
- inwestycje na terenach specjalnych (lotnisko wojskowe).

23.2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Do podstawowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenie Gminy Sochaczew, które w znaczący sposób wpływać będą na dalszy rozwój Gminy zaliczyć możemy:

- budowę, przebudowę i modernizację istniejącej sieci drogowej gminnej i powiatowej,
- dalszy rozwój komunikacji publicznej,
- projektowane budowy oczyszczalni ścieków, połączone z realizacją sieci kanalizacyjnej,
- realizację sieci infrastruktury technicznej ze szczególnym uwzględnieniem wodociągów i kanalizacji,
- inwestycje w system oświaty – budowa bądź rozbudowa przedszkoli, szkół itp.,
- inwestycje w system opieki zdrowotnej, w tym realizacja programów profilaktycznych,
- realizacja zadań w zakresie pomocy społecznej,
- inwestycje w zakresie kultury, turystyki, sportu i rekreacji, w tym budowa boisk, placów zabaw itp.,
- realizacja zadań w zakresie bezpieczeństwa ludności i jej mienia, w tym pomoc materialna dla Policji oraz Ochotniczej Straży Pożarnej,
- inwestycje w zakresie cmentarzy (budowa ogrodzeń, elementów małej architektury na terenie oraz w pobliżu cmentarza itp.).

24. ELEMENTY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Podstawowym instrumentem realizacji polityki przestrzennej jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe dla obszarów:

- wymagających scaleń i podziału nieruchomości,
- przestrzeni publicznej,
- rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

Zgodnie z w/w ustawą obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa wyżej powstaje po upływie 3. miesięcy od dnia ustanowienia takiego obowiązku.

Na podstawie art. 10 ust. 2 pkt 9 gmina sporządza miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wraz z określeniem obszarów, dla których należy uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

24.1. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

- Na terenie gminy Sochaczew istnieje potrzeba i obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w strefie kształtowania zabudowy mieszaniowej (zmiana nr 1 Uchwała nr XLIV/193/2010 Rady Gminy w Sochaczewie z dnia 27 stycznia 2010r.)

we wsiach:

- Altanka, ze względu na konieczność przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości a także

nieuporządkowaną, chaotyczną zabudowę,

- Żuków, ze względu na konieczność przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości a także nieuporządkowaną, chaotyczną zabudowę oraz zagrożenie powodziowe na już częściowo zainwestowanych terenach,
- WÓJTÓWKA, ZE WZGLĘDU NA POTRZEBĘ ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m². (zmiana nr 1 Uchwała nr XLIV/193/2010 Rady Gminy w Sochaczewie z dnia 27 stycznia 2010r.)

24.2. Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wraz z określeniem obszarów dla których należy uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.

W celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowę produkcyjno-składowo-magazynową, a także w celu zahamowania pojedynczych inwestycji realizowanych na podstawie decyzji administracyjnych gmina zamierza opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego we wsiach: Janówek Duranowski i Kuznocin. Granice tych obszarów, których opracowanie jest konieczne ze względu na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne określono na rysunku Studium.

24.3. Miejsca tożsamości gminy:

Do wykreowania najciekawszych elementów zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew proponuje się wyznaczenie tzw. miejsc tożsamości.

Proponowane miejsca tożsamości gminy:

- zespół dworsko-parkowy w Żelazowej Woli wraz z zabytkową aleją drzew
- zespół dworsko-parkowy w Żukowie wraz z doliną rzeki Bzury
- dolina rzeki Bzury w Kuznocinie

Zakres terytorialny w/w miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oznaczono na rysunku „Studium ...” załączniku graficznym nr 2 do Uchwały Rady Gminy.

25. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIAROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16 poz. 78 z późniejszymi zmianami) na cele nierolnicze przeznaczać można przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie braku inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej. Ze względu na fakt, iż w gminie zidentyfikowano 3 większe rejony występowania dobrych gleb (klasy II i III) w rejonach wsi:

- – Jeźówka, Bielice, Uranów w południowej części gminy
- – Wojtówka, Czyste, Kaźmierów, Kożuszki Parcel i Chrzany, w części wschodniej gminy (w okolicach trasy drogowej i kolejowej w kierunku Warszawy)
- – Kąty i Rozłazłów – w części zachodniej gminy

należy te obszary wyłączyć spod zabudowy wg oznaczenia na rysunku Studium.

Poza tym postępujący proces urbanizacji terenów Gminy jak również terenów sąsiednich ogranicza możliwości dalszego kształtowania produkcji rolnej na terenie całej Gminy.

Mając na uwadze powyższe Studium zakłada dla terenów podmiejskich docelowe, choć stopniowe, przekształcenie przestrzeni wykorzystywanej rolniczo, na rzecz realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wg obowiązujących ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obecnie sporządzanych planach, z zastrzeżeniem, iż grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I - III, w przypadku gdy ich zwarty obszar projektowany do zmiany przeznaczenia przekracza 0,5 ha - wymaga uzyskania zgody odpowiedniego Ministra w sprawach z zakresu rolnictwa. Ponadto w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić, iż w przypadku:

- gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy IV, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do zmiany przeznaczenia przekracza 1 ha, oraz
- gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas V i VI, wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego i torfowisk, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do zmiany przeznaczenia przekracza 1 ha,

wymagana jest zgoda Wojewody Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele niewolne, wyrażana po uprzednim uzyskaniu opinii Mazowieckiej Izby Rolniczej.

W posiadaniu Urzędu Gminy Sochaczew znajduje się kilkadziesiąt decyzji w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne.

26. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (dz. U. Nr 16 poz. 78 z późniejszymi zmianami) na cele nieleśne przeznaczać można przede wszystkim grunty oznaczone w ewidencji gruntów jako nieużytki, a w razie ich braku inne grunty o najniższej przydatności produkcyjnej. Zgodnie z rozdziałem 4.5. studium wskazano, iż na terenie Gminy Sochaczew tylko około 500 ha zajmują grunty leśne, jednakże nie tworzą one większych kompleksów.

Generalnie stwierdza się, że gmina została wylesiona.

W chwili obecnej stan zdrowotny oraz sanitarny lasów przedstawia się dobrze, ponadto nie stwierdzono symptomów pogarszania się stanu zdrowotnego lasu. Na podstawie art. 30 ustawy z dnia 28 marca 1991r. o lasach (Dz. U. z 2000r. Nr 56 poz. 679 z późniejszymi zmianami) stwierdzono, iż nie zachodzi potrzeba wykonania i utrzymania pasów przeciwpożarowych. Jednakże mając na uwadze fakt, iż stan zdrowotny może ulec pogorszeniu ze względu na silną antropopresję należy:

- w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zawierać klauzule wnikające z uzyskania decyzji na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne odnośnie ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości wynikających z prawomocnych decyzji,
- ograniczać powierzchnię do zabudowy działek ewidencyjnie leśnych poprzez usytuowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy (głównie w północnej części gminy),
- ograniczać rozdrobnienie działek poprzez zastosowanie ograniczeń w podziałach nieruchomości stosując minimalne wskaźniki dla nowopowstałych działek leśnych,
- ekstensyfikować zabudowę na działkach ewidencyjnie leśnych poprzez zastosowanie wysokiego parametru wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonej w przedziale 70 – 80 % z powierzchni działki.

Po spełnieniu przedstawionych wyżej wymogów stan zdrowotny lasów na obszarach objętych ustaleniami uproszczonego planu urządzania lasu powinien pozostać na dobrym poziomie. Wyłączenie z produkcji leśnej części lasu, z jednoczesnym zachowaniem drzewostanu na pozostałej powierzchni umożliwi prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej. Studium przyjmuje, iż trwale zrównoważona gospodarka leśna to taka działalność, która zmierza do ukształtowania struktury lasów i ich gospodarczego wykorzystania w sposób zapewniający trwałe zachowanie bogactwa biologicznego, spełniając zarówno w chwili obecnej jak również w okresie kierunkowym, zachowanie wszystkich ważnych ochronnych jak i gospodarczych oraz socjalnych funkcji na poziomie lokalnym, bez szkody dla innych ekosystemów, związanych głównie z istnieniem Kampinoskiego Parku Narodowego.

W celu zwiększenia lesistości gminy Studium wyznacza obszary przeznaczone do zalesień, głównie jako dolesienia w celu stworzenia większych kompleksów leśnych oraz na terenach o najłabszych glebach, a także w rejonie otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego.

27. TERENY ZAMKNIĘTE

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt. 9 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000r. Nr 100 poz. 1086 z późniejszymi zmianami) przez teren zamknięty rozumie się teren o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Zgodnie z art. 4 ust. 2a tereny zamknięte są ustalane przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji. W decyzji tej określane są również granice terenu zamkniętego.

Na obszarze Gminy Sochaczew adaptuje się wszystkie istniejące obiekty i urządzenia specjalne służące obronności kraju, w tym obiektu technicznego WIOP, dla którego przyjmuje się strefę izolacyjną (wg rysunku Studium) oraz obowiązek każdorazowej konsultacji z Szefostwem Infrastruktury WLOP następujących obiektów:

- rurociągów gazowych > DN – 500;
- napowietrznych linii elektroenergetycznych > 110 kV;
- obiektów górniczych w strefie ochronnej i dla H. 50m. n.p.t.;
- masztów i anten TV i radiowych;
- stacji bazowych telefonii komórkowej;
- elektrowni wiatrowych w dowolnym miejscu województwa;
- przebiegu autostrad;
- wszelkich innych obiektów o wysokości powyżej 50m. n.p.t.;

Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717) dla terenów zamkniętych nie sporządza się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

28. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI

Dolina Bzury w obrębie miasta i gminy Sochaczew wymaga przedsięwzięć przeciwpowodziowych i prowadzenia odpowiedniej polityki lokalizacyjnej przede wszystkim wykluczającej tego typu tereny z zainwestowania.

Wszelkie działania inwestycyjne na tych terenach należy realizować w oparciu o „Operat przeciwpowodziowy sekcji technicznej Komitetu Przeciwpowodziowego opracowany przez ZUP w Skierniewicach w 1996r.

o „Operat w Skierniewicach”

29. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN I REHABILITACJI – OBSZARY PROBLEMOWE

Zgodnie z treścią art. 2 ust. 1 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium określa obszary wymagające przywrócenia ładu przestrzennego i „obszary problemowe”.

W gminie Sochaczew dwa podmiejskie obszary wymagają uporządkowania chaotycznej zabudowy mieszkaniowej, gospodarczej i usługowej powstającej sukcesywnie od kilku lat bez żadnych planów. Są to tereny całych wsi Altanka i Kuznocin.

Na tych terenach konieczne jest przywrócenie ładu przestrzennego i takiego ukształtowania przestrzeni aby utworzona została harmonijna całość z uwzględnieniem w uporządkowanych relacjach wszelkich uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych, kulturowych i kompozycyjno – estetycznych.

Oprócz rozwiązań konfliktów przestrzennych należy przede wszystkim uporządkować sprawy własnościowe i infrastruktury technicznej, w tym gospodarki wodno-ściekowej.

Dla tych dwóch terenów: wieś Altanka (zabudowa mieszkaniowa) i we wsi Kuznocin (zabudowa produkcyjno-składowo-usługowa), położonych na styku z miastem Sochaczew, powinna być przeprowadzona przez samorząd gminy i miasta wspólna polityka realizacyjna.

30. USTALENIA POZOSTAŁE

Na terenie Gminy Sochaczew nie występują:

- obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271);
- obszary wymagające rekultywacji.

Źródła informacji:

- * Celichowski A. i inni. Inwentaryzacja i weryfikacja pomników przyrody woj. skierniewickiego. Gmina Sochaczew. Zakład Projektowania i Urządzania Zieleni DENDRO-GEO-SERVICE s.c. Łódź 1997
- * Kondracki J. Geografia fizyczna Polski PWN. Warszawa 1988
- * Liro A. (red.) Koncepcja krajowej sieci ekologicznej ECOTET-POLSKA. Fundacja IUCN Poland. Warszawa 1995
- * Operat przeciwpowodziowy. Zespół Usług Projektowych Skierniewice. Skierniewice 1997
- * Program ochrony przyrody (stan na 1.01.2004r.) RDLP Łódź, Nadleśnictwo Radziwiłłów. Biuro Urządzania Lasu i Geodezji Leśnej, Oddział w Warszawie, Wydział Produkcyjny w Łodzi. Łódź 2003
- * Raport o stanie środowiska w województwie skierniewickim w latach 1995-1996. Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska. Biblioteka Monitoringu Środowiska. Skierniewice 1997
- * Raport Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Warszawie: Jakość i zagrożenia wód powierzchniowych w województwie mazowieckim. Inspekcja Ochrony Środowiska. Warszawa 2002
- * Raport Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Warszawie: Stan środowiska w województwie mazowieckim w 2002 roku. Inspekcja Ochrony Środowiska. Warszawa 2003

- * Rejestr pomników przyrody w Starostwie Powiatowym w Sochaczewie
- * Wieloczynnikowa degradacja środowiska. Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska. Instytut Ochrony Środowiska. Biblioteka Monitoringu Środowiska. Warszawa 1996
- * Województwo skierniewickie. Miasto i gmina Sochaczew. Materiały do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, skala 1: 50000
- * Zabytki Architektury i budownictwa w Polsce, Województwo skierniewickie, Warszawa, 1996,
- * Ewidencje parków zabytkowych, maszynopisy, archiwum Delegatury w Płocku WUOZ w Warszawie, Płock, ul. Zduńska 13 a,
- * Katalog Zabytków Sztuki w Polsce, red. Izabella Galicka i Hanna Sygetyńska, t. X, z. 24, Powiat Sochaczew, Warszawa 1973,
- * Białe Karty zabytków architektury, Karty Cmentarzy, opracowania w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski, maszynopisy, archiwum Delegatury w Płocku WUOZ w Warszawie, Płock, ul. Zduńska 13 a.



PRACOWNIA PROJEKTOWANIA ARCHITEKTONICZNEGO I URBANISTYCZNEGO
 09-410 PŁOCK ul. ZUBRZYCKIEGO 54 ☎ (024) 266-78-84

**ZESPÓŁ AUTORSKI opracowania STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOCHACZEW**

mgr inż. arch. Alicja Krymowa – Główny projektant
 upr. urb. Nr 607/88
 upr. bud. Nr 113/80

mgr Dorota Zaremba – zagadnienie kulturowe i przyrodnicze
mgr inż. Alicja Jaworska – Pejta – infrastruktura techniczna
 upr. urb. 1500

mgr inż. Anna Cylińska-Grzelak – zagadnienia społeczne i gospodarcze

mgr inż. Andrzej Szymczak – komunikacja

mgr sztuki Agnieszka Król – opracowanie graficzne

tech. bud. Elżbieta Morozow - Lisiecka – opracowanie graficzne

tech. fot. Igor Krymow – opracowanie komputerowe