

UCHWAŁA NR XXXVIII/407/23
RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE

z dnia 30 maja 2023 r.

**w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Sochaczew**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 późn. zm.)¹⁾ oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Nr XXVII/299/22 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 15 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew, Rada Miejska w Sochaczewie uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew, przyjętego uchwałą Nr IV/25/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionego uchwałą Nr XXV/278/21 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 22 listopada 2021 r. oraz zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 grudnia 2022 r.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew - część tekstowa i graficzna zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew, stanowiący formę ujednoliczoną;
- 2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew;
- 3) załącznik nr 3 - Dane przestrzenne zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych - zapisane w postaci elektronicznej.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sochaczew.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 5. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Sochaczew oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Sochaczew.

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2023 r. poz. 572

ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały nr IV/25/02
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 30 grudnia 2002 r

*ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXV/278/21
RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE
Z DNIA 22 LISTOPADA 2021 r.*

*ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVIII/407/23
RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE
Z DNIA 30 MAJA 2023 r.*

ZMIANA STUDIUM

UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SOCHACZEW

Organ sporządzający:

**BURMISTRZ
MIASTA SOCHACZEW**

Zespół autorski w składzie:

mgr inż. arch. Jolanta Zasuwa
upr. urbanistyczne nr 1352/94
tech. arch. Zofia Białkowska
mgr. inż. Julian Zasuwa

*TEKST UJEDNOLICONY-
SOCHACZEW, 2023*

*PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ*

Sylwester Rakomarek

Na Opracowanie „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew” składa się:

1. *Tekst: „Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew”, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.*
2. *Załączniki graficzne do tekstu zmiany Studium:*
 - *UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:*
 - *ISTNIEJĄCE POWIĄZANIA KOMUNIKACYJNE*
 - *UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE*
 - *UWARUNKOWANIA KULTUROWE*
 - *UWARUNKOWANIA KOMUNIKACYJNE*
 - *STAN ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA*
 - *MIESZKALNICTWO*
 - *GĘSTOŚĆ ZALUDNIENIA*
 - *PRODUKCJA I USŁUGI*
 - *ZAOPATRZENIE W WODĘ*
 - *KANALIZACJA SANITARNA*
 - *ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW DESZCZOWYCH*
 - *ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ*
 - *ZIELEŃ MIEJSKA*
 - *STRUKTURA WŁASNOŚCI*
 - *MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO*
 - *POLITYKA PRZESTRZENNA*
 - *KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA*
 - *OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY*
 - *KIERUNKI PRZEKSZTAŁCANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO*
 - *INFRASTRUKTURA TECHNICZNA*
 - *INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ*
3. *Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sochaczewie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.*

Tekst ujednoczony zawiera zmiany wyróżnione kolorem niebieskim i kursywą, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew uchwałą Nr XXV/278/21 Rady Miejskiej w Sochaczewie w z dnia 22 listopada 2021 r.

Tekst ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione kolorem brązowym i kursywą, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew uchwałą Nr XXXVIII/407/23 Rady Miejskiej w Sochaczewie w z dnia 30 maja 2023 r.

Uwzględniono również zmiany wprowadzone przez zarządzenie zastępcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 grudnia 2022 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Sochaczew. Zmiany te wyróżniono kolorem czerwonym i kursywą.

Zespół autorski zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew

Budplan Sp. z o.o.

ul. Kordeckiego 20, 04-327 Warszawa

tel./fax.: 22 870 42 62, e-mail: kontakt@budplan.net

Główny projektant:

mgr inż. Anna Bereś

Zagospodarowanie przestrzenne:

inż. Monika Nasiłowska

inż. Kamil Suchożebski

inż. Agnieszka Szaniawska

Michał Uszyński

mgr inż. Magda Walczewska

Środowisko przyrodnicze:

mgr inż. Agata Grzelak

mgr inż. Aleksandra Kowalczyk

Zespół autorski zmiany nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew

Budplan Sp. z o.o.

ul. Kordeckiego 20, 04-327 Warszawa

tel./fax.: 22 870 42 62, e-mail: kontakt@budplan.net

Główny projektant:

mgr inż. Anna Bereś

Zagospodarowanie przestrzenne:

inż. Monika Nasiłowska

inż. Kamil Suchożebski

inż. Agnieszka Szaniawska

Michał Uszyński

mgr inż. Magda Walczewska

Środowisko przyrodnicze:

mgr Agata Grzelak

mgr inż. Aleksandra Radawiec

SPIS TREŚCI OPRACOWANIA

I. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE

1. PODSTAWA FORMALNO - PRAWNA
2. OBSZAR OPRACOWANIA
3. CEL OPRACOWANIA
4. ZAKRES OPRACOWANIA
5. MATERIAŁY WYJŚCIOWE

II. FUNKCJE MIASTA I CELE JEGO ROZWOJU

1. FUNKCJE MIASTA
2. CELE ROZWOJU MIASTA

III. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

1. POŁOŻENIE I POZYCJA MIASTA W WOJEWÓDZTWIE

1a. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KONCEPCJI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU, STRATEGII ROZWOJU I PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ORAZ STRATEGII ROZWOJU MIASTA SOCHACZEW

2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POWIĄZAŃ PONADLOKALNYCH

- 2.1 Powiązania komunikacyjne
- 2.2 Powiązanie infrastruktury technicznej
- 2.3 Powiązania przyrodnicze
- 2.4 Powiązania funkcjonalne z otoczeniem

3. POTENCJAŁ DEMOGRAFICZNO - SPOŁECZNY

4. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

- 4.1 Ogólna charakterystyka miasta
- 4.2 Przyrodnicze uwarunkowania rozwoju rolnictwa i leśnictwa
- 4.3 Obiekty przyrodnicze poddane szczególnej ochronie
- 4.4 Występujące zagrożenia środowiska i degradacje

5. UWARUNKOWANIA KULTUROWE

- 5.1 Ogólna charakterystyka miasta
- 5.2 Zarys historii miasta
- 5.3 Obiekty dziedzictwa kulturowego poddane prawnej ochronie

6. SPOŁECZNO - GOSPODARCZE UWARUNKOWANIA ROZWOJU

- 6.1 Mieszkalnictwo
- 6.2 Rolnictwo i leśnictwo

- 6.3 Produkcja i usługi pozarolnicze
- 6.4 Oświata, kultura i sport
- 6.5 Służba zdrowia

7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- 7.1 Wodociągi
- 7.2 Kanalizacja sanitarna
- 7.3 Kanalizacja deszczowa
- 7.4 Usuwanie odpadów
- 7.5 Gazownictwo
- 7.6 Elektroenergetyka
- 7.7 Telekomunikacja
- 7.8 Zaopatrzenie w energię ciepłą

8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

9. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z BEZPIECZEŃSTWEM I OBRONNOŚCIĄ KRAJU

10. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU ORAZ STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO

11. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLONE PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

12. STAN PRAWNY GRUNTÓW

13. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

14. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROZEŃ GEOLOGICZNYCH

15. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

16. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

17. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

18. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

IIIa. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

- 1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne
- 2. Prognozy demograficzne
- 3. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę
 - 3.1. Metodyka

- 3.2. *Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę*
- 3.2a. *Wyznaczenie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej*
- 3.3. *Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej*
- 3.4. *Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w rozdziale 3*
- 3.5. *Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy*
4. *Określenie możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy*
5. *Określenie potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związane z realizacją nowej zabudowy*
6. *Podsumowanie*

IV. KIERUNKI ROZWOJU

1. PROBLEMY I SZANSE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA
2. STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA MIASTA
3. KIERUNKI ROZWOJU OSADNICTWA

3a. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

4. KIERUNKI ROZWOJU ROLNICTWA I LEŚNICTWA
5. KIERUNKI ROZWOJU SFERY PRACY POZAROLNICZEJ
6. KIERUNKI OCHRONY WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
7. KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI I REKREACJI
8. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY
9. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI
10. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - 10.1 Wodociągi
 - 10.2 Kanalizacja sanitarna
 - 10.3 Kanalizacja deszczowa
 - 10.4 Usuwanie odpadów stałych
 - 10.5 Gazownictwo

- 10.6 Elektroenergetyka
- 10.7 Telekomunikacja
- 10.8 Zaopatrzenie w energię ciepłą

11. OBSZARY OBLIGATORYJNEGO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ.

12. WNIOSKI DO POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMIN SĄSIEDNICH.

~~13. PROJEKT UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE W SPRAWIE PRZYJĘCIA „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SOCHACZEW”~~

13. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM.

14. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.

15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.

16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE DLA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.

17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.

18. OBSZARY ZDEGRADOWANE.

19. GRANICE TERENU ZAMKNIĘTEGO I JEGO STREFY OCHRONNEJ, W TYM STREF OCHRONNYCH WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI LOKALIZACYJNYCH WYDANYCH PRZEZ KOMISJĘ PLANOWANIA PRZY RADZIE MINISTRÓW W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ INWESTYCJI W ZAKRESIE OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA.

20. UZASADNIENIE I SYNTEZA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM.

V. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

- UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:
 - ISTNIEJĄCE POWIĄZANIA KOMUNIKACYJNE
 - UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE
 - UWARUNKOWANIA KULTUROWE
 - UWARUNKOWANIA KOMUNIKACYJNE
 - STAN ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA
 - MIESZKALNICTWO
 - GĘSTOŚĆ ZALUDNIENIA
 - PRODUKCJA I USŁUGI
 - ZAOPATRZENIE W WODĘ
 - KANALIZACJA SANITARNA
 - ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW DESZCZOWYCH
 - ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ
 - ZIELEŃ MIEJSKA
 - STRUKTURA WŁASNOŚCI
 - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- POLITYKA PRZESTRZENNA
 - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
 - OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY
 - KIERUNKI PRZEKSZTAŁCANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO
 - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
 - INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

I. INFORMACJE WPROWADZAJACE.

1. PODSTAWA FORMALNO - PRAWNA.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew zwane dalej skrótowo STUDIUM sporządzono w oparciu o następujące akty prawne:

- ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139, z późniejszymi zmianami),
- uchwałę nr VIII/73/95 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 31 stycznia 1995 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew.

Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew sporządzono na podstawie:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.)
- uchwały nr XVII/177/20 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 10 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew.

Zmianę nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew sporządzono na podstawie:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977)
- uchwały nr XXVII/299/22 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 15 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew.

2. OBSZAR OPRACOWANIA.

STUDIUM podlega uchwaleniu w granicach administracyjnych miasta Sochaczew.

Prace analityczne były prowadzone w szerszej skali, uwzględniającej sąsiednie gminy i ich wzajemne relacje.

Zmiana Studium obejmuje tereny działek nr ewid. 1909/26 i 1909/27 przy ul. Olimpijskiej o powierzchni ok. 3,5 ha.

Zmiana nr 2 Studium obejmuje tereny po wschodniej stronie ul. 15 Sierpnia, na północ od rzeki Pisi. Obszar obejmuje powierzchnię ok. 5,9 ha.

3. CEL OPRACOWANIA.

Celem STUDIUM jest określenie kierunków długofalowej polityki przestrzennej miasta z uwzględnieniem uwarunkowań wewnętrznych i zewnętrznych.

Celem zmiany Studium jest wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Celem zmiany nr 2 Studium jest zmiana typu dopuszczonej zabudowy.

4. ZAKRES OPRACOWANIA.

Zakres STUDIUM obejmuje podstawowe problemy życia miasta, w szczególności dotyczące:

- rozwoju oraz niezbędnych przekształceń zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej i usługowej,
- rozwoju turystyki, rekreacji i wypoczynku,
- rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
- funkcjonowania i ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- funkcjonowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- wyznaczenia obszarów, które wymagają ustalenia szczegółowych warunków i zasad zagospodarowania poprzez sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także obszarów, dla których niezbędne jest opracowanie specjalnych programów dotyczących zabudowy i zagospodarowania.

Zakres zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew jest zgodny z zakresem określonym w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233). Do studium wprowadzono zmianę treści wymagane w powyższych aktach prawnych, a które dotychczas w studium nie występowały. Jednocześnie zmieniono ustalenia studium dotyczące obszaru zmiany, które na czas przyjmowania zmiany były nieaktualne. Ustalenia aktualne oraz odnoszące się do obszaru nie objętego zmianą Studium zachowano bez zmian.

Zakres zmiany nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew jest zgodny z zakresem określonym w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405). Zmieniono ustalenia studium dotyczące obszaru zmiany, które na czas przyjmowania zmiany były nieaktualne. Ustalenia aktualne oraz odnoszące się do obszaru nie objętego zmianą Studium zachowano bez zmian.

5. MATERIAŁY WYJŚCIOWE.

Dużym utrudnieniem dla zespołu autorskiego STUDIUM był brak (w dacie 30 listopada 2002 r.) zweryfikowanych i udostępnionych do korzystania wyników przeprowadzonego w czerwcu b.r. spisu powszechnego (zwanego dalej w skrócie NSP-2002), co zmusiło zespół autorski (wobec prawnie ograniczonych możliwości zbierania i przetwarzania danych statystycznych) do korzystania z danych zebranych przed kilku laty we własnym zakresie i obecnie zaktualizowanych w oparciu o służby Urzędu Miejskiego, które to dane z natury rzeczy mogą być obarczone pewnymi błędami.

Wykorzystano przy tym następujące dokumenty i opracowania :

- Mapa topograficzna miasta w skali 1 : 10 000;
- Mapy ewidencyjne poszczególnych obrębów geodezyjnych miasta w skali 1 : 1 000;

- Opinie i wnioski organów administracji rządowej i samorządowej, a także zainteresowanych instytucji;
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew zatwierdzony Uchwałą nr 47/82 byłej Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach z dnia 28 kwietnia 1982 r. (z późniejszymi zmianami);
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew zatwierdzony Uchwałą nr XXXVII/143/94 Rady Gminy Sochaczew z dnia 16 marca 1994 r. (z późniejszymi zmianami);
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha zatwierdzony Uchwałą nr 85/XXIII/92 Rady Gminy Nowa Sucha z dnia 23 lipca 1992 r. (z późniejszymi zmianami);
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn, zatwierdzony Uchwałą nr 12 Gminnej Rady Narodowej w Młodzieszynie z dnia 4 lipca 1985 r. (z późniejszymi zmianami);
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Brochów, zatwierdzony Uchwałą nr III/133/94 Rady Gminy w Tułowicach z dnia 24 maja 1994 r. (z późniejszymi zmianami);
- Założenia do zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew zatwierdzone Uchwałą nr LXV/401/94 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 22 marca 1994 r.
- Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju (MP nr 26 z dn. 16 sierpnia 2001 r., poz. 432)
- Program rozwoju sieci drogowej kraju, T. Suwara, Warszawa 2002
- Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego - wstępna koncepcja planu, MBPPiRR, Warszawa 2002
- Materiały do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sochaczew - WBPP, Skierniewice 1997
- Studium komunikacji miasta Sochaczew - Politechnika Warszawska, Warszawa 1995
- Studium rolnictwa dla miasta Sochaczew - WBPP w Skierniewicach, Skierniewice 1990
- Koncepcja kanalizacji deszczowej dla miasta Sochaczew - ZP-U-I-B „INSTALMASZ”, Sochaczew 1997
- Koncepcja kanalizacji sanitarnej dla miasta Sochaczew - ZUP w Sochaczewie, Sochaczew 1993
- Koncepcja programowa gazyfikacji miasta Sochaczew - GAZOPROJEKT S.A., Wrocław 1995
- Studium ochrony środowiska dla miasta Sochaczewa - TUP Zakład Planowania Przestrzennego w Łodzi, Łódź 1990
- Inwentaryzacja i weryfikacja pomników przyrody Województwa Skierniewickiego - „Dendro-Geo-Service”, Łódź 1997

- Jakość i zagrożenia wód powierzchniowych w Województwie Mazowieckim - raport WIOŚ, Warszawa 2002
- Mapa akustyczna dla miasta Sochaczewa - WIOŚ Warszawa Delegatura Płock 1999.
- Dane hydrologiczne rz. Bzury w profilu Sochaczew i Chodaków - IMGW oddział w Warszawie - Warszawa, lipiec 1989.
- Wyznaczenie terenów zalewowych rzek w Sochaczewie, Zespół Usług Projektowych w Sochaczewie S-ka z o. o., grudzień 2001.
- Szczegółowa mapa geologiczna Polski - ark. 520 „Sochaczew”.
- Raport o stanie ochrony środowiska w województwie skierniewickim w latach 1995÷1996 - Biblioteka Monitoringu Środowiska, Skierniewice 1997.
- Raport Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Warszawie o stanie środowiska w Woj. Mazowieckim, Warszawa 1999
- Charakterystyka wyrobisk poeksploatacyjnych z propozycją ich gospodarczego wykorzystania w mieście i gminie Sochaczew, Uniwersytet Warszawski, Warszawa 1990
- Dwory Powiatu Sochaczewskiego XVIII i XIX wieku” - P. Gozdowski
- Badanie krajobrazu kulturowego - przygotowanie materiałów wyjściowych do opracowania wytycznych konserwatorskich dla miasta Sochaczewa - materiały Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - Delegatura w Płocku, M. i C. Głuszek, Sochaczew 2000
- Badanie krajobrazu kulturowego - materiały wyjściowe do opracowania wytycznych konserwatorskich dla miasta Sochaczewa - materiały Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - Delegatura w Płocku, W. Roszczyk, Płock 2001

Dla zmiany Studium wykorzystano dodatkowo poniższe dokumenty:

- *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego przyjęty przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwałą nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r.,*
- *Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030,*
- *Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku,*
- *Strategia Rozwoju Gminy Miasta Sochaczew na lata 2016-2024,*
- *Uchwała XXVII/296/17 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 2017-06-23 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla terenu położonego przy ulicy Olimpijskiej.*

Dla zmiany nr 2 Studium wykorzystano dodatkowo:

- *Uchwała LV/490/06 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 21 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew*
- *Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+*

II FUNKCJE MIASTA I CELE JEGO ROZWOJU.

1. FUNKCJE MIASTA.

1.1 FUNKCJE WIODĄCE:

- administracyjna - regionalny ośrodek rozwoju z zasięgiem oddziaływania obejmującym sześć gmin powiatu sochaczewskiego, pobliską gminę Kampinos z powiatu warszawskiego zachodniego oraz gminę Bolimów z powiatu skierniewickiego województwa łódzkiego,
- mieszkaniowa - realizowana głównie w formie zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy jednorodzinnej, w małym stopniu w formie zabudowy zagrodowej.

1.2 FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE:

- usługowa - usługi oświaty, zdrowia, handlu, transportowe, budowlane, usługi różne,
- produkcyjna - przemysł chemiczny, produkcja materiałów budowlanych, przetwórstwo rolno-spożywcze,
- rekreacyjno - wypoczynkowa - usługi sportu, urządzona zieleń miejska,
- rolnicza (ok. 58,6 % powierzchni ogólnej miasta użytkowane jest rolniczo).

2. CELE ROZWOJU MIASTA.

- Podniesienie standardu życia mieszkańców miasta i stworzenie jak najlepszych warunków dla realizacji ich aspiracji;
- Utrzymanie i dalszy rozwój podstawowych, administracyjno-usługowych funkcji miasta oraz usług z nimi związanych;
- Rozwój funkcji wpływających na wzrost dochodów miasta, zapewniających nowe miejsca pracy dla mieszkańców i ograniczających codzienną migrację zarobkową;
- Wykształcenie spójnego z sąsiadującymi gminami układu powiązań funkcjonalno-przestrzennych, a w szczególności powiązań komunikacyjnych, sieci infrastruktury technicznej i usługowej;
- Zachowanie, ochrona i rewaloryzacja przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów miasta z wykorzystaniem ich dla celów rekreacji i wypoczynku.

III. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.

1. POŁOŻENIE I POZYCJA MIASTA W WOJEWÓDZTWIE.

Miasto Sochaczew leży na obrzeżu województwa mazowieckiego, w pobliżu jego zachodniej granicy. Sąsiaduje z gminami : Sochaczew, Nowa Sucha, Brochów i Młodzieszyn (należącymi do powiatu sochaczewskiego).

Miasto będąc siedzibą i ośrodkiem administracyjno - usługowym powiatu sochaczewskiego stanowi ośrodek rozwoju o znaczeniu regionalnym, podobnie jak sąsiednie miasta : Żyrardów, Skierniewice, Łowicz, Gostynin, Nowy Dwór Mazowiecki.

Miasto jest stosunkowo niewielką gminą miejską, zarówno pod względem powierzchni (2 613 ha) jak i liczby mieszkańców (39 023).

Ia. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KONCEPCJI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU, STRATEGII ROZWOJU I PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ORAZ STRATEGII ROZWOJU MIASTA SOCHACZEW

W czasie sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew obowiązują następujące dokumenty:

- Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030,*
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku,*

Powyższe dokumenty nie zawierają ustaleń odnoszących się bezpośrednio do obszaru objętego zmianą Studium.

Dla obszaru zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew, obowiązują ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 13180) przyjętego uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego ustala postulaty i rekomendacje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa, jednak postulaty i rekomendacje wskazane w planie nie dotyczą bezpośrednio obszaru objętego zmianą studium. Ponadto obszar zmiany Studium nie jest także miejscem lokalizacji żadnych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zawartych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

Strategia Rozwoju Gminy Miasta Sochaczew na lata 2016 – 2024 jest dokumentem strategicznym, w którym określono obszary, cele i kierunki w długookresowej polityce rozwoju. Dla obszaru zmiany studium zastosowanie ma wyznaczony cel strategiczny „Wysoka jakość infrastruktury technicznej, uporządkowana przestrzeń publiczna oraz dbałość o środowisko przyrodnicze wizytówką miasta”, w którym określono cel operacyjny – „wysoki poziom zasobu mieszkaniowego”, a jego realizacja powinna nastąpić poprzez stworzenie atrakcyjnych ofert inwestycyjnych pod budownictwo mieszkaniowe.

2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POWIĄZAŃ PONADLOKALNYCH.

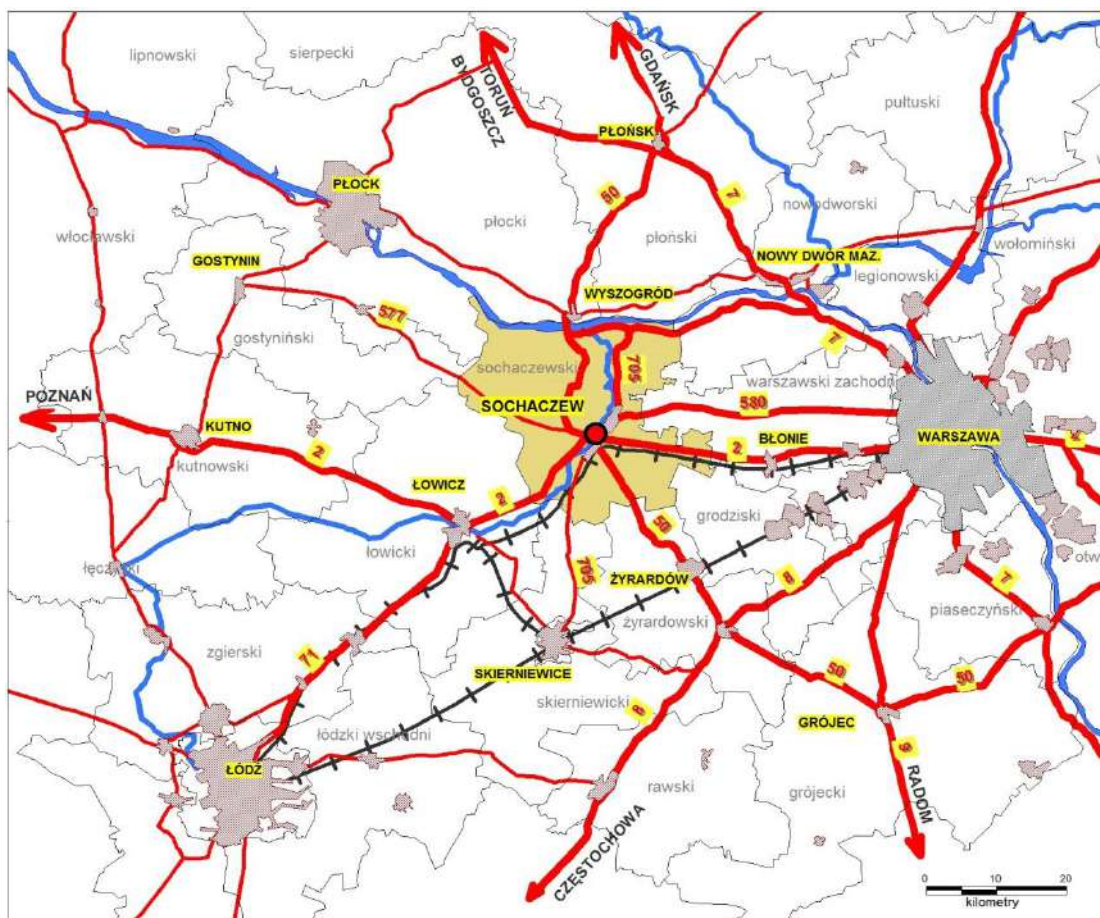
2.1 POWĄZANIA KOMUNIKACYJNE.

Miasto jest ważnym węzłem komunikacji kołowej położonym na skrzyżowaniu trasy ruchu kołowego rangi międzynarodowej t. j. drogi krajowej nr 2 relacji Świecko - Terespol oraz drogi krajowej nr 50 relacji Płońsk - Grójec - Pułtusk (tzw. „dużej obwodnicy Warszawy”, która na odcinku miejskim obsługuje ruch relacji historycznej „Via Baltica”), drogi wojewódzkiej nr 705 relacji Wyszogród - Śladow - Sochaczew - Skierniewice, a także drogi wojewódzkiej nr 580 Sochaczew - Żelazowa Wola - Warszawa.

Sieć drogową uzupełniają drogi powiatowe i gminne (miejskie), z których najważniejsze z punktu widzenia powiązań ponadlokalnych to:

- droga powiatowa nr 118 relacji Sochaczew - Kozłów Biskupi - Antoniew,*
- droga powiatowa nr 107 relacji Sochaczew - Rybno,*
- droga powiatowa nr 104 relacji Sochaczew - Młodzieszyn,*
- droga powiatowa nr 102 relacji Sochaczew - Kamion,*

- droga powiatowa nr 3811 relacji Sochaczew - Zosin,
- droga powiatowa nr 120 relacji Sochaczew - Dębówka - Zielonka,
- droga powiatowa nr 119 relacji Sochaczew - Rokotów - Gradów.



Istniejące powiązania komunikacyjne

Najbliżej położonym ośrodkiem miejskim jest Łowicz oddalony o ok. 20 km. Od Warszawy miasto oddalone jest o ok. 55 km, od Łodzi - ok. 90 km, od Płocka - ok. 60 km.

Miasto jest także węzłem komunikacji kolejowej na międzynarodowej linii kolejowej E-20 relacji Warszawa - Poznań, od której odgałęzia się w obrębie miasta kilka kolejowych bocznic przemysłowych. Znajduje się tu także dworco - przystanek kolejowy, na którym zatrzymują się wszystkie pociągi osobowe i niektóre pociągi pociągów. Zapewnia on połączenia z najbliższymi kolejowymi stacjami węzłowymi - Warszawą (55 km) i Łowiczem (20 km).

W obrębie miasta znajduje się także dworcoprzystanek PKS, w oparciu o który funkcjonują połączenia komunikacyjne miasta z okolicznymi gminami i miastami utrzymywane przez PKS.

Także niektóre z funkcjonujących w mieście linii komunikacji miejskiej mają końcowe przystanki w okolicznych gminach - gminie Sochaczew i gminie Nowa Sucha.

2.2 POWIĄZANIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

W obrębie miasta znajduje się elektroenergetyczny tzw. „główny punkt zasilania” (GPZ) 220 kV/110 kV/15 kV o znaczeniu ponadregionalnym, a także elektroenergetyczny punkt zasilania „Boryszew” 110 kV/15 kV o znaczeniu regionalnym, co predestynuje miasto do pełnienia roli ważnego węzła na elektroenergetycznej mapie kraju.

Przez obszar miasta przebiegają liczne napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia tworzące fragment krajowego systemu elektroenergetycznego następujących relacji :

- 220 kV - Konin-Mory
- 220 kV - Konin-Sochaczew
- 220 kV - Sochaczew-Mory
- 110 kV - Sochaczew-Łowicz
- 110 kV - Sochaczew-Boryszew
- 110 kV - Sochaczew-Błonie
- 110 kV - Sochaczew-Grodzisk Mazowiecki
- 110 kV - Sochaczew-Wyszogród
- 110 kV - Sochaczew-Konstantynów
- 110 kV - Sochaczew-Żyrardów
- 110 kV - Boryszew - Skierniewice

Przez teren miasta prowadzą dwa główne dalekosiężne kable telekomunikacyjne relacji Warszawa-Poznań i Warszawa-Łódź, a także magistralny światłowód PKP - urządzenia łączności o znaczeniu ponadregionalnym. Są tu także zlokalizowane liczne kable telekomunikacyjne o znaczeniu regionalnym.

Występują także następujące powiązania w zakresie gospodarki wodnej :

- woda surowa dostarczana jest do miasta z terenu gminy Brochów (ujęcie „Wólka Smolana”) i gminy Sochaczew (ujęcie „Kuznocin”), a perspektywiczne potrzeby w tym zakresie mają być pokryte z istniejących studni głębinowych w gminie Młodzieszyn (ujęcie „Żuków-Radziwiłka”),
- woda uzdatniona jest z kolei dostarczana do niektórych sołectw gminy Sochaczew.

2.3 POWIĄZANIA PRZYRODNICZE.

W krajowej sieci ekologicznej ECONET-POLSKA dolinę przepływającej przez Sochaczew rzeki Bzury uznano za korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym. Zapewnia on powiązania przyrodnicze wyodrębnionych w tej sieci tzw. „obszarów węzłowych”, położonych w centralnej Polsce, z dwoma takimi obszarami położonymi bezpośrednio w sąsiedztwie miasta, t. j. z Puszczą Kampinoską uznaną ostatnio dodatkowo za tzw. „Światowy Rezerwat Biosfery” oraz z Doliną Środkowej Wisły stanowiącą paneuropejski korytarz ekologiczny, strategiczny z punktu widzenia ochrony różnorodności gatunkowej.

2.4 POWIĄZANIA FUNKCJONALNE Z OTOCZENIEM.

Miasto Sochaczew w stosunku do sąsiednich gmin powiatu sochaczewskiego, a także w stosunku do gminy Kampinos z powiatu warszawskiego-zachodniego i częściowo gminy Bolimów z powiatu skierniewickiego województwa łódzkiego pełni następujące funkcje :

- jest lokalnym rynkiem zaopatrzenia mieszkańców wymienionych gmin

- jest rynkiem zaopatrzenia w środki produkcji gospodarstw rolnych z tych gmin
- jest lokalnym, podstawowym rynkiem zbytu płodów rolnych
- jest najbliższym dostępnym i ważnym rynkiem pracy dla mieszkańców - nierolników
- jest ośrodkiem administracji samorządowej szczebla powiatowego, administracji specjalnej, sądniczej, kościelnej szczebla dekanalnego oraz siedzibą specjalistycznych służb i inspekcji
- jest ośrodkiem oświatowym w zakresie szkolnictwa średniego, specjalnego i wyższego
- jest lokalnym centrum usługowym w zakresie ponadpodstawowej opieki zdrowotnej, kultury, opieki społecznej i usług specjalistycznych
- pełni funkcję węzła komunikacji pasażerskiej obsługującego mieszkańców wymienionych gmin
- pełni funkcję węzła drogowego obsługującego wspomniane gminy

Z kolei okoliczne gminy, gminy powiatu gostynińskiego, gmina Kampinos z powiatu warszawskiego-zachodniego, a także gmina Bolimów z powiatu skierniewickiego województwa łódzkiego zapewniają dla Sochaczewa miejsca rekreacji i wypoczynku. Dzieje się tak z uwagi na szczupłość tego rodzaju terenów w samym mieście, a także z uwagi na występujące ciągle w obrębie Sochaczewa naruszenia standardów czystości środowiska przyrodniczego.

Ponieważ miasto leży w regionie o wysokiej kulturze rolnej i o dużym potencjale produkcyjnym w sferze rolnictwa, pośredniczy także w zaopatrzeniu chłonnych rynków zbytu w aglomeracjach łódzkiej i warszawskiej.

W stosunku do aglomeracji warszawskiej miasto z konieczności pełni rolę „sypialni”, z uwagi na brak wystarczającej liczby miejsc pracy w samym mieście, ogromną liczbę dojeżdżających do pracy na kierunku „warszawskim” i dogodność połączeń komunikacyjnych. Warszawa jest też dla Sochaczewa siedzibą administracji centralnej i wojewódzkiej, a także głównym (obok Łodzi) ośrodkiem oferującym usługi wysoce specjalistyczne, zwłaszcza w sferze ochrony zdrowia, handlu, oświaty i kultury.

Po ostatniej, dokonanej cztery lata temu reformie administracji publicznej, kiedy to liczne funkcje z zakresu administracji rządowej, samorządowej szczebla wojewódzkiego i administracji specjalnej przejął Płock, pełni on dla Sochaczewa rolę lokalnego, wspomagającego w stosunku do Warszawy ośrodka administracyjnego. Mimo znacznej odległości i słabości połączeń komunikacyjnych pomiędzy Sochaczewem i Płockiem wytworzone w ten sposób związki mają tendencję do utrwalania się.

Z uwagi na lokalizację w Łowiczu siedziby diecezji kościoła rzymskokatolickiego występują także w sferze kultu i duszpasterstwa związki z Łowiczem. Związki te są intensywne także w sferze szkolnictwa wyższego, gdyż Łowicz jest lokalnym ośrodkiem szkolnictwa wyższego, wspomagającego w stosunku do Warszawy i Łodzi.

Natomiast mimo występujących w latach 1975-1998 związków Sochaczewa ze Skierniewicami, opartych na obowiązującym w tym czasie podziale administracyjnym kraju, trwałe więzi między tymi ośrodkami nigdy nie wytworzyły się i dziś związki te nie mają praktycznie żadnego znaczenia będąc w stanie zaniku.

3. POTENCJAŁ DEMOGRAFICZNO - SPOŁECZNY.¹

Miasto Sochaczew wg aktualnych danych ewidencji ludności liczy 39 023 mieszkańców tworzących 14 760 gospodarstw domowych, z czego 18 641 to mężczyźni, a 20 382 to kobiety. Na 100 mężczyzn przypada 109,3 kobiet. Gęstość zaludnienia na obszarze miasta wynosiła 1 491 osób na 1 km². Największa liczba ludności przypadła na 1997 rok i wynosiła 39 830 osób. W okresie ostatnich 5 lat liczba ludności utrzymuje się prawie na jednakowym poziomie z systematycznym niewielkim spadkiem liczby ludności. Zaobserwowano przy tym nieco większy spadek liczby mężczyzn niż kobiet. W stosunku do wspomnianego roku 1997 liczba ludności miasta zmniejszyła się o 807 osób t.j. o 2%.

Podstawową przyczyną powyższego jest ujemny przyrost naturalny (np. w 2002 r. liczba urodzeń wynosiła 302 osoby przy liczbie zgonów 331 osób), a w mniejszym stopniu także ujemne saldo migracji „z” i „do” miasta.

Aktualną strukturę wiekową ludności przedstawia poniższa tabela :

Struktura wiekowa mieszkańców miasta

wiek (lata)	kobiety		mężczyźni		razem	
do 2	489	2,40 %	487	2,59 %	976	2,50 %
3 - 6	710	3,48 %	750	4,01 %	1 460	3,74 %
7 - 12	1 467	7,25 %	1 443	7,71 %	2 910	7,46 %
13 - 15	899	4,41 %	921	4,92 %	1 820	4,65 %
16 - 18	922	4,55 %	1 050	5,62 %	1 972	5,06 %
19 - 60 (kobiety)	12 267	60,22 %	-	-	12 267	31,44 %
19 - 65 (mężczyźni)	-	-	12 431	66,68 %	12 431	31,86 %
> 60 (kobiety)	3 606	17,69 %	-	-	3 606	9,24 %
> 65 (mężczyźni)	-	-	1 581	8,47 %	1 581	4,05 %
Razem	20 382	100.00	18 641	100.00	39 023	100.00

Jak wynika z tabeli najliczniejszą grupą wiekową jest grupa mieszkańców w wieku tzw. „produkcyjnym” t. j. 19÷60 lat (kobiety) i 19÷65 lat (mężczyźni) - ponad 63 % ogółu mieszkańców miasta, a najmniejszy odsetek stanowią osoby w wieku niemowlęcym

¹ W związku z koniecznością dostosowania zakresu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew do zakresu określonego przez ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do treści uwarunkowań studium wprowadzono rozdział „IIIa – UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY”, w którym uwzględniono w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy, bilans terenów pod zabudowę. W rozdziale IIIa podczas dokonywania wymaganych analiz przyjęto dane demograficzne, ekonomiczne i statystyczne na czas sporządzania projektu zmiany studium. W związku z koniecznością sporządzenia powyższych analiz i bilansów w odniesieniu do całej gminy, część danych pokrywa się z danymi opisanymi w podrozdziale 3, jednak nie powoduje to, że treść podrozdziału 3 przestaje obowiązywać. Na potrzeby dokonania zmiany Studium przyjmuje się, że dane podane w podrozdziale 3 są aktualne na czas sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew przyjętego uchwałą Nr IV/25/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 grudnia 2002 r. zaś dane i analizy podane w rozdziale IIIa stanowią ich aktualizację i rozszerzenie na potrzeby przyjęcia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew.

i przedszkolnym t. j. do 6 lat - ok. 6 % ogółu mieszkańców miasta. Wskazuje to na wyraźnie zarysowany proces starzenia się społeczeństwa miasta.

4. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE.

4.1 OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA.

Obszar miasta - fragment powiatu sochaczewskiego stanowi drobną część wielkiego makroregionu nizin środkowej Polski, zwanego od dawna obrazowo "krainą wielkich dolin". Obejmuje on tereny Niziny Mazowieckiej: Równiny Błońsko - Łowickiej oraz Kotliny Warszawskiej. Podstawowe znaczenie dla budowy geologicznej i rzeźby współczesnej powierzchni ma okres czwartorzędowy, w tym głównie plejstoceni. Cztery lądolody pozostawiły pokrywy gliniaste i żwirowo - gliniaste o miąższości do 70 metrów. Podstawowe rysy obecnej rzeźby ukształtowały się w okresie zlodowacenia środkowopolskiego. Lądolód powodował zahamowanie odpływu wód ku północy. Powstawały wówczas ogromne zbiorniki wodne, zwane zastoiskami, w których gromadziły się ropy warwowe. Na Mazowszu zastoiska nawiązywały przede wszystkim do głównej osi odpływu wód, jaką była dolina Wisły. W ślad za ustępującym lodowcem rzeki przełamywały się zgodnie z nachyleniem terenu przez utworzone moreny ku północy. Pod koniec zlodowacenia północnopolskiego duże ilości piasków złożone w Kotlinie Warszawskiej i Równinie Błońsko - Łowickiej stały się źródłem rozwoju wydmy. Wiatry zachodnie w warunkach chłodnego i suchego klimatu przynosiły wielkie ilości piasków i tworzyły wydmy. Największe ich nagromadzenie występuje w Puszczy Kampinoskiej, w rejonie Łowicza i właśnie w rejonie Sochaczewa. Równina Łowicko - Błońska jest najmłodsza i najgłębiej wcięta pradolina Wisły. Obszar ten jest zarazem jednym z najbardziej płaskich w Polsce. Jest to równina pochylająca się nie ku Wiśle lecz ku Bzurze. Znaczną jej część zajmuje Puszcza Kampinoska - typowy obszar pradolinny. Płynęła tutaj równoleżnikowo olbrzymia pra-Wisła o szerokości 18 km. Jej łąchy piaszczyste to obecne pasy wydmy a nurty - pasy bagienne. Opiswane tereny Kotliny Warszawskiej i Równiny Łowicko - Błońskiej są położone na wysokości od 105 metrów n.p.m. do 65 metrów przy ujściu Bzury do Wisły. Są obszarami płaskimi przecięte Bzurą i jej dopływami, przy których występują tereny zabagnione. Jeszcze w XIII wieku rozciągała się tu olbrzymia puszcza, która sięgała pod samą Warszawę - Warszawa, Błonie i Sochaczew leżały na jej krańcach. Równinę Błońsko - Łowicką cechuje niski poziom roczny opadów, gdyż około 550 mm rocznie, co oznacza częsty deficyt wody w glebie na skutek parowania i odpływu powierzchniowego i wglębnego. Średnia temperatura roczna wynosi 7-8 stopni C, przy czym miesiącem najzimniejszym jest luty (-3,5 stopni C), najcieplejszym lipiec (18 stopni C). W związku z czym obszar należy zaliczyć do najcieplejszych w kraju. Cechuje go ponadto małe zachmurzenie i duża ilość dni pogodnych.

Powstanie i rozwój sieci rzecznej wiąże się z wydarzeniami w końcu ery mezozoicznej. Osią układu jest równoleżnikowa, rozległa forma pradolina warszawsko - berlińskiej. Obniżenie to wykorzystała Bzura począwszy od Łęczycy, skończywszy przy ujściu do Wisły. Z początków XIX wieku zachował się następujący opis rzeki w rejonie Sochaczewa : „Brzegi jej najpiękniejsze, wody czyste jak kropla rosy lub łza dziecięca. (...) Na rzece jest jeszcze naturalna wysepka, o prześlicznym położeniu, gdyż o parę kroków wpada w Bzurę inna rzeka, niewielka, ale tak bystra i niebaczna, że często własne swe brzegi nurtuje. Kolor jej wód zupełnie odmienny od wód Bzury czyni widocznym ich mieszanie się, bawiąc spostrzegaczy przechodnich”. Bzura wypływa z północnej części Garbu Łódzkiego, w lesie łagiewnickim, na wysokości 235 metrów n.p.m. Łącznie ma długość 166 km. Gęstość sieci rzecznej w części lewej dorzecza Bzury jest bardzo mała. Największe

jej dopływy to Słudwia i Lutomia. W prawej części dorzecza gęstość sieci jest znacznie większa. Obok największych rzek do których należy Mroga z Mrożyca, Skierniewka, Rawka oraz dopływające w obrębie Sochaczewa Pisia i Utrata, spływa tu także szereg mniejszych strumieni, w tym kilka w granicach miasta. W dynamice spływu wód powierzchniowych Bzury można wyróżnić kilka charakterystycznych okresów:

- a) od początku listopada do stycznia, występują małe wahania stanu wód;
- b) od stycznia do końca kwietnia, kiedy występują wysokie stany wody; maksima pojawiają się w kwietniu i są spowodowane topnieniem pokrywy śnieżnej w wyniku czego powstają powodzie; drugorzędne najwyższe stany wód notowane są w lipcu jako wynik wzmożonych opadów letnich;
- c) od końca lipca do września występują najniższe stany wody wywołane znikomymi opadami i prawie wyłącznie gruntowym zasilaniem rzeki.

Gleby stanowią wierzchnią część skorupy ziemskiej, ukształtowaną w wyniku działania klimatu, stosunków wodnych, podłoża mineralnego, typu roślinności. W rejonie Sochaczewa występuje pięć klas gleb, w obrębie których spotyka się pokrewne genetycznie typy gleb. Są to klasy gleb : brunatnoziemnych, bielcowych, czarnoziemnych, pobagiennych i napływowych. Największy obszar zajmuje klasa gleb brunatnoziemnych, przy czym większość stanowią wytworzone z glin i piasków gliniastych. Gleby te rozwinęły się w ciepłym i wilgotnym klimacie na osadach polodowcowych. Warunki sprzyjały wietrzeniu i uwalnianiu z minerałów związków żelaza, które z próchnicą nadawały brunatne zabarwienie. W okresie subatlantyckim, w związku z oziębieniem klimatu, inwazją drzew iglastych, nastąpiło wymywanie i bielcowanie gleb brunatnych, stąd gleby brunatne wylugowane

oraz płowe. Typ gleb brunatnych właściwych zajmuje niewielkie powierzchnie głównie przy ujściu Bzury do Wisły. Powstały one na podłożu skał bogatych w wapń i krzemiany. Gleby płowe i brunatne wylugowane rozwinęły się na glinach zwałowych odgórnie odwapnionych - okolice centrum Sochaczewa, piaskach słabogliniastych i gliniastych - okolice dzielnicy Chodaków. Czarne ziemie są najlepiej rozwinięte w Kotlinie Warszawskiej i są to przede wszystkim ziemie błońsko - sochaczewskie, posiadające poziom próchnicy nawet do głębokości 1 metra. Klasa gleb pobagiennych jest reprezentowana głównie przez typ gleby murszowej i glejowej. Są to gleby, w których proces bagienny uległ naturalnemu lub sztucznemu przerwaniu na skutek obniżenia poziomu wody gruntowej. W obrębie tych gleb poziom wody gruntowej podlega dużym, sezonowym wahaniom i dlatego gleby są użytkowane głównie przez łąki. Zajmują one dna dolin: Bzury, Suche i Pisi. Ostatnią klasę - gleby napływowe - stanowią mady rzeczne ciągnące się wąskimi pasami wzdłuż dolin rzecznych oraz pyłowo-ilaste w dolinie Bzury. Pod względem przydatności rolniczej najlepsze występują w pobliżu centrum miasta i są to gleby klasy drugiej - kompleks żytni bardzo dobry (czarne i szare ziemie oraz brunatne). Jedynie północną, północno-wschodnią i południową część miasta pokrywają gleby klas V-VI (kompleks żytni dobry, żytni słaby oraz kompleks żytnio-łubinowy oraz lasy).

W ciągu wieków zmieniła się naturalna szata roślinna okolic Sochaczewa. Tereny te szczyły się kompleksami lasów „nie znających radła i lemiesza”. Z tych masywów leśnych pozostały dziś jedynie fragmenty o charakterze mieszanym i iglastym. Występują głównie sosny, dęby i brzozy. W dolinach rzek i rzeczek pozostały resztki lasów olszowych, spotyka się wierzby, topole, czeremchę i kruszynę. W skład runa wchodzi wrzos, paprocie i mchy.

Obszar objęty zmianą Studium

Obszar objęty zmianą Studium położony jest we wschodniej części miasta Sochaczew, w obrębie ewidencyjnym Sochaczew Wschód. Jest to teren niezagospodarowany, stanowiący użytki zielone (PsIV).

Zgodnie z podziałem fizycznogeograficznym Kondrackiego obszar objęty zmianą Studium położony jest w obrębie mezoregionu Równina Łowicko-Błońska (318.72), na równinie wodnolodowcowej zbudowanej z piasków i mułków lessopodobnych zwietrzelinowo-eolicznych na piaskach i żwirach wodnolodowcowych. Obszar zmiany Studium charakteryzuje się korzystnymi warunkami geologiczno-inżynierskim dla budownictwa, ze względu na występowanie gruntów spoistych, zwartych, półzwartych i twaroplastycznych oraz gruntów sypkich średnio zagęszczonych, na których nie występują zjawiska geodynamiczne, a głębokość wody gruntowej przekracza 2 m.

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w granicach obszaru zasobowego ujęcia wód termalnych otworem „Sochaczew GT-1”.

W granicach obszaru objętego zmianą Studium nie występują wody powierzchniowe. Na zachód od przedmiotowego terenu, w odległości ok. 1 km, przepływa rzeka Bzura będąca lewym dopływem Wisły. Obszar zmiany Studium położony jest w obszarze gdzie główny poziom wodonośny (użytkowy) zbudowany jest z utworów trzeciorzędowych. Główny poziom wodonośny charakteryzuje się wysoką odpornością na zanieczyszczenia. Wody mają złą jakość, woda wymaga skomplikowanego uzdatniania.

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w obrębie dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 215 Subniecka Warszawska oraz nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna). GZWP Subniecka Warszawska oraz Subniecka Warszawska (część centralna) nie zostały udokumentowane, w związku z czym nie wyznacza się specjalnych stref ochrony a zasoby GZWP podlegają ochronie prawnej na tych samych zasadach, co wszystkie wody podziemne.

W obszarze zmiany Studium szatę roślinną tworzą: roślinność segetalna, trawiasta i zielna towarzysząca terenom rolnym. Nie występują tu szczególnie cenne siedliska czy stanowiska roślin chronionych. Na przedmiotowym terenie, ze względu na jego obecne zagospodarowanie, można spodziewać się występowania gatunków typowych dla terenów rolniczych i trawiastych, takich jak: zając, mysz, czy kret oraz przedstawicieli ornitofauny, takich jak szpak, sikorka, czy skowronek.

Na terenie miasta Sochaczewa wyróżniono korytarz związany z rzeką Bzurą – Dolina Bzury-Neru (KPnC-20), który jest częścią korytarza głównego - Korytarza Północno-Centralnego (KPnC). Poza ww. korytarzem krajowym na terenie miasta można wyróżnić regionalne korytarze ekologiczne związane z przepływającymi przez miasto rzekami Utratą oraz Pisią. Dopływ z Piasecznicy pełni natomiast rolę lokalnego korytarza ekologicznego. Obszar objęty zmianą Studium położony jest poza ww. korytarzami ekologicznymi.

Obszar objęty zmianą nr 2 Studium

Obszar objęty zmianą nr 2 Studium położony jest w południowej części miasta Sochaczew, w obrębie ewidencyjnym Sochaczew Boryszew. Jest to teren częściowo zagospodarowany (zespół 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 2 budynki mieszkalne jednorodzinne), stacja transformatorowa. Pozostałe tereny stanowią grunty orne (RV, RIVb, RIVa) oraz użytki zielone (PsV).

Zgodnie z podziałem fizycznogeograficznym Polski obszar objęty zmianą nr 2 Studium położony jest w obrębie mezoregionu Równina Łowicko-Błońska (318.72), na akumulacyjnej trasie zalewowej zbudowanej z piasków rzecznych tarasów nadzalewowych oraz piasków i żwirów wodnolodowcowych na glinach zwałowych stadiału północnomazowieckiego i maksymalnego, na której wykonano antropogeniczny nasyp. Obszar zmiany nr 2 Studium

na ogół charakteryzuje się korzystnymi warunkami geologiczno-inżynierskim dla budownictwa, ze względu na występowanie gruntów spoistych, zwartych, półzwartych i twardoplastycznych oraz gruntów sypkich średnio zagęszczonych, na których nie występują zjawiska geodynamiczne, a głębokość wody gruntowej przekracza 2 m. Niekorzystnymi warunkami dla posadowienia nowej zabudowy charakteryzują się jedynie tereny wzdłuż południowej granicy ze względu na występowanie gruntów słabonośnych oraz płytkie występowanie wód gruntowych (0 – 2 m).

Na obszarze zmiany nr 2 Studium nie występują udokumentowane złoża kopalni ani obszary prognostyczne lub perspektywiczne ich występowania.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 2 Studium nie występują wody powierzchniowe. Na południe od przedmiotowego terenu, w odległości ok. 60 m, przepływa rzeka Pisia będąca prawym dopływem Bzury. Obszar zmiany nr 2 Studium położony jest w obszarze, gdzie główny poziom wodonośny (użytkowy) zbudowany jest z utworów trzeciorzędowych. Główny poziom wodonośny charakteryzuje się wysoką odpornością na zanieczyszczenia. Wody mają złą jakość, woda wymaga skomplikowanego uzdatniania.

Obszar objęty zmianą nr 2 Studium położony jest w obrębie dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 215 Subniecka Warszawska oraz nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna). GZWP Subniecka Warszawska oraz Subniecka Warszawska (część centralna) nie zostały udokumentowane, w związku z czym nie wyznacza się specjalnych stref ochrony a zasoby GZWP podlegają ochronie prawnej na tych samych zasadach, co wszystkie wody podziemne.

W obszarze objętym opracowaniem szatę roślinną tworzą: roślinność segetalna, trawiasta i zielna towarzysząca terenom rolnym. Terenom zabudowy mieszkaniowej towarzyszy zieleń urządzona o dominacji koszonych trawników. Nie występują tu cenne siedliska czy stanowiska roślin chronionych. Przedmiotowy teren nie stanowi istotnego ogniwa w systemie przyrodniczym miasta. Fauna obszaru opracowania jest stosunkowo uboga i składa się z gatunków szeroko rozprzestrzenionych w analogicznych siedliskach środkowej Polski. Brak tu gatunków rzadkich i zagrożonych w skali kraju lub regionu. Spowodowane jest to częściowym zagospodarowaniem przedmiotowego terenu, jak i obszarów w najbliższym sąsiedztwie, pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wielorodziną, produkcyjno-usługową, a także przebiegającą wzdłuż zachodniej granicy DW705 oraz po wschodniej stronie linię kolejową nr 3 relacji Warszawa Zachodnia – Kunowice, które stanowią barierę jak i element odstrasający zarówno dla migracji jak i żerowania zwierząt. Na faunę obszaru opracowania składają się gatunki typowe dla terenów rolnych, mało płochliwe, czy wręcz synantropijne, żyjące blisko terenów zabudowanych, tj. mysz domowa, kret, nornica, szczur oraz przedstawiciele ornitofauny tj. szpak, sikorka, wrona czy jaskółka.

Na terenie miasta Sochaczewa wyróżniono korytarz związany z rzeką Bzurą – Dolina Bzury-Neru (KPnC-20), który jest częścią korytarza głównego - Korytarza Północno-Centralnego (KPnC). Poza ww. korytarzem krajowym na terenie miasta można wyróżnić regionalne korytarze ekologiczne związane z przepływającymi przez miasto rzekami Utratą oraz Pisią. Dopływ z Piasecznicy pełni natomiast rolę lokalnego korytarza ekologicznego. Około 60 m na południe od obszaru objętego zmianą nr 2 Studium przepływa rzeka Pisia, która wraz z otuliną biologiczną pełni funkcję regionalnego korytarza ekologicznego. Otulinę biologiczną ciekę stanowi roślinność nadwodna oraz zadrzewienia i zakrzewienia. Obszar opracowania ze względu na częściowe zabudowanie oraz rolnicze użytkowanie nie stanowi atrakcyjnego miejsca zarówno dla migracji jak i żerowania zwierząt.

4.2 PRZYRODNICZE UWARUNKOWANIA ROZWOJU ROLNICTWA I LEŚNICTWA.

Wg danych NSP-1988 (dane NSP-2002 nie są jeszcze zweryfikowane i opublikowane) użytki rolne zajmowały na terenie miasta powierzchnię 1531 ha, co stanowiło 58,6 % ogólnej powierzchni miasta. Spośród ogólnego areалу użytków rolnych 84 % to grunty orne, 10 % - trwałe użytki zielone (łąki i pastwiska), a 6 % - sady. Na obszarze miasta udział dobrych gleb (kl. bonitacyjnej II, III i IV - pokazanych na planszy graficznej UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE) w całości gruntów użytkowanych rolniczo jest przeciętny t. j. 48 % (przy średniej dla byłego woj. skierniewickiego - 58.8%). Struktura bonitacyjna gleb przedstawiała się następująco :

Struktura bonitacyjna gleb

klasa gleby	udział procentowy
II	3,9
III	12,3
IV	31,8
V	35,7
VI i VIz	16,3
RAZEM	100 %

Lasy (pokazane na planszy graficznej UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - MIEJSKA) zajmują 103 ha, t. j. zaledwie 3,9 % ogólnej powierzchni miasta. Jedyne większe kompleksy leśne to tzw. „Las na Kozłowie” w południowo-zachodniej części miasta (dominuje sosna, a wiek drzewostanu ocenia się na ok. 80 lat) i las położony na północ od ul. Powstańców Warszawy (dominującym gatunkiem jest brzoza, a wiek drzewostanu to ok. 40 lat). Obydwa te kompleksy leśne mimo trwającej antropopresji pozostają raczej w dobrej kondycji zdrowotnej. Oprócz nich w dzielnicy Wypalenisko występują jeszcze niewielkie lasy sosnowe i brzozowe, a w dolinach rzecznych (Bzury, Utraty i Pisi) także szczególnie cenne z przyrodniczego punktu widzenia, niewielkie lasy łąkowe

z dominującymi gatunkami : olchą, topolą, wierzbą i czeremchą oraz bogatym podszyciem. Warunki terenowe i niskie klasy bonitacyjne gleb w sąsiedztwie wszystkich w/wym. lasów uzasadniają ewentualne dolesienia.

Obszar objęty zmianą Studium

Na obszarze objętym zmianą Studium występują czarne ziemie należące do IV klasy bonitacyjnej.

Obszar objęty zmianą nr 2 Studium

Na obszarze objętym zmianą nr 2 Studium przeważają gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne oraz gleby biellicowe i pseudobiellicowe należące do IV i V klasy bonitacyjnej. Przy południowej granicy przedmiotowego terenu występują mady należące do V klasy bonitacyjnej.

4.3 OBIEKTY PRZYRODNICZE PODDANE SZCZEGÓLNEJ OCHRONIE.

W rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody znajduje się następujący obiekt poddany szczególnej ochronie na podstawie przepisów ustawy *o ochronie przyrody* będący zarazem zabytkiem w rozumieniu przepisów ustawy *o ochronie dóbr kultury* (pokazany na planszy graficznej UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE) :

- aleja lipowa (lipy drobnolistne) Sochaczew - Żelazowa Wola t. j. w obrębie miasta część ulicy Chopina (nr rej. zab. 542/A/80).

Na terenie miasta znajduje się także 6 pomników przyrody - pojedynczych drzew o szczególnie cennych walorach krajobrazowych, historycznych i przyrodniczych (pokazano na planszy graficznej UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE) :

- w Parku Garbolewskich przy ul. Głowackiego - dąb szypułkowy,
- na terenie ZSZ Centrum Kształcenia Praktycznego przy ul. Głowackiego - lipa drobnolistna,
- na terenie cmentarza rzymskokatolickiego przy ul. Traugutta - klon pospolity,
- przy ul. Boryszewskiej - dąb szypułkowy,
- obok kościoła Najświętszej Marii Panny w Trojanowie - lipa drobnolistna,
- przy ul. Grunwaldzkiej - dąb szypułkowy.

Poza wyżej wymienionymi na terenie miasta nie występują inne formy szczególnej ochrony przyrody. Najbliższe miastu z poszczególnych kierunków tereny objęte szczególną, prawną ochroną przyrody to :

- obszar chronionego krajobrazu p.n. „Nadwiślański” utworzony Uchwałą nr XIV/93/86 byłej Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach z dnia 26 września 1986 r. (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego nr 5 z dnia 30 października 1986 r.) znajduje się tuż za północno-zachodnią granicą miasta w gminach Sochaczew i Młodzieszyn,
- otulina Kampinoskiego Parku Narodowego utworzona Rozporządzeniem Rady Ministrów z dn. 25 września 1997 r. w sprawie utworzenia otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz. U. z 28.10.1997 r. nr 132 poz. 876) znajdująca się tuż za północną granicą miasta w gminie Brochów,
- „Mazowiecki Obszar Chronionego Krajobrazu” utworzony Rozporządzeniem byłego Wojewody Warszawskiego z dnia 29 sierpnia 1997 roku (Dz. Urzędowy Województwa Warszawskiego nr 43 poz. 149 i Dz. Urzędowy Woj. Mazowieckiego z 2000 r. nr 93 poz. 911) znajdujący się tuż za północną granicą miasta w gminie Brochów,
- „Bolimowsko-Radziejowicki Obszar Chronionego Krajobrazu z Doliną Środkowej Rawki” utworzony tą samą wyżej cytowaną Uchwałą byłej Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach i „Bolimowski Park Krajobrazowy” utworzony także na mocy tegoż przepisu znajdują się daleko, bo aż ok. 7,0 km na południe od granic miasta w gminie Bolimów.

Obszar objęty zmianą Studium

Obszar objęty zmianą Studium położony jest poza obszarami i obiektami chronionymi na mocy ustawy o ochronie przyrody.

Obszar objęty zmianą nr 2 Studium

Obszar objęty zmianą nr 2 Studium położony jest poza obszarami i obiektami chronionymi na mocy ustawy o ochronie przyrody.

4.4 WYSTĘPUJĄCE ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE I DEGRADACJE.

Układ przestrzenny Sochaczewa jest układem dość niekorzystnym, powodującym nadmierne trudności zarówno komunikacyjne jak i urbanistyczno – architektoniczne. W dodatku niska lesistość, monotony nizinny krajobraz i mała ilość zadrzewień sprawiają, że Sochaczew nie należy do miast posiadających jakieś nadzwyczajne walory estetyczne i krajobrazowe.

Płynące przez teren Sochaczewa rzeki : Bzura, Pisia i Utrata wpływają w granice miasta już ponadnormatywnie zanieczyszczone, przy czym przekroczenia występują głównie we wskaźnikach fizyko – chemicznych (zawiesina ogólna i fosfor ogólny), także miano coli przekroczone jest kilka tysięcy razy. Niestety, w obszarze miasta stan rzeki jeszcze bardziej się pogarsza i to zarówno po stronie wskaźników fizyko – chemicznych (azot azotynowy, fosforany i fosfor ogólny) jak i pod względem stanu bakteriologicznego (miano coli). Spowodowane to jest następującymi przyczynami :

- Z uwagi na fakt, że system kanalizacji sanitarnej jest bardzo słabo rozwinięty i obejmuje tylko niektóre fragmenty miasta duża ilość ścieków komunalnych odprowadzana jest bezprawnie przez kanalizację deszczową lub równie bezprawnie odprowadzana do gruntu, a także do rowów melioracyjnych, licznymi, nie w pełni zinwentaryzowanymi „dzikimi wylotami”. Z istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej korzysta około 50 % mieszkańców, a sieć ta pokrywa około 25 % terenu zabudowanego. W dodatku wszystkie trzy systemy kanalizacji sanitarnej dzielnicy Chodaków odprowadzają ścieki do wód powierzchniowych bez jakiegokolwiek oczyszczania.
- Miasto Sochaczew nie posiada uregulowanego stanu formalnoprawnego w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych do wód powierzchniowych, a istniejąca w mieście kanalizacja deszczowa ma ok. 50 km długości i obejmuje swoim zasięgiem centrum Sochaczewa, dzielnicę lewobrzeżną - Rozlazłów i Karwowo, południową dzielnicę - Boryszew oraz północną - Chodaków. W mieście znajduje się 35 bezpośrednich wylotów kanalizacji deszczowej do wód powierzchniowych (bez jakichkolwiek urządzeń oczyszczających) t. j. :
 - 15 wylotów do rzeki Bzury,
 - 3 wyloty do rzeki Pisi,
 - 9 wylotów do rzeki Utraty,
 - 8 wylotów do innych cieków lub zbiorników wodnych (nie oszczędzając nawet rekreacyjnego stawu w Parku Garbolewskich).
- Większość z w/wym. wylotów kanalizacji deszczowej stanowi praktycznie kanalizację ogólną - spławną.

Ze względu na niewielką liczbę zakładów przemysłowych na terenie miasta nie stwierdza się większych przejawów degradacji środowiska przyrodniczego ze strony ścieków przemysłowych bądź emisji zanieczyszczeń przemysłowych do powietrza, czy też hałasu technologicznego.

W sytuacji zmierzającej ku końcowi modernizacji większości kotłowni komunalnych i niektórych zakładowych i przejściu w jej efekcie na paliwo płynne (olej opałowy), główne zanieczyszczenia powietrza pochodzą przede wszystkim z układu komunikacyjnego i niezorganizowanej emisji związanej z funkcjonowaniem gospodarstw domowych, a także od drobnej wytwórczości i usług. Szczególnie ciężkie warunki pod tym względem, a dodatkowo w zakresie emisji ponadnormatywnego hałasu i wibracji mają osoby mieszkające w pobliżu następujących ulic:

- Łowickiej,
- Płockiej,
- Warszawskiej,
- Traugutta,
- Licealnej,
- Żyrardowskiej,
- Al. 600-lecia,
- 15-go Sierpnia.

Przeprowadzane pomiary hałasu komunikacyjnego wykazały tam przekroczenia dopuszczalnych norm hałasowych zarówno w godzinach dziennych jak i nocnych o ponad 30 decybeli.

Natomiast wg najnowszych badań liczba samochodów przejeżdżających w ciągu doby na najruchliwszym kierunku Warszawa - Poznań wynosi ok. 25 000. Dodatkowym czynnikiem zwiększającym uciążliwość hałasową jest ciasna zabudowa w tej części Sochaczewa.

Podstawowe wskaźniki zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego dla Sochaczewa w postaci tzw. „tła zanieczyszczeń” przedstawiają się następująco :

Zanieczyszczenie	Stężenie średnioroczne)	% wartości dopuszczalnej
Pył zawieszony ogółem	33,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	44,8
Dwutlenek siarki	9,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	23,5
Dwutlenek azotu	55,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	138,5
Tlenek węgla	200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	10,0
Opad pyłu	107,5 $\text{g}/\text{m}^2\text{rok}$	53,8

Niepokojącym zjawiskiem jest również powstawanie coraz większej ilości odpadów przy narastających problemach z ich unieszkodliwieniem. Jedynym dostępnym na naszym terenie sposobem pozbywania się odpadów jest ich gromadzenie na wysypisku. Jedyne do niedawna dla miasta, istniejące wysypisko odpadów komunalnych znajdujące się we wsi Kuznocin, na terenie byłej kopalni gliny oraz nieczynnej cegielni zostało w 2000 r. zamknięte i wymaga obecnie pilnej rekultywacji, co obciąża tutaj Samorząd. Wysypisko wybudowane niedawno w Topołowej w gminie Teresin na skutek referendum mieszkańców tej gminy może służyć tylko potrzebom utylizacji odpadów z tamtejszej gminy. Z kolei budowa wysypiska w Dębsku Starym w gminie Nowa Sucha została po protestach społecznych decyzją tamtejszej Rady Gminy zaniechana. Skutkiem tego jest powstawanie na terenie miasta i na terenach okolicznych gmin „dzikich” wysypisk odpadów, których lokalizacje, liczby i wielkości są zmienne i trudne do określenia.

Szczególnym przejawem zagrożenia i degradacji jest też zagrożenie powodziowe, jakie istnieje na terenie miasta na niektórych terenach nisko położonych w dolinie rzeki Bzury, a w mniejszym stopniu także w dolinach Utraty i Pisi (pokazanych na planszach graficznych UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE i POLITYKA PRZESTRZENNA - INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ) Dotyczy to niestety także terenów zamieszkałych przez ludność, a w szczególności wschodniej strony ul. Rozłazłowskiej (w tym osiedla „Nad Bzurą”), rejonu ul. Rybnej i południowej strony ul. Popiela.

Obszar objęty zmianą Studium

Obszar objęty zmianą Studium położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Na przedmiotowym terenie nie występuje również zagrożenie związane z osuwaniem się mas ziemnych.

Klimat akustyczny na obszarze zmiany Studium kształtowany jest przez drogi przebiegające w najbliższym sąsiedztwie, są to drogi charakteryzujące się średnim obciążeniem ruchu samochodowego. Na wschód od obszaru zmiany Studium, w odległości ok. 800 m, przebiega droga krajowa nr 92. Zgodnie z mapą akustyczną Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad hałas pochodzący z DK92 nie dochodzi do obszaru objętego zmianą Studium. Uciążliwości hałasowe mogą pochodzić od przebiegającej na południe od przedmiotowego terenu linii kolejowej nr 3 relacji Warszawa Zachodnia – Kunowice (ruch pociągów, hamowanie, sygnalizacja dźwiękowa). Zabudowa magazynowo - usługowa znajdująca się po wschodniej stronie przedmiotowego terenu nie stanowi źródła nadmiernego hałasu, powodującego przekroczenie dopuszczalnych norm.

Obszar objęty zmianą nr 2 Studium

Obszar objęty zmianą nr 2 Studium położony jest częściowo w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (obszar o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi – raz na 100 lat, $q=1\%$). Na przedmiotowym terenie nie występuje zagrożenie związane z osuwaniem się mas ziemnych.

Klimat akustyczny na obszarze zmiany nr 2 Studium kształtowany jest przez drogę wojewódzką nr 705, która stanowi zachodnią granicę terenu opracowania. Charakteryzuje się ona dużym ruchem kołowym – wg Generalnego Pomiaru Ruchu 2020/2021 średnie dobowe natężenie ruchu wynosi na tym odcinku drogi 5881 pojazdów na dobę. Ponadto uciążliwości hałasowe mogą pochodzić od przebiegającej na wschód od przedmiotowego terenu linii kolejowej nr 3 relacji Warszawa Zachodnia – Kunowice (ruch pociągów, hamowanie, sygnalizacja dźwiękowa). Zabudowa produkcyjno-usługowa znajdująca się po zachodniej stronie przedmiotowego terenu nie stanowi źródła nadmiernego hałasu, powodującego przekroczenie dopuszczalnych norm.

5. UWARUNKOWANIA KULTUROWE.

5.1 OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA

Okolice Sochaczewa należą do obszarów sprzyjających osadnictwu. Wiąże się to z wieloma korzystnymi czynnikami : położeniem nad rzeką Bzurą, dość łagodnym, ciepłym klimatem oraz nizinnym ukształtowaniem powierzchni umożliwiającym prowadzenie gospodarki rolnej. Sprzyjały osadnictwu gleby o dobrej przydatności rolniczej, głównie brunatnoziemne umożliwiające uprawę różnorodnych roślin, a co za tym idzie również hodowlę zwierząt. Jedynie na północny wschód od miasta rozciągały się nieprzebyte tereny puszczańskie. Główną oś osadniczą stanowiła Bzura, przy której powstawały pierwsze

osady, później zamieszkiwano także ziemie położone dalej. Istotnym czynnikiem, o którym nie wolno zapominać było dogodne położenie na trasie o kierunku wschód-zachód, tzn. na drodze prowadzącej z Rusi do Poznania oraz o kierunku północ-południe, na szlaku z Kalisza do Prus. Było to ważne z tego względu, iż nadwyżki produkcyjne mogły być łatwo zbywane, jeśli nawet nie znalazły nabywcy na rynku lokalnym. O znaczeniu szlaków, świadczyć może także wybudowanie w Sochaczewie stałego mostu na Bzurze. Nie można zapominać również o rzece Bzurze pełniącej rolę komunikacyjną, którą spławiano towary do Wisły, a Wisłą do Gdańska. Zespół tych korzystnych czynników powodował postęp osadniczy począwszy od powstania państwowości aż do wieku XVII. Przerwany przez wydarzenia polityczne w stuleciu XVII i XVIII z nowym nasileniem trwa po dzień dzisiejszy. Świadectwem najdawniejszych dziejów Ziemi Sochaczewskiej są rozsiane po okolicy, z koncentracją wzdłuż dolin rzek : Bzury, Pisi i Utraty, które najbardziej sprzyjały początkom osadnictwa, liczne i cenne stanowiska archeologiczne. Najstarsze z nich pochodzą z paleolitu, zaś najliczniejsze z okresu kultury przeworskiej, kultury łużyckiej i z okresu wpływów rzymskich. Niestety w wyniku postępującej urbanizacji, a także intensyfikacji prac polowych zabytki archeologiczne ulegają niszczeniu i dlatego nastąpić powinno zintensyfikowanie badań wykopaliskowych na tych stanowiskach, celem wydobycia ich wartości poznawczych jeszcze przed wszelkimi zmianami w zagospodarowaniu terenu, na którym się znajdują.

Także późniejsze, związane z osiadłym trybem życia, dzieje tej ziemi, tak jak całej krainy historycznej - Mazowsza, były ciekawe i burzliwe. Niestety, wszystkie liczne wojny, które przetaczały się przez ten teren spowodowały, że zabytków architektury pozostało stosunkowo niewiele (szerzej o nich - p. 5.3).

5.2 ZARYS HISTORII MIASTA.

Według Słownika Etymologicznego nazwa Sochaczew pochodzi od gwarowego wyrazu „sochacze” - czyli resztki gałęzi sterczących przy drzewie; suche gałęzie u rosnącego drzewa. Dla osady leśnej jest to interpretacja nader prawdopodobna. Czas założenia osady leśnej w obrębie Puszczy Kampinoskiej nie jest znany. Pewne jest, że był to jeden z najstarszych grodów Mazowsza, który od 1221 roku był siedzibą kasztelana. W X i XI wieku stał się ważnym ośrodkiem handlowym na skrzyżowaniu kilku szlaków handlowych. Według tradycji miał tu umrzeć Bolesław Krzywousty, co potwierdzają zapiski z Kodeksu Sochaczewskiego z lat 1463-64 : „*Roku zaś Pańskiego 1138, w wieku lat pięćdziesięciu sześciu, w klasztorze benedyktyńskim, poświęconym Świętej Trójcy w Sochaczewie posilony pokarmem dla duszy, zasnął szczęśliwie w Panu. I tak zmarł Bolesław Krzywousty*”.

Od roku 1231, kiedy Konrad Mazowiecki uwolnił wieś biskupstwa poznańskiego: „per Sohacew et Cirsk et per scrianno constitutas” od opłat i powinności książęcych, miasto jest centrum ziemi. W owym czasie ziemia była podstawową jednostką podziału administracyjno-terytorialnego i jednostką wyższego rzędu niż kasztelania. Wiek XIII to okres dalszego rozwoju ekonomicznego, zarówno dla samego miasta, jak i dla jego zaplecza. Doskonaliła się gospodarka wiejska, pogłębiał się podział pracy między miastem i wsią oraz następował dalszy rozwój rzemiosła i handlu. O zamożności miasta świadczy fakt zdobycia się na wybudowanie: parafialnego kościoła farnego na tzw. „Poświętnym” (obecnie przy ul. Farnej) i kościoła Św. Mikołaja Zakonu Dominikanów (mniej więcej na miejscu obecnego kościoła Św. Wawrzyńca), które zostały konsekrowane przez biskupa płockiego w 1257 roku.

W wieku XIII ziemia sochaczewska dzieliła się na 2 powiaty sądowe: większy - sochaczewski, mniejszy - mszczonowski i wraz z ziemiami rawską i gostyńską wchodziła w skład rawskiej dzielnicy książęcej. Ziemia sochaczewska należała w okresie samodzielności Mazowsza do książąt mazowieckich obdarzonych z ojca na syna imieniem Siemowit.

Ostatni z nich Siemowit VII zmarł w roku 1476. Według J. Święckiego Sochaczew za rządów książąt mazowieckich był miastem bardzo ludnym, o rozwiniętym rzemiośle, o czym świadczą 22 cechy. Długoletnie, dobre rządy Siemowita III spowodowały rozwój gospodarki oraz ustalenie praw miejskich. Wydał on ponadto w roku 1377 w Sochaczewie statut mazowiecki będący najstarszym takim aktem prawnym dla całego Mazowsza. Zreformował administrację swych dóbr wprowadzając urząd starosty. O randze książąt z tej linii świadczy fakt poślubienia Aleksandry - siostry Władysława Jagiełły przez Siemowita IV. Gościł on również króla po triumfie grunwaldzkim na łowach w puszczy Wiskickiej. Siemowit IV nadał miastu liczne przywileje zatwierdzone w 1476 roku przez króla Kazimierza Jagiellończyka, obejmującego w posiadanie ziemię sochaczewską: „... zaś na uroczystość ochrzczenia Najświętszej Marii Panny w licznym dosyć orszaku przybył do Sochaczewa. (...) Od tego czasu Kazimierz, król polski, posiadał już te ziemie spokojnie, jak własne dziedziny i prowincje królestwa”. Okres XV i XVI stulecia to czas rozkwitu gospodarczego miasta i okolicy. Kupcy sochaczewscy mieli prawo swobodnej sprzedaży towarów na jarmarkach lubelskich i na Rusi, a mieszczenie prowadzili handel z Gdańskiem. Głównym towarem było zboże. W tym czasie przyznano miastu wiele przywilejów : potwierdzono prawa chełmińskie, prawo wybudowania mostu na Bzurze z drewna pochodzącego z lasów królewskich i pobierania z niego cła, umożliwiono warzenie piwa i pędzenie gorzałki przez mieszkańców. Stan gospodarczy przedstawiał się dobrze, o czym świadczy rejestr z 1563 roku. Zanotowano wtedy w Sochaczewie 211 rzemieślników 13 specjalności, w tym aż 60 piekarzy i 24 sukienników. Te dane wskazują, że Sochaczew to miasto wyspecjalizowane w produkcji sukna. Świadczy to niewątpliwie o dużym ruchu na tutejszych drogach. Mieszkańcy ponadto oddawali się pracom typowo wiejskim. Szesnastowieczne lustracje informują o uprawach czarnoziemów : „sieją na polach cebuli wiele i innych użytków ogrodnych”. W roku 1520 w ustawie o poborze pogłównego, wśród czterech klas miast, wliczono Sochaczew do kategorii - „*civitas et oppida secundi ordinis*”. Jako miasto średniej wielkości znalazł się wśród 50 innych miejscowości. Liczył wówczas ponad 2 tysiące mieszkańców, by pod koniec wieku XVI osiągnąć 3 tysiące. W tym samym czasie stolica - Warszawa miała dziesięć tysięcy mieszkańców. Pomyślny rozwój miasta w wieku XVI i na pocz. XVII wieku uległ zahamowaniu. Zaczęła spadać ilość domostw, mieszkańców, warsztatów rzemieślniczych, do czego przyczyniły się wielkie pożary z lat: 1602, 1619, 1630. W połowie XVII stulecia najazd Szwedów i wojsk Rokoczego spotęgował zniszczenie. Zamek sochaczewski został zniszczony, a z nim księgi sądowe i grodzkie całej ziemi sochaczewskiej przechowywane od 1476 roku. Należy dodać, iż kolejne księgi grodzkie przeniesione w XIX wieku do Archiwum Głównego Akt Dawnych zostały zniszczone podczas powstania warszawskiego w 1944 roku. Stąd ogromne braki źródłowe i wiele niewiadomych w historii miasta i regionu. Najazd Szwedów, następnie wojsk Rokoczego tak zniszczył miasto, że w 1661 roku tylko 13 domów było zamieszkałych. Po tej katastrofie miasto tylko częściowo podźwignęło się. Nie było bowiem warunków, aby Sochaczew mógł powrócić do dawnego stanu. Poprzez pogorszenie stosunków rynkowych zahamował się rozwój rzemiosła i handlu. Społeczeństwo było zbyt biedne, by móc zaopatrywać się jak dawniej u poszczególnych rzemieślników. Spadały też inne klęski - pożary, epidemie, wreszcie zniszczenia wojenne na początku XVIII wieku. Jednym z charakterystycznych zjawisk tego okresu był wzrost liczby ludności żydowskiej Sochaczewa. W miarę jak upadało rzemiosło wzrastał się napływ ludności żydowskiej,

nabywającej opustoszałe domostwa. W roku 1725 król August II potwierdził prawa i przywileje Żydów sochaczewskich. W połowie XVIII wieku stanowili już większość mieszkańców.

Wielkie wydarzenia polityczne wieku XVIII nie ominęły tego regionu. 14 lutego 1769 roku na ziemi sochaczewskiej zawiązała się konfederacja barska, a w 1794 roku odbyła się insurekcja kościuszkowska, przy czym ziemia sochaczewska była terenem działań o dużym nasileniu.

Po klęsce powstania i po trzecim rozbiorze, kiedy to Sochaczew znalazł się przejściowo w zaborze pruskim, Prusacy zbierali szczegółowe informacje o zajętych miastach rozsyłając ankiety. Jedną z nich dotyczącą Sochaczewa informuje o 1152 mieszkańcach, w tym 997 Żydach. Świadczy to o znacznym przyroście ludności judaistycznej, spowodowanym wykupem opustoszałych domów mieszczańskich. Posiadali oni własną bożnicę, szkołę, a także własny szpital. W tym czasie w mieście znajdowało się 133 rzemieślników, z czego najliczniejszą grupę stanowili krawcy w liczbie 50. Świadczy to o produkcji towarów nie tylko na potrzeby rynku lokalnego. Jak zanotowano, w mieście znajdowało się 3/4 domów bliskich ruinie, na łączną ilość 148. Jedynie 3 budynki były murowane, co z pewnością nie świadczyło o bogactwie mieszczan sochaczewskich. Ważną rolę pełniła tu rzeka Bzura, nad którą istniał młyn i dwa drewniane mosty, przerzucone nad dwoma korytami rzeki. Znacznie zrujnowany zamek mieścił archiwum akt sądu grodzkiego. Lata 1793-95 dla miasta były bardzo niekorzystne. Zajęcie miasta przez Prusaków, wspomniana insurekcja kościuszkowska z działaniami wojennymi w mieście i okolicy, osłabiły jeszcze bardziej budowaną z mozolem przez wiek XVIII infrastrukturę gospodarczą. Był to okres upadku, z którego miasto dźwigało się w kolejnych latach.

Upadek Sochaczewa po klęskach z końca XVIII wieku został utrwalony poprzez pożary w roku 1808, a następnie 1818. Mimo tego, dogodne położenie miasta rokowało pomyślny rozwój w przyszłości. Sochaczew, który w 1815 r. po Kongresie Wiedeńskim znalazł się w całkowicie podporządkowanym Rosji tzw. „Królestwie Polskim”, położony był na jednym z ważniejszych szlaków prowadzących z Warszawy na zachód. Był to trakt fabryczny z Warszawy, przechodzący przez Sochaczew, Łowicz, Zgierz, Łódź, Kalisz, do Prus. To położenie spowodowało zainteresowanie miastem przez władze Królestwa Polskiego. Aż do powstania listopadowego znaczne nakłady finansowe szły na jego rozbudowę. Po pożarze miasta z roku 1818 zaczęto tworzyć plany rozbudowy i realizować je. R. Rembieliński wytyczył nowy ciąg uliczny w 1824 roku. Zbudowano nową groblę i most na Bzurze. Przy ulicy Trojanowskiej urządzono nowe targowisko. W 1825 roku Bonifacy Witkowski stworzył plan ratusza (na okładce niniejszego STUDIUM). Umowę na budowę tego gmachu podpisano w wyniku licytacji z hr. Michałem Skarbkiem, pochodzącym z Żelazowej Woli. Trzy lata później ratusz został oddany do użytku. W 1833 roku przy ulicy Warszawskiej wzniesiono Kramnice (obecne „Hale Targowe”). Przy tejże ulicy, głównej arterii komunikacyjnej miasta, wzniesiono budynek poczty, zajazd prywatny Rutkowskiego, roгатkę miejską, czy wreszcie nowe, jednopiętrowe, murowane budynki mieszkalne. Hipolit Gawarecki podał, iż ludność Sochaczewa w roku 1828 liczyła 2474 Żydów i 763 chrześcijan, zamieszkujących 205 budynków w tym 68 murowanych. Obwód sochaczewski ominęły działania związane bezpośrednio z powstaniem listopadowym. Jednak okresu międzypowstaniowego nie można zaliczyć do udanego. Po 1831 roku zahamował się rozwój przemysłu włókienniczego, a wraz z nim rola traktu fabrycznego. Brak było połączeń kolejowych odgrywających coraz większą rolę. Sąsiednie powiaty - błoński, łowicki, skierniewicki - korzystały z transportu kolejowego, o wiele tańszego niż drogowy. Odbiło się to niekorzystnie na dalszym rozwoju miasta. Nastąpiła stagnacja gospodarcza i ekonomiczna. Najlepiej odzwierciedlają stan miasta sami mieszkańcy

pisząc w roku 1851: „... dziś, kiedy zupełnie ... miasto to podupadło i mieszkańcy wszelkich możliwych zarobków [pozbawieni] zostali, a co większa, skutkiem pogorzeli w dniu 14 lutego r.b. zdarzonej ... proszą .. o dozwoleńie wystawienia im domów drewnianych z jedną ścianą murowaną....”

W 1837, 1842 i 1845 roku miała miejsce kolejna reforma administracyjna. Województwa przemianowano na gubernie. Z mazowieckiego i kaliskiego utworzono gubernię warszawską, obwody zamieniono na powiaty, te zaś na okręgi. Siedziba władz powiatu sochaczewskiego mieściła się w Łowiczu.

Powiatu nie ominęły wydarzenia związane z powstaniem styczniowym. Po upadku powstania władze dokonały nowego podziału Królestwa Polskiego na 10 guberni i 85 powiatów. Powiat sochaczewski guberni warszawskiej składał się oprócz Sochaczewa z następujących gmin: Chodaków, Głusk, Iłów, Kampinos, Kozłów, Łazy, Młodzieszyn, Rybno, Seroki, Szymanów i Tułowice. Obszar powiatu wynosił 1024 km². W 1872 roku zamieszkiwało go 54,3 tysiące osób, tzn. 53 osoby na km².

Druga połowa XIX wieku nie była pomyślna dla tego regionu. Podstawowym źródłem utrzymania była uprawa czterech podstawowych zbóż, w związku z tym lata kryzysu agrarnego - 1880-95 mieszkańcy odczuli szczególnie dotkliwie. Dodatkowym czynnikiem, który trudności gospodarcze pogłębił, był brak połączeń kolejowych i słaby rozwój przemysłu. Linia kolejowa przechodząca przez Sochaczew, a łącząca Warszawę z Łodzią i Kaliszem została zbudowana około 1903 roku, podczas gdy Skierniewice i Łowicz takie połączenia posiadały w latach 40-tych XIX wieku. Brak połączeń pozbawiał mieszkańców taniego transportu surowców dla miejscowej wytwórczości i możliwości wywozu płodów rolnych.

W Sochaczewie na początku lat siedemdziesiątych XIX wieku były 2 małe garbarnie, 2 olejarnie i fabryka octu zatrudniające łącznie około 10 robotników. Oprócz tego istniały 3 młyny. Pod względem oświatowym sytuacja również nie przedstawiała się najlepiej. Brak było szkół średnich. W Sochaczewie znajdowały się tylko dwie szkoły jednoklasowe. Krynicki, zwiedzivszy miasto w 1884 roku pisze: „Porządne zabudowania mieszczą w dwu punktach miasta wozy i inne strażackie narzędzia. Przyznać przy tem należy, iż straż jest dobrze wyćwiczona, posiada dobre narzędzia i ładne mundury, i już niejednokrotnie dała dowody swojego pożytecznego istnienia. (...) Służbę sanitarną miasta i okolic spełniają dwaj lekarze, weterynarz i kilku felczerów. (...) Sąd pokoju, kilku adwokatów, rejent - na miejscu, wszystko sprzyja temu, aby ludność swobodnie się klóciła, sprzedawała, jeśli ma co i kupowała, jeśli ma za co”.

5.3 OBIEKTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO PODDANE PRAWNEJ OCHRONIE.

W rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znajdują się (poza aleją lipową - obiektem przyrodniczym wymienionym w p. 4.3 niniejszego opracowania, będącym zarazem zabytkiem) następujące obiekty (pokazane na planszy graficznej UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - UWARUNKOWANIA KULTUROWE) :

1. dwór Czerwonka (nr rej. zab. 57)
2. dwór Gawłów (nr rej. zab. 549)
3. cmentarz wojenny (II wojna światowa) w Trojanowie (nr rej. zab. 856)
4. ruiny zamku książąt mazowieckich przy ul. Podzamcze (nr rej. zab. 31)
5. cmentarz rzymsko-katolicki przy ul. Traugutta (nr rej. zab. 840)

6. kaplica Tomickich na w/wym. cmentarzu (nr rej. zab. 56)
7. kaplica prawosławnych na w/wym. cmentarzu (nr rej. zab. 716)
8. kościół rzymsko-katolicki p.w. Najświętszej Marii Panny w Trojanowie (nr rej. zab. 51)
9. ratusz - siedziba Muzeum Ziemi Sochaczewskiej przy Placu Kościuszki (nr rej. zab. 29) - pokazany na okładce niniejszego STUDIUM
10. hale targowe przy ul. Warszawskiej (nr rej. zab. 32)
11. zabytkowe parki i zespoły dworsko-parkowe :
 - zespół dworsko-parkowy Chodaków (nr rej. zab. 46),
 - park Gawłów (nr rej. zab. 506),
 - park im. Garbolewskich (nr rej. zab. 33),
 - park „Podzamcze” (nr rej. zab. 576).

W obrębie miasta znajdują się także następujące obiekty formalnie nie znajdujące się w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lecz ze względu na ich wartości kulturowe postulowane przez służby ochrony zabytków do objęcia ochroną konserwatorską :

1. Szkoła Podstawowa - ul. Chodakowska
2. Baszta Tatarska - ul. 15-go Sierpnia
3. Dworzec kolejowy i wieża ciśnień - ul. Sienkiewicza
4. Dworzec kolejki wąskotorowej - ul. Towarowa
5. Budynki mieszkalne - Plac Armii Ludowej 1 i 3
6. Dom drewniany - ul. Chodakowska 19
7. Budynek mieszkalny - ul. Młynarska 1
8. Budynki mieszkalne - ul. Parkowa 2, 3, 4
9. Budynki mieszkalne - ul. Staszica 32, 40, 48, 49, 88, 100
10. Budynki mieszkalne - ul. Traugutta 18, 30, 33, 36
11. Hala główna byłych ChZWCh „Chemitex” - ul. Chodakowska
12. Obora i spichlerz - ul. Głowackiego
13. Cmentarz żydowski - ul. Sierpniowa
14. Cmentarz rzymsko-katolicki - ul. 600-Lecia

Ponadto w obrębie miasta zarejestrowano liczne stanowiska archeologiczne - ich położenie także pokazano na planszy graficznej UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - UWARUNKOWANIA KULTUROWE. Są to następujące stanowiska :

56-59/6-1 ślad osadniczy - neolit; osada (?) - kultura pomorska (wczesna epoka żelaza); osada - okres nowożytny,

- 56-59/9-3 osada kultury trzcinieckiej - epoka brązu,
56-59/10-4 wczesna epoka żelaza - kultura łużycka - groby kloszowe,
56-59/11-1 kultura pomorska (?) - wczesna epoka żelaza,
56-59/12-1 cmentarzysko kultury przeworskiej z okresu wczesnorzymskiego (wpisane do rejestru zabytków pod poz. 804),
56-59/13-1 cmentarzysko kultury przeworskiej,
56-59/14-2 „kultura prapolska” - XII/XIII wiek,
56-59/15-4 XIV - XVIII wiek,
56-59/16-7 XVI - XVII wiek,
56-59/17-8 XIV-XV wiek; XIX wiek,
56-59/18-1 okres lateński,
56-59/20-3 ślad osadniczy - halsztat,
56-59/24-2 ślad osadniczy - starożytność,
56-59/25-9 osada (?) kultury łużyckiej,
56-59/26-10 wczesna epoka żelaza, okres rzymski, wczesne średniowiecze,
56-59/27-11 okres rzymski - kultura przeworska, średniowiecze - nowożytność,
56-59/28-12 cmentarzysko wczesno-lateńskie - kultura grobów kloszowych,
56-59/29-3 XV-XVI/XVII, XIX wiek,
56-59/30-14 wczesny okres rzymski,
56-59/31-15 epoka żelaza, wczesne średniowiecze, nowożytność,
57-59/1-1 XIV wiek,
57-59/2-3 XVI wiek,
57-59/3-5 XVIII wiek,
57-59/4-6 III okres wczesnośredniowieczny - 1014 rok,
57-59/5-1 54-58 rok naszej ery,
57-59/6-2 II wiek naszej ery,
57-59/7-3 II wiek naszej ery,
57-59/8-4 neolit,
57-59/9-1 X-XI wiek,
57-59/20-1 okres rzymski,
57-59/26-2 późne średniowiecze - nowożytność,
57-59/27-1 późne średniowiecze,
57-59/29-3 okres wpływów rzymskich, późne średniowiecze,
57-59/32-1 późne średniowieczne,
57-59/33-16 epoka brązu,

57-59/34-17 epoka brązu,

57-58/13-1 kultura grobów kloszowych; kultura przeworska-okres rzymski; wczesne średniowiecze,

57-58/14-1 datowanie nieznane,

57-58/15-2 materiał krzemienisty (?); ceramika - XI-XII wiek.

6. SPOŁECZNO GOSPODARCZE UWARUNKOWANIA ROZWOJU ².

6.1 MIESZKALNICTWO.

Stopień zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jest jednym z najbardziej obiektywnych mierników standardu życia mieszkańców miasta. Dlatego zagadnieniu temu poświęcono w niniejszym opracowaniu nieco więcej uwagi.

Według danych NSP-1988 (dane NSP-2002 nie są jeszcze zweryfikowane i opublikowane) zasób mieszkaniowy Sochaczewa, a zatem także stan pokrycia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców przedstawiają następujące dane :

- ilość mieszkań ogółem - 11 675
- ilość izb ogółem - 36 414
- powierzchnia użytkowa mieszkań - 594 248 m²
- przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu - 3,12
- przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania - 51,0 m²
- przeciętna liczba osób w jednym mieszkaniu - 3,20
- przeciętna powierzchnia użytkowa na jedną osobę - 15,9 m²
- przeciętna liczba gospodarstw domowych w jednym mieszkaniu - 1,09
- struktura mieszkań wg liczby izb w % :
 - 1 izba - 5,8
 - 2 izby - 22,3
 - 3 izby - 36,5
 - 4 izby - 25,3
 - 5 i więcej izb - 10,1
-

² W związku z koniecznością dostosowania zakresu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew do zakresu określonego przez ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do treści uwarunkowań studium wprowadzono rozdział „IIIa – UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY”, w którym uwzględniono w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy, bilans terenów pod zabudowę. W rozdziale IIIa podczas dokonywania wymaganych analiz przyjęto dane demograficzne, ekonomiczne i statystyczne na czas sporządzania projektu zmiany Studium. W związku z koniecznością sporządzenia powyższych analiz i bilansów w odniesieniu do całej gminy, część danych pokrywa się z danymi opisanymi w podrozdziale 6, jednak nie powoduje to, że treść podrozdziału 6 przestaje obowiązywać. Na potrzeby dokonania zmiany studium przyjmuje się, że dane podane w podrozdziale 6 są aktualne na czas sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew przyjętego uchwałą Nr IV/25/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 grudnia 2002 r. zaś dane i analizy podane w rozdziale IIIa stanowią ich aktualizację i rozszerzenie na potrzeby przyjęcia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew.

- struktura mieszkań wyposażonych w instalacje w % :
 - wodociąg - 84,8
 - ustęp splukiwany - 77,8
 - łazienka - 77,6
 - ciepła woda - 70,3
 - centralne ogrzewanie 71,2

Zdecydowana większość zasobów mieszkaniowych nadal znajduje się na terenach budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Jednak od kilkunastu lat obserwuje się zdecydowanie większy przyrost mieszkań w budownictwie mieszkaniowym jednorodzinym. Jeśli tendencja ta utrzyma się, a wszystko na to wskazuje, niedługo ilość mieszkań w obu w/wym. podstawowych formach zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wyrówna się.

Aby przeanalizować przestrzenne rozmieszczenie zasobów mieszkaniowych, a także integralnie z nim związaną gęstość zaludnienia poszczególnych terenów w mieście dokonano dla potrzeb niniejszego opracowania podziału terytorium miasta na 14 obszarów urbanistycznych (oznaczonych literami A ÷ M), w których z kolei wydzielono w miarę jednorodne pod względem charakteru zabudowy mieszkaniowej (istniejącej lub potencjalnej) terytorialne jednostki urbanistyczne (oznaczone kolejnymi numerami w obrębie poszczególnych obszarów urbanistycznych). Uwzględniono przy tym zarówno tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jak i tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w obowiązującym na dzień 30 listopada 2002 r. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a nawet tereny przesądzeń lokalizacyjnych dokonanych w tej dacie przez właściwe gremium samorządowe, t. j. Radę Miejską w Sochaczewie. Całość obrazuje załączona plansza graficzna UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - GĘSTOŚĆ ZALUDNIENIA.

Ilość mieszkań w poszczególnych obszarach urbanistycznych przedstawia się następująco :

Oznaczenie obszaru urbanistycznego	Liczba mieszkań ogółem
A	3 169
B	2 321
C	1 653
D	370
E	1 594
F	309
G	50
H	443
I	256
J	418
K	315
L	94
Ł	63
M	620
Miasto ogółem	11 675

Z kolei przeanalizowano aktualny stan zaludnienia i możliwości docelowego zaludnienia poszczególnych jednostek urbanistycznych mając na uwadze:

- wskaźniki powierzchni mieszkaniowej budynków mieszkalnych (dane wg NSP z 1988 r.) przypadające na jednego mieszkańca, jakie kształtują się w poszczególnych obszarach zabudowy, przy czym w tych obszarach zabudowy wielorodzinnej gdzie w/wym wskaźnik jest niski przyjęto, iż docelowo ulegnie podwyższeniu do wielkości 20 m²/1 mieszkańca),
- wskaźniki gęstości zaludnienia brutto (wg „Poradnika Projektanta Budownictwa Mieszkaniowego” Władysława Korzeniewskiego),
- wielkości działek budowlanych w danym obszarze i możliwości ich wtórnych podziałów,
- istniejące wskaźniki gęstości zaludnienia w obszarach,
- wskaźniki gęstości zaludnienia dla tych samych obszarów wg stanu z 1990 r..

Uzyskane wyniki przedstawia poniższa tabela :

Jednostka urbanistyczna	Numer obszaru	Zaludnienie	Pow ha	Gęstość zaludnienia osoby/ha	Projektowana gęstość zaludnienia	Docelowe zaludnienie
A	1	33	0,72	45,83	100	72
A	2	6	0,55	10,91	50	28
A	3	99	0,33	300,00	200	66
A	4	291	0,79	368,35	400	316
A	5	649	1,68	386,31	300	504
A	6	2640	6,67	395,80	434	2894
A	7	79	0,84	94,05	140	117
A	8	63	0,33	190,91	380	125
A	9	97	0,42	230,95	380	159
A	10	136	1,11	122,52	200	222
A	11	550	1,40	392,86	380	532
A	12	99	1,55	63,87	100	155
A	13	108	1,92	56,25	50	96
A	14	242	6,74	35,91	50	337
A	15	88	2,41	36,51	50	120
A	16	313	0,67	467,16	480	321
A	17	1144	3,56	321,35	280	996
A	18	322	1,79	179,89	250	447
A	19	398	1,07	371,96	235	251
A	20	182	0,46	395,65	228	104
A	21	41	1,14	35,96	50	57
A	22	68	0,65	104,62	50	32
A	23	312	0,67	465,67	350	234
A	24	710	2,87	247,39	205	588
A	25	48	0,98	48,98	177	173
Razem:		8718	Razem:		8946	
B	1	461	1,34	344,03	300	402

B	2	2941	12,05	244,07	210	2530
B	3	1146	3,92	292,35	228	893
B	4	2648	10,46	253,15	180	1882
B	5	379	1,19	318,49	200	238
B	6	354	1,27	278,74	160	203
B	7	36	1,06	33,96	50	53
B	8	107	2,86	37,41	50	143
B	9	126	1,95	64,62	50	97
B	10	107	1,05	101,90	50	52
B	11	46	4,92	9,35	50	246
B	12	50	4,42	11,31	50	221
B	13	435	10,71	40,62	50	535
B	14	327	8,79	37,20	50	439
B	15	88	3,36	26,19	50	168
B	16	45	1,25	36,00	50	62
B	17	47	6,76	6,95	50	338
B	18	18	4,18	4,31	50	209
B	19	22	1,40	15,71	50	70
B	20	81	23,76	3,41	25	594
B	21	13	0,46	28,26	50	23
Razem:		9477	Razem:			9398
C	1	2340	9,60	243,75	205	1968
C	2	595	1,62	367,28	350	567
C	3	47	0,14	335,71	370	51
C	4	38	2,25	16,89	50	112
C	5	17	0,99	17,17	50	49
C	6	147	2,49	59,04	50	124
C	7	41	1,76	23,30	50	88
C	8	170	5,30	32,08	50	265
C	9	95	2,53	37,55	50	126
C	10	445	13,95	31,90	50	697
C	11	338	9,07	37,27	50	453
C	12	33	1,46	22,60	50	73
C	13	107	1,26	84,92	50	63
C	14	117	2,23	52,47	50	111
C	15	0	2,04	0,00	50	102
C	16	15	1,94	7,73	50	97
Razem:		4545	Razem:			4946
D	1	593	17,05	34,78	50	852
D	2	61	1,93	31,61	50	96
D	3	276	18,25	15,12	50	912
D	4	60	3,29	18,24	50	164
D	5	152	5,77	26,34	50	288
Razem:		1142	Razem:			2312
E	1	199	6,87	28,97	50	343
E	2	15	1,67	8,98	50	83
E	3	403	19,39	20,78	50	969
E	4	402	17,98	22,36	50	899
E	5	338	1,63	207,36	120	195
E	6	280	12,43	22,53	50	621

E	7	321	26,19	12,26	50	1309
E	8	71	3,48	20,40	50	174
E	9	57	3,21	17,76	50	160
E	10	136	11,25	12,09	50	562
E	11	101	2,39	42,26	50	119
E	12	1995	8,59	232,25	140	1202
E	13	309	2,99	103,34	90	269
E	14	69	3,15	21,90	50	157
E	15	59	2,50	23,60	50	125
E	16	5	0,78	6,41	50	39
Razem:		4760	Razem:			7226
F	1	65	8,97	7,25	50	448
F	2	195	6,69	29,15	50	334
F	3	109	12,79	8,52	50	639
F	4	133	21,35	6,23	50	1067
F	5	129	7,36	17,53	50	368
F	6	87	14,49	6,00	50	724
F	7	45	3,29	13,68	50	164
F	8	98	6,19	15,83	50	309
F	9	73	6,21	11,76	50	310
F	10	0	3,20	0,00	50	160
F	11	79	8,16	9,68	50	408
F	12	0	1,54	0,00	50	77
Razem:		1013	Razem:			5008
G	1	2	1,75	1,14	50	87
G	2	15	3,90	3,85	50	195
Razem:		17	Razem:			282
H	1	471	15,92	29,59	50	796
H	2	443	7,96	55,65	50	398
H	3	97	2,27	42,73	50	113
H	4	24	3,76	6,38	50	188
H	5	74	0,17	435,29	205	34
H	6	275	0,62	443,55	420	260
H	7	5	1,33	3,76	50	66
H	8	13	2,69	4,83	50	134
H	9	5	1,59	3,14	50	79
H	10	5	3,54	1,41	50	177
Razem:		1412	Razem:			2245
I	1	217	3,93	55,22	50	196
I	2	13	0,95	13,68	177	168
I	3	157	1,28	122,66	177	226
I	4	32	0,91	35,16	50	45
Razem:		419	Razem:			635
J	1	53	2,60	20,38	50	130
J	2	328	21,23	15,45	50	1061
J	3	131	3,29	39,82	50	164
J	4	275	16,14	17,04	50	807

J	5	305	1,16	262,93	228	264
J ³	6	2	4,45	0,45	50	222
		368	5,9	62,37	162	958
Razem:		1094 1460	Razem:			2648 3384
K	1	1112	35,49	31,33	50	1774
K	2	81	3,66	22,13	50	183
K	3	10	1,13	8,85	50	56
K	4	107	2,68	39,93	50	134
K	5	140	5,73	24,43	50	286
K	6	19	8,92	2,13	50	446
Razem:		1469	Razem:			2879
L	1	28	2,47	11,34	50	123
L	2	10	0,37	27,03	50	18
L	3	80	8,43	9,49	50	421
L	4	26	4,54	5,73	50	227
L	5	15	0,87	17,24	50	43
L	6	5	0,89	5,62	50	44
L	7	237	2,61	90,80	228	595
Razem:		638	Razem:			1471
Ł	1	396	37,99	10,42	50	1899
Ł	2	29	19,08	1,52	50	954
Ł	3	12	12,40	0,97	50	620
Ł	4	27	13,46	2,01	50	673
Ł	5	83	7,52	11,04	50	376
Ł	6	24	2,80	8,57	50	140
Razem:		571	Razem:			4662
M	1	554	15,40	35,97	50	770
M	2	17	6,98	2,44	50	349
M	3	362	13,16	27,51	50	658
M	5	23	9,22	2,49	50	461
M	6	33	1,07	30,84	50	53
M	7	15	3,02	4,97	50	151
M	8	492	1,61	305,59	228	367
M	9	10	3,09	3,24	50	154
M	10	187	24,07	7,77	50	1203
M	11	259	12,99	19,94	50	649
M	12	43	7,58	5,67	50	379
M	13	33	6,43	5,13	50	321
M	4	356	12,95	27,49	50	647
Razem:		2384	Razem:			6162
Łącznie:		37 761 38 127	Łącznie:			58 820 59 556

³ W granicach zmiany nr 2 Studium znajduje się jednostka J6. Obecne zaludnienie oszacowano na podstawie średniego dla Sochaczewa wskaźnika liczby osób przypadających na jedno mieszkanie: 2,5 os./mieszkanie (dane GUS za 2020 r.). Liczba mieszkań: 145 w częściowo zrealizowanej inwestycji „SochoResidences” oraz dwa budynki mieszkalne jednorodzinne.

Z powyższej analizy wynikają następujące wnioski :

- Wydzielone dla potrzeb niniejszej analizy jednostki urbanistyczne mieszczą aktualnie ~~37761~~ 38127 mieszkańców, t.j. 96.7 % ich ogółu, a więc są reprezentatywne dla analizowania problematyki zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.
- Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej, na terenach przeznaczonych pod ten cel w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a także na terenach, które pod ten cel przeznaczy trwająca aktualnie procedura zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zamieszkać może ok. ~~58-820~~ 59 556 osób, t. j. znacznie więcej niż wynika z najśmielszych nawet prognoz demograficznych. Nie ma zatem uzasadnienia przeznaczanie kolejnych terenów pod ten cel.

6.2 ROLNICTWO I LEŚNICTWO.

Powierzchnia miasta to 2 613 ha, z czego użytkowanych rolniczo jest ok. 1531 ha, co stanowi ok. 58,6 % powierzchni miasta. Na gruntach tych funkcjonowało łącznie 402 gospodarstwa rolne indywidualne (użytkujących łącznie 77 % ogólnej powierzchni użytków rolnych) i 5 gospodarstw tzw. „uspołecznionych”. Średnia wielkość gospodarstwa indywidualnego wynosiła ok. 2, 0 ha, przy czym licznie przeważały gospodarstwa o powierzchni 1,5-2,5 ha.

Niestety w ostatnich latach sytuacja ta ulega drastycznemu pogorszeniu. Podobnie jak w całym kraju, rolnictwo jest buforem przemian i przejmuje ludność z likwidowanych i upadłych zakładów pracy, stąd wiele gospodarstw jest dzielonych. Dlatego zwiększyła się w ostatnich latach ilość gospodarstw rolnych o powierzchni zaledwie nieco ponad 1,0 ha.

Dobre gleby i korzystny klimat sprzyjają rozwojowi produkcji roślinnej. W strukturze upraw przeważają zboża, rośliny okopowe i warzywa. Wysoka kultura rolna przyczynia się do uzyskiwania wysokich plonów, znacznie wyższych od krajowych.

Miasto posiada raczej słabo rozwiniętą produkcję zwierzęcą. Bliskie rynki zbytu i dobre gleby sprzyjają zwłaszcza produkcji warzywniczej i sadowniczej, która rozwija się głównie w środkowo-wschodniej i środkowo-zachodniej częściach miasta.

Słabo rozwinięta jest sieć przetwórstwa rolno - spożywczego. Aktualnie na terenie miasta zarejestrowanych jest zaledwie 10 zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego, z których znaczącą wielkość produkcji osiągają następujące :

- Chłodnia Mazowsze przy ul. Spartańskiej,
- Bakoma S.A. - Młyn w Sochaczewie,
- RSP „Czaplin” przy ul. Rozłazłowskiej,
- Młyn „Repsza” przy ul. Młynarskiej.

6.3 PRODUKCJA I USŁUGI POZAROLNICZE.

Największe (biorąc pod uwagę liczbę zatrudnionych i wielkość produkcji lub sprzedaży) zakłady pracy prowadzące działalność na terenie miasta to :

- Boryszew S.A. (jedyne podmioty gospodarcze z akcjami notowanymi na Giełdzie Papierów Wartościowych z siedzibą na terenie miasta)
- Energomontaż-Północ - Sochaczew
- Uponsor-Polska - Zakład w Sochaczewie
- Carmen S.C.
- Zolan S.A.

- Uniiceramika - Boryszew
- Pologi S-ka z o.o. - Hurtownia w Sochaczewie
- Chłodnia Mazowsze
- Bakoma S.A. - Młyn w Sochaczewie
- Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów
- Monkiewicz (w budowie na terenie byłego Chemitexu)
- Dukat (w budowie na terenie byłego Chemitexu)

Ponadto na terenie miasta aktualnie jest zarejestrowanych 4510 podmiotów gospodarczych jako prowadzących działalność gospodarczą pozarolniczą, w tym prowadzących :

- handel - 2 616
- usługi z zakresu budownictwa - 777
- usługi z zakresu zdrowia i opieki społecznej - 196
- usługi transportowe - 672
- usługi gastronomiczne - 130

W ciągu ostatnich lat notuje się wzrost bezrobocia w mieście - aktualnie zarejestrowanych jest 2779 bezrobotnych. W stosunku do ogółu ludności w wieku produkcyjnym bezrobotni stanowią 11 %.

6.4 OŚWIATA, KULTURA I SPORT.

Na terenie miasta zlokalizowane są następujące ważniejsze obiekty usług oświaty :

- pięć przedszkoli
- siedem szkół podstawowych
- szkoła podstawowa specjalna
- dwa gimnazja
- dwie szkoły średnie o profilu ogólnokształcącym
- trzy szkoły średnie o profilu zawodowym
- szkoła muzyczna I i II stopnia
- prywatna szkoła wyższa zawodowa
- biblioteka miejska z trzema filiami

W mieście jest kryta pływalnia, dwie ogólnodostępne hale sportowe i dwie hale sportowe przyszkolne, a także dwa ogólnodostępne stadiony sportowe. Działają tu także dwa kluby sportowe - „Orkan” i „Bzura”.

W dwu kompleksach obiektów - w centrum miasta i w dzielnicy Chodaków działa Miejski Ośrodek Kultury, który dla potrzeb imprez plenerowych użytkuje także muszlę koncertową przy ul. Podzamcze.

Wybrane wskaźniki obrazujące aktualny stan oświaty, kultury i sportu na terenie miasta przedstawiają się następująco :

- liczba miejsc w przedszkolach - 745
- wskaźnik uczestnictwa dzieci przedszkolnych - 2,2 %
- liczba uczniów na jedną izbę lekcyjną - 39,2
- liczba woluminów w bibliotekach na jednego mieszkańca - 3,2
- liczba miejsc na salach widowiskowych - 1180
- liczba miejsc na salach kinowych - 239
- powierzchnia terenów sportowych na jednego mieszkańca - 3,2 m²

6.5 SŁUŻBA ZDROWIA.

Na terenie miasta, przy ul. Batalionów Chłopskich, zlokalizowany jest 6-oddziałowy szpital powiatowy wraz z oddziałem pomocy doraźnej i zespołem przychodni specjalistycznych. Dodatkowo w centrum miasta, przy ul. Ziemowita działa jeszcze jeden publiczny zakład opieki zdrowotnej. Nadzór sanitarny i opiekę epidemiologiczną sprawuje powiatowa stacja sanitarno-epidemiologiczna zlokalizowana przy ul. Traugutta. Nadzorem weterynaryjnym i lecznictwem zwierząt zajmuje się z kolei powiatowa lecznica weterynaryjna zlokalizowana przy ul. Żołnierskiej. Tę dość skromną sieć placówek publicznej służby zdrowia uzupełniają sześć niepublicznych zakładów opieki zdrowotnej, trzynaście aptek i trzy prywatne lecznice weterynaryjne.

Na terenie miasta znajdują się też dwie placówki opiekuńcze : Dom Pomocy Społecznej i Dom Dziennego Pobytu Seniora. Administracją w zakresie pomocy społecznej zajmują się: Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej i Powiatowy Ośrodek Pomocy Rodzinie.

7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.

7.1 WODOCIĄGI.

Zaopatrzenie miasta w wodę (pokazane na planszy graficznej UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ZAOPATRZENIE W WODĘ) odbywa się w oparciu o trzy komunalne stacje uzdatniania wody - „Chodaków”, „Płocka” i „Mickiewicza” o następujących wydajnościach :

- SUW „Chodaków” - 3 000 m³/dobę,
- SUW „Płocka” - 3 500 m³/dobę,
- SUW „Mickiewicza” - 1 200 m³/dobę.

Stacje te działają w oparciu o wodę surową pompowaną ze studni głębinowych trzeciorzędowych („Płocka” i „Mickiewicza”) i czwartorzędowych („Chodaków”). Niektóre studnie SUW „Płocka” są położone na terenie gminy Sochaczew, a wszystkie studnie SUW „Chodaków” leżą na terenie gminy Brochów (ujęcie w Wólce Smolanej). Dla potrzeb miasta odwiercono także na przełomie lat 80-tych i 90-tych kilka studni głębinowych czwartorzędowych na terenie gminy Sochaczew i Młodzieszyn - we wsiach Żuków i Radziwiłka, rozpoznając i uzyskując zatwierdzenie dość znacznych zasobów wody. Aktualnie na potrzeby gminy Młodzieszyn wykorzystywana jest tylko jedna z tych studni, a pozostałe studnie stanowią potencjalną rezerwę wody.

Ponadto na terenie miasta funkcjonują następujące zakładowe systemy zaopatrzenia w wodę :

- ujęcie Energomontażu-Północ S.A. (wyłącznie na potrzeby przemysłowe),
- ujęcie Uniiceramiki Boryszew (w śladowym stopniu na potrzeby komunalne, aktualnie nieczynne),
- ujęcie Boryszewa S.A. (w niewielkim stopniu na potrzeby komunalne - obsługuje byłe zakładowe budownictwo mieszkaniowe),
- ujęcie PKP przy ul. Sienkiewicza (w niewielkim stopniu na potrzeby komunalne),
- ujęcie byłego Technikum Ogrodniczego przy ul. Piłsudskiego (aktualnie nieczynne),
- ujęcie Chłodni Mazowsze przy ul. Spartańskiej (wyłącznie na potrzeby przemysłowe).

Długość rozdzielczej sieci wodociągowej wynosi ok. 125,5 km i obejmuje zasięgiem ok. 90 % mieszkańców. Wszystkie w/wym. trzy systemy wodociągowe (związane z trzema w/wym. komunalnymi stacjami uzdatniania wody), a także systemy wodociągowe PKP i byłego Technikum Ogrodniczego są połączone w jeden system wodociągów rozdzielczych, umożliwiając awaryjne przerzuty wody z systemu do systemu. Stan techniczny sieci jest na ogół dobry, z wyjątkiem jedyne istniejącego przejścia wodociągowego pod dnem rzeki Bzury w rejonie ul. Podzamcze, którego stan techniczny jest zły.

Mieszkańcy niezwodociągowanych, peryferyjnych części miasta zaopatrują się w wodę w większości ze studni wierconych lub kopanych o małych wydajnościach i wodzie nie odpowiadającej wymaganiom sanitarnym stawianym wodzie do picia i potrzeb gospodarczych, przeważnie bazując na własnych urządzeniach pompowo - hydroforowych.

7.2 KANALIZACJA SANITARNA.

Problematykę odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych (popularna nazwa zwyczajowa, gdyż wg aktualnej terminologii są to ścieki komunalne) pokazano na planszy graficznej UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - KANALIZACJA SANITARNA.

Wraz z budową wodociągów nie została zbudowana wystarczająca sieć kanalizacji sanitarnej, której łączna długość na terenie miasta wynosi tylko ok. 50 km. W mieście na potrzeby komunalne funkcjonuje tylko pięć biologicznych oczyszczalni ścieków. Są to następujące oczyszczalnie :

- mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków przy ul. 600-Lecia,
- chemiczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków Boryszewa S.A.,
- mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków typu „BIOBLOK” Szpitala Powiatowego,
- mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków typu „SEBIOFIKON” przy ul. Korczaka,
- mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków przy ul. Osiedle Kolejowe.

Spośród powyższych oczyszczalni licząc się wydajność, rozbudowane systemy kanalizacji, możliwości przyjęcia dodatkowych ilości ścieków i rezerwy terenowe pod dalszą rozbudowę mają jedynie trzy pierwsze wśród wyżej wymienionych.

Wraz z towarzyszącymi im systemami kanalizacji sanitarnej obejmują one swym zasięgiem ok. 25 % powierzchni terenów zabudowanych i obsługują ok. 50 % ludności. Pozostałe rejony miasta nie mają dostępu do oczyszczalni, a problem ścieków rozwiązywany jest przez szamba i niekontrolowany zrzut ścieków nieoczyszczonych do gleby i wód powierzchniowych.

Szczególne sytuacja występuje w dzielnicy Chodaków, gdzie istnieją trzy systemy kanalizacji sanitarnej obsługujące zabudowę produkcyjno-usługową oraz zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną i odprowadzające ścieki, odpowiednio, do rzeki Bzury (1 system) i do rzeki Utraty (dwa systemy) bez jakiegokolwiek oczyszczania, gdyż wybudowane tam przed kilkudziesięciu laty szczytkowe urządzenia oczyszczające uległy w dodatku całkowitej dewastacji.

Brak jest danych obrazujących ilość ścieków nie objętych wywozem do najbliższego punktu zlewnego na komunalnej oczyszczalni ścieków w Sochaczewie, nie mniej jednak przyjmuje się, że ich znaczna część nie trafia tam i zanieczyszcza środowisko. Uporządkowanie gospodarki ściekami jest więc najpilniejszym zadaniem miasta w zakresie ochrony środowiska. Istniejąca wyraźna dysproporcja pomiędzy rozwojem sieci

wodociągowej a budową kanalizacji przez wiele lat prowadzi do pogorszenia jakości wód podziemnych i warunków higienicznych bytowania mieszkańców. Szczególnie pilna jest potrzeba realizacji zorganizowanego odprowadzania i oczyszczania ścieków w takich dzielnicach jak Chodaków, Rozlazłów, Karwowo, Trojanów i Wypalenisko ze względu na istniejącą zabudowę oraz spodziewane nasilenie rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej w tych rejonach.

Z kolei realność szans rozwojowych miasta, związanych z możliwością uruchomienia nowych terenów produkcyjno-usługowych, wymaga pilnego rozwiązania problemu odprowadzania i oczyszczania ścieków z rejonów : Olimpijska - Głowackiego i Żyrardowska - Spartańska.

7.3 KANALIZACJA DESZCZOWA.

Problematykę odprowadzania i oczyszczania ścieków deszczowych (do których zalicza się także wody roztopowe i drenażowe) pokazano na planszy graficznej UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW DESZCZOWYCH.

Miasto Sochaczew nie posiada uregulowanego stanu formalnoprawnego w zakresie odprowadzania ścieków deszczowych do wód powierzchniowych, a istniejąca w mieście kanalizacja deszczowa ma ok. 50 km długości i obejmuje swoim zasięgiem centrum Sochaczewa, dzielnicę lewobrzeżną - Rozlazłów i Karwowo, południowe dzielnice - Boryszew i Zatorze oraz północną dzielnicę - Chodaków. W mieście znajduje się 35 bezpośrednich wylotów z kanalizacji deszczowej bez jakichkolwiek, choćby szczytkowych urządzeń oczyszczających t. j. :

- 15 wylotów do rzeki Bzury,
- 3 wyloty do rzeki Pisi,
- 9 wylotów do rzeki Utraty,
- 8 wylotów do innych cieków lub zbiorników wodnych (nie oszczędzając nawet rekreacyjnego stawu w Parku Garbolewskich).

Większość z tych wylotów stanowi praktycznie kanalizację ogólnospławną. W tej sytuacji trudno się dziwić, że stan techniczny sieci, w dodatku budowanej w większości przed kilkudziesięciu laty jest zły, a fragmentarycznie jest to wręcz stan awarii.

Oprócz wyżej wymienionych występują liczne, nie w pełni zinwentaryzowane „dzikie” wyloty do rowów melioracyjnych i do gruntu.

Generalnie z punktu widzenia możliwości przyjęcia przez istniejący układ hydrograficzny ścieków oczyszczonych (chłonność) po wybudowaniu układów kanalizacyjnych kanalizacji deszczowej z urządzeniami oczyszczania ścieków nie ma na terenie miasta ograniczeń obszarowych (poza lokalnymi) dla urbanizacji. Najkorzystniejsze warunki dla rozwoju wymagających kanalizacji deszczowej funkcji mieszkalnictwa, produkcji i usług występują w dzielnicach : Karwowo, Rozlazłów i Wypalenisko.

7.4 USUWANIE ODPADÓW.

Na terenie miasta funkcjonuje powszechny, zorganizowany system gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych (stałych i płynnych), oparty o trzy prywatne, koncesjonowane firmy świadczące usługi w zakresie odpadów komunalnych i w oparciu o zewnętrzne, specjalistyczne firmy doraźnie wykonujące usługi wywozu i unieszkodliwiania odpadów z kategorii niebezpiecznych.

Odpady płynne (przeważnie są to wywożone taborem asenizacyjnym ścieki z szamb) są dostarczane do punktu zlewnego nieczystości płynnych miejskiej oczyszczalni ścieków przy ul. 600-Lecia i następnie oczyszczane wraz z dopływającymi układem kanalizacji sanitarnej ściekami komunalnymi. Dużym mankamentem jest fakt nieprowadzenia przez firmy świadczące usługi w tym zakresie ewidencji usług w formie umożliwiającej właściwym służbom miejskim kontrolowanie wykonywania obowiązków ustawowych przez mieszkańców bez potrzeby żmudnych kontroli indywidualnych.

Natomiast odpady stałe wywożone są poza teren miasta, ze względu na brak zakładów utylizacji tych odpadów w granicach miasta. Z uwagi na powszechnie znane i szerzej omówione w p. 4.4 niniejszego STUDIUM trudności w zlokalizowaniu wysypiska bądź zakładu utylizacji odpadów stałych na terenie powiatu sochaczewskiego część odpadów stałych wywożona jest ostatnio aż w pobliże Konina. Podobnie, jak w przypadku odpadów płynnych także ewidencja świadczenia usług w zakresie odpadów stałych uniemożliwia sprawne kontrolowanie tego systemu.

7.5 GAZOWNICTWO.

Na terenie miasta brak jest sieci i urządzeń gazu przewodowego. Rozwinięta jest dystrybucja gazu propan-butan i to zarówno jako paliwa do pojazdów mechanicznych jak i dla potrzeb przygotowywania posiłków, a także na cele grzewcze. Usługi w tym zakresie świadczy kilka podmiotów gospodarczych.

7.6 ELEKTROENERGETYKA.

Problematykę elektroenergetyki pokazano na planszy graficznej UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ.

Zasilanie terenu miasta w energię elektryczną z zewnętrznej sieci elektroenergetycznej odbywa się za pomocą napowietrznych linii 220 kV i 110 kV poprzez dwa tzw. „główne punkty zasilania” - GPZ zlokalizowany przy ul. Partyzantów i GPZ „Boryszew” przy ul. Kościńskiego. Zasilanie to zapewnia wystarczającą ilość i jakość energii elektrycznej i to zarówno na dzień dzisiejszy jak i na dającą się przewidzieć przyszłość. Na dzień dzisiejszy potencjalne możliwości zaopatrzenia w energię elektryczną z w/wym. systemu wynoszą 82 MW, w przypadku zaistnienia takiej potrzeby mogą osiągnąć 100 MW, a w dłuższej perspektywie wzrosnąć mogą nawet do 160 MW. Podkreślić także należy, że nowoczesne rozwiązania, duża ilość linii zasilających i wysoka jakość aparatury zainstalowanej na świeżo zmodernizowanej stacji GPZ przy ul. Partyzantów zapewniają wysoką niezawodność dostarczania energii elektrycznej.

Istniejące linie elektroenergetyczne 220 kV i 110 kV, a także obydwa „główne punkty zasilania” (220/110/15 i 110/15 kV) oddziałują na otoczenie elektroenergetycznie, akustycznie i poprzez stwarzanie specyficznych wymogów bezpieczeństwa i higieny pracy. Powoduje to występowanie ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów :

- obustronnie w pasach o szerokości 35 m od osi linii 220 kV,
- obustronnie w pasach o szerokości 17,5 m od osi linii 110 kV,
- w strefie o szerokości 150 m wokół transformatorów 220/110/15 i 110/15 kV.

Istniejące sieci 15 kV nie wymagają zasadniczych zmian w zakresie ich lokalizacji, wymagają natomiast modernizacji co także zwiększy ich możliwości przesyłowe. Ponadto sieci te są w większości napowietrzne, co nie jest korzystne z punktu widzenia gospodarki przestrzennej, gdyż wymaga rezerwacji całych pasów terenu pod ten cel utrudniając często racjonalne zagospodarowanie.

Istniejące 132 stacje transformatorowe 15/0,4 kV o łącznej mocy ok. 22 MW przy zapotrzebowaniu ludności o około połowę mniejszym rozmieszczone są nierównomiernie na terenie miasta. Obok znacznych obszarów deficytu mocy występują także obszary posiadające rezerwę. Wśród istniejących stacji są też te o mocy poniżej 250 kVA, wymagające modernizacji. Stan techniczny sieci 0,4 kV (w większości także napowietrznych) jest generalnie zły i na obszarze ok. 50 % miasta wymaga pilnej odbudowy. Najpilniejsze w tym zakresie są wymiany sieci w dzielnicach peryferyjnych, gdzie ciągle jeszcze spotyka się linie na słupach drewnianych, najbardziej podatnych na awarie. Na terenie miasta znajduje się 2 730 punktów oświetleniowych ale w dalszym ciągu jest to ilość niewystarczająca. Braki w oświetleniu dotyczą zwłaszcza dzielnic peryferyjnych, a ich podłożem jest z reguły zły stan techniczny linii elektroenergetycznych.

7.7 TELEKOMUNIKACJA.

Stacjonarna łączność telefoniczna oferowana w mieście przez Telekomunikację Polską S.A. oparta jest o centralę główną przy ul. Żeromskiego oraz trzy centrale współpracujące usytuowane w budynkach szkolnych przy ul. Chodakowskiej i 15-go Sierpnia oraz w budynku Domu Dziennego Pobytu przy ul. Zamkowej. Po dokonanej w ostatnich latach rozbudowie łączna pojemność wszystkich central wynosi 14 000 numerów i jest praktycznie w całości wykorzystana, przy czym właściciel nie jest w stanie określić jaką część abonentów stanowią mieszkańcy miasta, a jaką mieszkańcy sąsiednich gmin. Oprócz w/wym. central stacjonarnych TP S.A. oferuje także pełniące funkcje namiastek central tzw. „szafy SDA”, dzięki czemu w mieście nie występuje problem braku numerów.

Stan sieci telekomunikacyjnych, w ok. 30 % napowietrznych i w ok. 70 % kablowych jest generalnie dobry. Sieć ta pokrywa generalnie całe terytorium miasta, w pełni zaspokajając potrzeby mieszkańców.

Na terenie miasta Sochaczew, przy ul. Niemcewicza mieści się także siedziba lokalnego Oddziału Rejonowego Telekomunikacji Polskiej S.A., który świadczy jednak wyjątkowo mały zakres usług, ograniczony w zasadzie do technicznej obsługi istniejących abonentów.

Na razie brak na terenie miasta urządzeń stacjonarnej łączności innych (niż Telekomunikacja Polska S.A.) operatorów.

Łączność stacjonarną uzupełniają urządzenia telefonii komórkowej, a usługi w tym zakresie świadczy na terenie miasta kilku operatorów.

7.8 ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ CIEPLNĄ.

Na terenie miasta funkcjonuje ok. 90 większych źródeł ciepła (poza indywidualnymi). Łączna wydajność tych kotłowni wynosi ok. 45 Gcal/h. Spośród nich 10 to zmodernizowane ostatnio kotłownie osiedlowe (własność Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S-ka z o.o.), wykorzystujące jako paliwo olej opałowy i mające możliwość łatwego „przestawienia” na gaz ziemny wysokometanowy. Olej opałowy wykorzystują ponadto zmodernizowane ostatnio także niektóre inne kotłownie, t. j. :

- kotłownia Szpitala Powiatowego przy ul. Batalionów Chłopskich (pracuje na potrzeby komunalne),
- kotłownia zespołu szkół CKP przy ul. Piłsudskiego (pracuje na potrzeby komunalne).

Pozostałe kotłownie wykorzystują jako paliwo węgiel lub miał węglowy, a największe z nich to :

- kotłownia przemysłowa zakładów Boryszew S.A. (pracująca w znikomym tylko stopniu na potrzeby komunalne (zasila budynki w sąsiedztwie zakładu),
- kotłownia Geotermii Mazowieckiej S-ka z o.o. przy ul. Chodakowskiej (pracuje w większości na potrzeby komunalne zaopatrując w ciepło dzielnicę Chodaków).

Długość istniejących komunalnych sieci ciepłych wynosi ok. 8,0 km i są to w większości sieci podziemne, preizolowane, świeżo zbudowane, w stanie technicznym bardzo dobrym.

Budownictwo jednorodzinne zaopatruje się w ciepło z indywidualnych źródeł. Szacuje się, że w ok. 35 % są to ekologiczne kotłownie wykorzystujące olej opałowy lub gaz propan-butan, dalsze 35 % to tradycyjne kotłownie na paliwa stałe (przeważnie różne gatunki węgla), a pozostałe 30 % to budynki z paleniskami i piecami węglowymi, ogrzewane elektrycznie lub (w śladowym zakresie) wyposażone w odnawialne źródła energii - pompy ciepła i baterie słoneczne.

8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Całość problematyki pokazano na planszy graficznej UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNEGO - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Wg stanu na dzień 30 listopada 2002 r. na obszarze miasta Sochaczew obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (z uwzględnieniem zmian tego planu dokonanych po dniu 1 stycznia 1995 r., a więc obowiązujących bezterminowo):

- Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m. Sochaczew zatwierdzony Uchwałą byłej Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach nr 47/82 z dnia 28.04.1982 r.
 - opublikowany w Dzienniku Urzędowym Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach nr 2 z dnia 1 czerwca 1982 r. poz. 12.
- Zmiany w/wym. planu zatwierdzone Uchwałami jak niżej :
 - Miejskowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego Osiedle Karwowo I zatwierdzony Uchwałą byłej Miejskiej Rady Narodowej w Sochaczewie nr XV/71/86 z dnia 15.09.1986 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 6 z dnia 06.12.1986 r. poz. 161;
 - Miejskowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego Osiedle Karwowo II zatwierdzony Uchwałą byłej Miejskiej Rady Narodowej w Sochaczewie nr XV/72/86 z dn. 15.09.1986 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 6 z dnia 06.12.1986 r. poz. 162;
 - Uchwała Miejskiej Rady Narodowej w Sochaczewie nr XV/69/86 z dnia 15.09.1986 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 6 z dnia 06.12.1986 r. poz. 159;
 - Uchwała Miejskiej Rady Narodowej w Sochaczewie nr XXV/142/88 z dnia 20.04.1988 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 7 z dnia 11.05.1988 r. poz. 63;

- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr VI/29/90 z dn. 03.09.1990 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 2/91 z dnia 18.02.1991 r. poz. 17;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XXIV/122/91 z dn. 30.09.1991 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 10/91 z dnia 22.10.1991 r. poz. 90;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XXVIII/157/91 z dn. 30.12.1991 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 4 z dnia 10.02.1992 r. poz. 16;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XXXIX/231/92 z dn. 05.10.1992 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 18 z dnia 20.11.1992 r. poz. 108;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr LXVI/420/94 z dn. 22.04.1994 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 7 z dnia 27.06.1994 r. poz. 66;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr LXVI/421/94 z dn. 22.04.1994 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 7 z dnia 27.06.1994 r. poz. 67;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr V/32/94 z dn. 26.10.1994 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 14 z dnia 28.11.1994 r. poz. 126;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XX/179/96 z dn. 23.04.1996 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 10 z dnia 08.07.1996 r. poz. 89;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XX/180/96 z dn. 23.04.1996 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 10 z dnia 08.07.1996 r. poz. 90;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XXIV/215/96 z dn. 03.09.1996 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 28 z dnia 18.12.1996 r. poz. 197;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XXVI/229/96 z dn. 29.11.1996 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 4 z dnia 20.03.1997 r. poz. 14;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XXX/270/97 z dn. 25.03.1997 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 11 z dnia 23.05.1997 r. poz. 54;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XXXVII/308/97 z dn. 05.08.1997 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 21 z dnia 24.10.1997 r. poz. 132;

- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XLIII/367/98 z dn. 20.03.1998 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 9 z dnia 26.05.1998 r. poz. 81;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XLVII /395/98 z dn. 09.06.1998 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 17 z dnia 27.08.1998 r. poz. 181;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XLVII/396/98 z dn. 09.06.1998 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 12 z dnia 12.07.1998 r. poz. 111;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr III/24/98 z dn. 11.12.1998 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 22 z dnia 21.12.1998 r. poz. 255;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr X/106/99 z dn. 29.06.1999 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 87 z dnia 16 września 1999 r. poz. 2374;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XVI/158/99 z dn. 05.11.1999 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 113 z dnia 27 grudnia 1999 r. poz. 2711;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XXVI/240/2000 z dn. 20.06.2000 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 95 z dnia 21 sierpnia 2000 r. poz. 932;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XXVI/239/2000 z dn. 20.06.2000 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 85 z dnia 7 sierpnia 2000 r. poz. 854;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XXXIII/352/03 z dn. 27 02.2001 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 173 z dnia 22 sierpnia 2001 r. poz. 2723;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XLVIII/488/01 z dn. 27 12.2001 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 28 z dnia 1 lutego 2002 r. poz. 657;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr LVI/544/02 z dn. 21.05.2002 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 165 z dnia 24 czerwca 2002 r. poz. 3646;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr LVI/545/02 z dn. 21.05.2002 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 165 z dnia 24 czerwca 2002 r. poz. 3647;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr LVIII/571/02 z dn. 18.06.2002 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 178 z dnia 7 lipca 2002 r. poz. 3988;

- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr LXIV/634/02 z dn. 08 10.2002 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 275 z dnia 23 października 2002 r. poz. 7138.
- *Obszar zmiany Studium znajduje się w obszarze objętym Uchwałą XXVII/296/17 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 2017-06-23 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla terenu położonego przy ulicy Olimpijskiej;*
- *Obszar zmiany nr 2 Studium znajduje się częściowo w obszarze objętym Uchwałą LV/490/06 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 21 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew.*

Obowiązujący w/wym. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawiera przesądzenia lokalizacyjne następujących podstawowych funkcji :

a) Usługi o charakterze centrotwórczym:

- usługi administracji - wyłącznie adaptacja istniejących obiektów w centrum miasta,
- usługi sakralne i kościelne - adaptacja czterech istniejących kościołów z obiektami towarzyszącymi i dwie nowe lokalizacje na osiedlu „Karwowo”,
- usługi oświaty - adaptacja istniejących placówek i nowe lokalizacje : dwie na osiedlu „Karwowo”, jedna na osiedlu „Rozłazłów” i jedna przy ul. Inżynierskiej,
- usługi kultury, sportu i turystyki - adaptacja istniejących obiektów (poza Muzeum Kolejnictwa przy ul. Towarowej) i nowe lokalizacje : na osiedlu „Karwowo” w sąsiedztwie Lasu Gawłowskiego, w dolinie rz. Bzury na wysokości centrum miasta (obustronnie, w tym w sąsiedztwie ruin zamku), w dolinie rz. Bzury na wysokości dzielnicy „Chodaków”, w obniżeniu terenowym przecinającym zespół osiedli „Polna” i w sąsiedztwie Zalewu Boryszewskiego,
- obszary koncentracji usług narzutu ogólnomiejskiego - siedem obszarów częściowo zagospodarowanych w ścisłym centrum miasta i zupełnie nowy obszar przy zbiegu ulic Towarowej i Sienkiewicza,
- usługi ochrony zdrowia - wyłącznie adaptacja istniejących obiektów i tereny po byłych obiektach ochrony zdrowia przy ul. Staszica,
- usługi handlu - teren istniejącego targowiska miejskiego przy ul. Granicznej oraz rezerwa terenu pod jego powiększenie,
- obszary koncentracji zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej (nierolniczej) - adaptacja istniejących osiedli (z ich powiększaniem i dogęszczaniem) oraz nowe (często wielohektarowe) tereny budownictwa wielorodzinnego : „Polna Za Torami” przy ul. Energetycznej i „Karwowo” przy ul. Spacerowej, a także budownictwa jednorodzinnego : „Karwowo II”, przy ul. Inżynierskiej, Jasnej, Żyrardowskiej, Kolejowej, Piaszczystej, teren cmentarza żydowskiego i inne rozsiane po terenie całego miasta;

b) Tereny zabudowy zagrodowej - niewielkie fragmenty w obszarach najlepszych gleb przy ul. Rolniczej, Partyzantów, Żyrardowskiej, Granicznej i Boryszewskiej

- i z pominięciem w dużej części zabudowy zagrodowej istniejącej (całe szczęście interpretacja prawa nie pozbawiła rolników prawa zabudowy na terenach rolnych);
- c) Tereny usług z zakresu obsługi rolnictwa - adaptacja istniejących obiektów Gminnej Spółdzielni i Spółdzielni Ogrodniczej oraz nowe, wielohektarowe tereny przy ul. Żyrardowskiej i Olimpijskiej;
- d) Tereny produkcyjno-usługowe - adaptacja istniejących terenów przemysłowych (w tym także po nie istniejących zakładach) oraz nowe, często wielohektarowe tereny przy ul. Gawłowskiej, Żyrardowskiej, Spartańskiej, Inżynierskiej, Kościńskiego, Bojowników, Warszawskiej, Chopina i Wodociągowej;
- e) Tereny komunikacji - w śladzie istniejących najważniejszych ulic (często z ich potężnymi poszerzeniami) i parkingów oraz rezerwy terenu pod ważne ulice projektowane : obwodnicę miejską, ulicę „Północ-Południe”, przedłużenie ul. Licealnej po ul. Łowicką, dwie „łącznice” służące wyeliminowaniu ruchu tranzytowego z ul. Warszawskiej w obrębie centrum miasta, połączenie ul. Partyzantów z ul. Kolejową, połączenie lewo- i prawobrzeżnej części miasta poprzez nowoprojektowaną przeprawę mostową przez rzekę Bzurę, połączenie ul. Wyszogrodzkiej z ul. Chopina wzdłuż północnej granicy zakładów „Chemitex” z pominięciem centrum Chodakowa; ponadto trzy lokalizacje pod nieliniowe obiekty komunikacji - przy ul. Sienkiewicza, Łowickiej i Żyrardowskiej;
- f) Tereny kolejowe - adaptacja istniejących obiektów z korektą (przełożeniem) kolejki wąskotorowej i bocznic do Chodakowa na inną trasę omijającą centrum miasta od wschodu;
- g) Tereny lasów - adaptacja istniejących terenów leśnych oraz projektowane dolesienia przy ul. Batalionów Chłopskich;
- h) Tereny parków i zieleni urządzonej - adaptacja istniejących parków i skwerów miejskich oraz nowe tereny : w obniżeniu terenowym przecinającym zespół osiedli „Polna”, wokół osiedli „Karwowo” i „Rozłazłów”, wokół terenów przemysłowych przy ul. Żyrardowskiej (zielen izolacyjna), pomiędzy ul. Warszawską i osiedlem „Za Stadionem” (zielen izolacyjna), na północ od kościoła przy ul. 15-go Sierpnia;
- i) Tereny i obiekty infrastruktury technicznej :
- utylizacji odpadów stałych - projektowany obszar przy ul. Wodociągowej,
 - oczyszczania ścieków - adaptacja istniejącej oczyszczalni ścieków przy ul. 600-Lecia (jako tymczasowej) oraz nowe lokalizacje: przy ul. Wodociągowej oraz w Żukowie na terenie gminy Sochaczew jako tzw. „Grupowa Oczyszczalnia Ścieków” dla miasta i gminy Sochaczew,
 - zaopatrzenia w wodę - adaptacja istniejącej stacji uzdatniania wody „Płocka” oraz nowa lokalizacja przy ul. Gawłowskiej,
 - elektroenergetyki - adaptacja dwóch istniejących tzw. „głównych punktów zasilania” oraz nowa lokalizacja przy ul. Brukowej,
 - zaopatrzenie w gaz ziemny wysokometanowy - projektowana lokalizacja gazowej stacji redukcyjnej I^o przy ul. Polnej;
- j) Tereny eksploatacji surowców mineralnych - teren pokopalniany oraz obszar kopalni „Plecewice” przy ul. Korczaka;

- k) Tereny cmentarzy - wyłącznie adaptacja istniejących trzech obiektów (poza cmentarzem żydowskim);
- l) Tereny stref ochronnych - wskaźnikowe strefy ochronne wokół wszystkich obiektów uciążliwych (z wyjątkiem liniowych) o zróżnicowanej szerokości (od 50 m do 1 000 m) i zróżnicowanym reżimie zagospodarowania (np. likwidacja zabudowy mieszkaniowej w strefie zakładów „Chemitex”);
- m) Tereny produkcji rolnej i ogrodów działkowych - wszystkie pozostałe tereny poza w/wym (oprócz wód, zieleni nieurządzonej i.t.p.).
- n) *Dla obszaru zmiany Studium ww. miejscowy plan określa przeznaczenie wielofunkcyjną zabudowę usługową oraz teren drogi publicznej dojazdowej.*
- o) *Dla obszaru zmiany nr 2 Studium ww. miejscowy plan określa przeznaczenie: MNp: funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, funkcja uzupełniająca: zabudowa usługowo-produkcyjna. Wyznacza również układ dróg publicznych klasy dojazdowej.*

9. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z BEZPIECZEŃSTWEM I OBRONNOŚCIĄ KRAJU.

Ze względu na istniejące w sąsiedniej gminie Sochaczew lotnisko wojskowe również cały obszar miasta podlega ograniczeniom w zabudowie i zagospodarowaniu wynikającym z Polskiej Normy PN-89 L-49001. Ograniczenia te dotyczą wysokości i warunków technicznych obiektów lokalizowanych na terenie miasta. Ograniczenia te są najbardziej odczuwalne dla rejonu od ulicy Licealnej na północy po rzekę Pisię na południu, przy czym największe ograniczenia dotyczą rejonu ul. Żyrardowskiej (maksymalna wysokość obiektów jakie mogą być wznoszone w rejonie skrzyżowania ul. Żyrardowskiej z realizowaną obwodnicą miejską to ok. 115 m n. p. m., t. j. ok. 25 m nad obecnym poziomem terenu).

10. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU ORAZ STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO

Obszar zmiany Studium obejmuje fragment niezagospodarowanego terenu zieleni naturalnej, położonego w wschodniej części miasta, o powierzchni ok. 3,5 ha, przy ul. Olimpijskiej, która stanowi południową granicę. W obszarze zmiany Studium nie ma zlokalizowanej, żadnej sieci infrastruktury technicznej. Dla obszaru zmiany Studium obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą XXVII/296/17 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 2017-06-23.

Obszar zmiany nr 2 Studium obejmuje obszar o pow. ok 5,9 ha, położony w południowej części miasta. Teren jest częściowo zagospodarowany (zespół 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 2 budynki mieszkalne jednorodzinne). Pozostałe tereny stanowią grunty orne oraz użytki zielone. Teren przylega bezpośrednio do drogi wojewódzkiej nr 705. Obszar uzbrojony jest w sieć wodociągową, kanalizacyjną, gazową oraz elektroenergetyczną (w terenie zlokalizowana jest stacja transformatorowa). Dla części obszaru zmiany nr 2 Studium obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą LV/490/06 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 21 lutego 2006 r.

11. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLONE PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Na dzień sporządzania zmiany Studium audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego nie został przeprowadzony.

Na dzień sporządzania zmiany nr 2 Studium audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego nie został przeprowadzony.

12. STAN PRAWNY GRUNTÓW

Na obszarze zmiany Studium grunty prywatne stanowią 100%.

Na obszarze zmiany nr 2 Studium dominują grunty prywatne (osób fizycznych i prawnych). Występują również grunty, których właścicielem jest miasto Sochaczew, są to działki drogowe.

13. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

Część obszaru objętego zmianą Studium znajduje się w strefie ochrony stanowiska archeologicznego Sochaczew Czerwonka nr 1 (AZP 57-59/9), w której obowiązują przepisy odrębne, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W obszarze zmiany nr 2 Studium brak jest obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

14. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROZEŃ GEOLOGICZNYCH

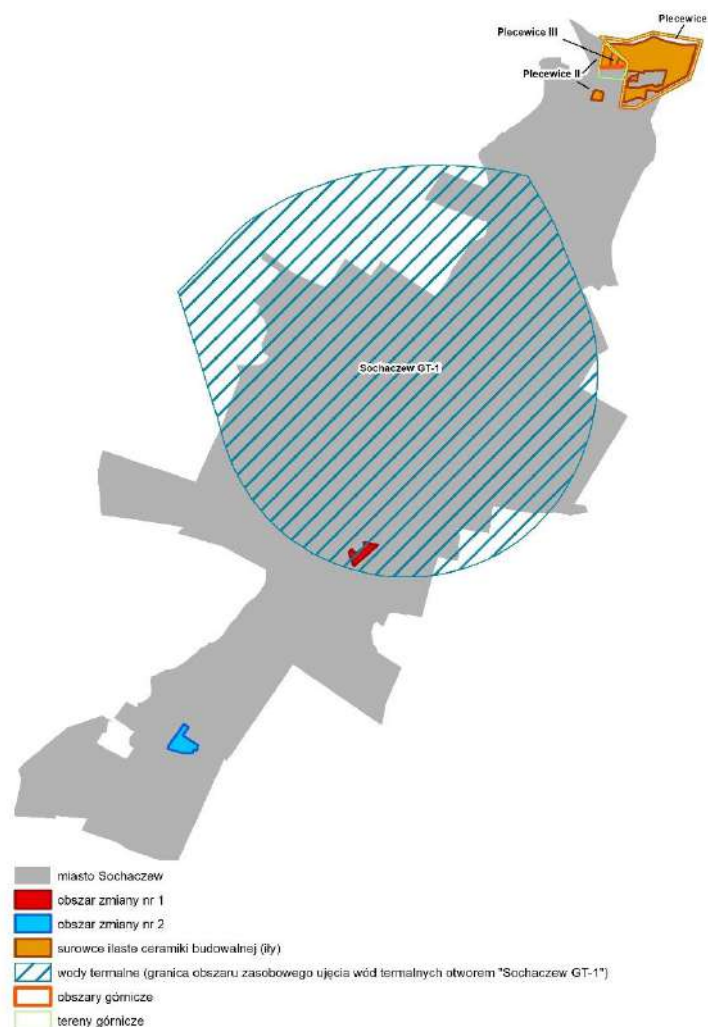
Na obszarze zmiany Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na obszarze zmiany nr 2 Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

15. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ŻŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w granicach obszaru zasobowego ujęcia wód termalnych otworem „Sochaczew GT-1”. Dotychczas nie określono granic obszaru górniczego i terenu górniczego dla tej kopaliny.

Rysunek 1. Złoże na terenie miasta Sochaczew
 (źródło: opracowanie własne na podstawie CBDG MIDAS)



Obszar zmiany nr 2 Studium położony jest poza terenami udokumentowanych złóż kopalin.

Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na terenie miasta Sochaczew jak i granicach obszaru objętego zmianą Studium nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Zasoby wód podziemnych

Miasto Sochaczew jak i teren objęty zmianą Studium położone są w obrębie dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 215 Subniecka Warszawska oraz nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna). GZWP Subniecka Warszawska oraz Subniecka Warszawska (część centralna) nie zostały udokumentowane, w związku z czym nie wyznacza się specjalnych stref ochrony a zasoby GZWP podlegają ochronie prawnej na tych samych zasadach, co wszystkie wody podziemne.

Ponadto na terenie miasta Sochaczew znajdują się następujące obszary udokumentowanych złóż kopalin:

1. ZŁOŻE SUROWCÓW ILASTYCH CERAMIKI BUDOWLANEJ – PLECEWICE III
 – kopalina: surowce ilaste ceramiki budowlanej – ity

- miejscowość: Sochaczew
- nr MIDAS: 20022 IB⁴

16. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

Na obszarze zmiany Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarze zmiany nr 2 Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

17. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Na obszarze zmiany Studium nie wyznacza się zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na obszarze zmiany nr 2 Studium nie wyznacza się zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

18. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ.

Obszar objęty zmianą Studium położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Na przedmiotowym terenie nie występuje również zagrożenie związane z osuwaniem się mas ziemnych.

Na obszarze objętym zmianą nr 2 Studium nie występuje zagrożenie związane z osuwaniem się mas ziemnych. Teren częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (obszar o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi – raz na 100 lat, $q=1\%$), dla którego występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wymagające uzgodnienia z Wodami Polskimi. W zasięgu obszaru o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi znajdują się niezabudowane grunty rolne.

IIIa. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Na kierunki rozwoju miasta wpływają zróżnicowane czynniki zewnętrzne (stanowiące powiązania krajowe, regionalne i ponadregionalne), jak i wewnętrzne (aspekty ekonomiczne, społeczne oraz środowiskowe). Szczegółowe ich przeanalizowanie stanowi zatem niezbędną podstawę kształtowania potrzeb i możliwości rozwoju miasta, związanych z poziomem jego rozwoju społeczno-gospodarczego oraz uwarunkowaniami środowiskowymi.

Analizy ekonomiczne

Miasto Sochaczew jest gminą miejską położoną w centralnej części Polski, w zachodniej części województwa mazowieckiego. Jest siedzibą powiatu sochaczewskiego

⁴ W celu uzyskania formy ujednoliconej pochyłą czcionką w kolorze czerwonym wyróżniono zmianę wprowadzoną do zmiany Studium przez Zarządzenie Zastępcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 grudnia 2022 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew.

oraz władz miasta. Sochaczew graniczy od zachodu i od wschodu z niemal okalającą ją gminą wiejską Sochaczew, niewielkim fragmentem od północy z wiejską gminą Brochów, zaś od południa z gminą wiejską Nowa Sucha. Powierzchnia miasta wynosi ok. 26,19 km², co stanowi około 3,6% powierzchni powiatu sochaczewskiego.

Miejscowość leży w odległości 57 km od Warszawy. W odległości 83 km od miasta znajduje się ośrodek wojewódzki Łódź, w odległości 63 km miasto na prawach powiatu – Płock. Inne położone w pobliżu miasta to Grodzisk Mazowiecki, Nowy Dwór Mazowiecki, Skierniewice, Łowicz i Żyrardów.

Najważniejszym atutem miasta Sochaczew jest jego korzystna lokalizacja – położone jest w zasięgu oddziaływań innych, większych ośrodków miejskich oraz jest ważnym węzłem komunikacyjnym o znaczeniu krajowym i międzynarodowym, co stanowi znaczący impuls rozwojowy. Przez jego obszar przebiega linia kolejowa nr 3 relacji Warszawa Zachodnia-Kunowice, która stanowi fragment międzynarodowej trasy E20 łączącej Berlin z Moskwą oraz wchodzi w skład II Paneuropejskiego Korytarza Transportowego Zachód – Wschód. Na terenie miasta funkcjonuje stacja kolejowa, obsługująca połączenia pociągów osobowych i pospiesznych w kierunku Warszawy, Łowicza i Płocka. Należy nadmienić, że w Sochaczewie funkcjonuje także kolej wąskotorowa, która od 1984 r. pełni wyłącznie funkcje muzealna, jednakże przejazdy zabytkową ciuchcią na linii Sochaczew-Wilcze Tułowskie stanowią szczególną atrakcję turystyczną. Ponadto w odległości ok. 5 km od miasta, w miejscowości Bielice, znajduje się lotnisko wojskowe, które od 1998 r. nie obsługuje ruchu lotniczego.

Miasto Sochaczew położone jest w pobliżu autostrady A2 i drogi ekspresowej S8, która stanowi fragment europejskiej trasy E67 łączącej Europę Środkową z Finlandią. Trasa ta na odcinku od Warszawy do Helsinek nazywana jest „Via Baltica” oraz stanowi najważniejsze połączenie drogowe między krajami bałtyckimi. Ponadto przez miasto przebiega droga krajowa nr 50 relacji Ciechanów-Ostrów Mazowiecka i nr 92 relacji Rzepin-Poznań-Warszawa-Kaluszyn, a także drogi wojewódzkie nr 580 i 705. Na układ komunikacyjny Sochaczewa składa się również 14 dróg powiatowych o łącznej długości ok. 17 km oraz 312 dróg gminnych o łącznej długości ok. 114 km. Sieć komunikacyjną miasta uzupełniają ścieżki rowerowe, których łączna długość w jego granicach administracyjnych wynosi ~~4,1~~ 18,1 km.

Miasto Sochaczew charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością i osiągalnością komunikacyjną dla różnych rodzajów komunikacji: samochodowej i kolejowej, która ma być ciągle podnoszona. Przyczyni się do tego planowana realizacja Centralnego Portu Komunikacyjnego łączącego potencjał portu lotniczego, przesiadkowego dworca kolejowego oraz sieci dróg krajowych. Inwestycja zlokalizowana będzie na granicach gmin Baranów, Teresin i Wiskitki, około 10 km na południowy wschód od Sochaczewa.

Miasto znajduje się w korytarzu kolejowym nr 1 (CPK – Płock – Grudziądz – Gdańsk), jego teren przetnie nowa linia kolejowa nr 5 (z nową stacją zależnie od wariantu), planowana jest również realizacja łącznicy między liniami nr 3 i 5. Również komponent drogowy CPK będzie miał wpływ na Sochaczew – planowana jest realizacja Obwodnicy Aglomeracji Warszawskiej w klasie autostrady (A50) lub drogi ekspresowej (S50).

Sochaczew został ujęty w Obszarze Otoczenia CPK, który stanowi obszar funkcjonalny oraz obszar strategicznej interwencji w rozumieniu art. 5 pkt 6a i 6b ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju.

Tak atrakcyjne położenie miasta wpływa na rozwój przedsiębiorczości - w mieście zarejestrowane są duże firmy, takie jak: ENERGOP Sp. z o.o., SARENS Polska Sp. z o.o., Wavin Metalplast-Buk Sp. z o.o., ZIBI S.A., ProLogis Poland Management, SIME Polska Sp. z o.o., Procter & Gamble Sp. z o.o., P.P.H. BEST-CHEM Jerzy Jacek Apka, TCT Polska Sp. z o.o., Buszrem S.A. – Oddział Sochaczew – Zakład Prefabrykacji Sochaczew, Szpital Powiatowy w Sochaczewie, Carrefour Polska Sp. z o.o., PSS Spółem, Jeronimo Martins

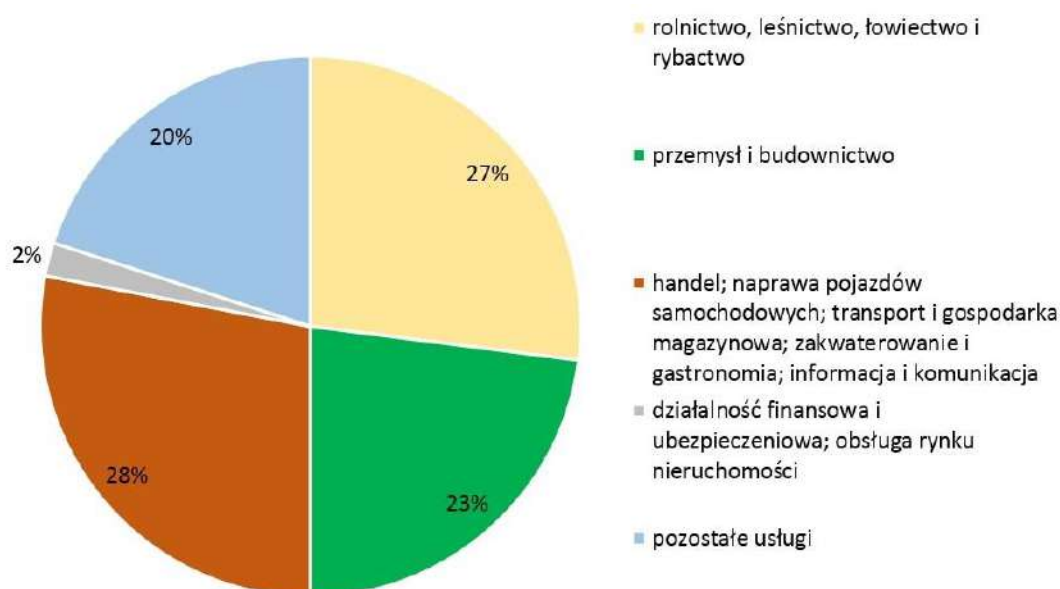
Dystrybucja S.A., a także notowane na giełdzie (jak np. Boryszew S.A. czy Bakoma S.A.) oraz wiele mniejszych, kilkuosobowych, często rodzinnych przedsiębiorstw.

Ponadto trzeba zauważyć, że okolice przecięć ważnych, międzynarodowych korytarzy transportowych stanowią naturalne miejsce lokalizowania inwestycji o charakterze przemysłowym oraz logistyczno-transportowym. Zlokalizowanie przedsiębiorstwa lub jego bazy magazynowej w pobliżu przecięcia szlaków transportowych daje gwarancje obniżenia kosztów transportu oraz jego czasu. Ponadto fakt, że miasto Sochaczew stanowi miejsce, w którym spotykają się różne rodzaje transportu – kolejowy i samochodowy oznacza, że istnieje potencjał rozwoju transportu multimodalnego, tzn. przewozu ładunków w oparciu o co najmniej dwa lub więcej rodzajów transportu. W związku z powyższym przewiduje się, że obszar miasta Sochaczew będzie stanowić miejsce intensywnego rozwoju zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowej.

Poza dobrą dostępnością komunikacyjną, do czynników posiadających pozytywne oddziaływanie na napływ ludności z zewnątrz jest wysoko rozwinięta działalność gospodarcza i produkcyjna. W centrum miasta, na tzw. Polach Czerwonkowskich uruchomiono podstrefę Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, w granicach której pozostała obecnie jedna działka o powierzchni ok. 1,5 ha, zaopatrzona we wszystkie możliwe media strefowych terenów inwestycyjnych. Atrakcyjne tereny inwestycyjne w obrębie miasta stanowią również obszary po dawnych zakładach Chemitex oraz Pola Gawłowskie. Ponadto nie bez znaczenia dla inwestorów są ponad 100-letnie tradycje przemysłu włókienniczego i chemicznego.

Takie położenie miasta sprzyja szczególnie lokalizacji baz transportowych, składów celnych oraz firm z zakresu logistyki i spedycji. Spośród funkcjonujących na terenie miasta 4,5 tys. firm, większość stanowią kilkuosobowe, często rodzinne przedsiębiorstwa transportowe, budowlane i usługowe. Z kolei firmy jednoosobowe prowadzące działalność gospodarczą w Sochaczewie zajmują się głównie handlem hurtowym i detalicznym, naprawą pojazdów samochodowych oraz budownictwem.

Wykres 1. Odsetek pracujących w poszczególnych sektorach gospodarki w powiecie sochaczewskim (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS z 2018 i 2020 r.).



Według danych GUS z 2018 i 2020 r. w powiecie sochaczewskim około 28% 27% ludności jest zatrudnionych w sektorze rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa, około 23% w sektorze przemysłu i budownictwa i około 49% 50% w sektorze usługowym.

Tabela 1. Wybrane dane o rynku w mieście Sochaczew i w powiecie sochaczewskim w 2018-2021 r. (źródło: Vademecum Samorządowca 2019-2022 r., Bank Danych Lokalnych).

Rok 2021		
	powiat sochaczewski	Miasto Sochaczew
Pracujący (bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz gospodarstw indywidualnych w rolnictwie)	19 309	11 384
Bezrobotni zarejestrowani w tym kobiety w %	1339	637
	51,5	51,7
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w %	2,7	3,1
Udział zarejestrowanych bezrobotnych kobiet w liczbie kobiet w wieku produkcyjnym w %	3,0	3,4

W 2018-2021 r. w mieście Sochaczew było ~~10 212~~ 11 384 osób pracujących (uwzględniając jedynie podmioty statystyczne tzn. z wyłączeniem podmiotów o liczbie pracujących do 9 osób oraz gospodarstw indywidualnych w rolnictwie). Liczba bezrobotnych zarejestrowanych wynosiła ~~987~~ 637 osób, w tym kobiety stanowiły ~~54,2~~ 51,7%. Wskaźnik ten jest większy niż dla powiatu sochaczewskiego. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w Sochaczewie w 2018-2021 roku wynosił ~~4,5~~ 3,1%, a udział zarejestrowanych bezrobotnych kobiet w liczbie kobiet w wieku produkcyjnym ~~5,2~~ 3,4%.

Tabela 2. Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w 2018-2020 r. (źródło: Vademecum Samorządowca 2019-2022 r., Bank Danych Lokalnych).

2020 rok		
	powiat sochaczewski	Miasto Sochaczew
Ogółem	9395	4 631
w tym w sektorze:		
• rolniczym	112	17
• przemysłowym	1468	337
• budowlanym	1188	525
na 10 tys. ludności	1 108	1 290
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 10 tys. ludności	852	944

W 2018-2020 roku w mieście Sochaczew w rejestrze REGON zarejestrowanych było ~~4 580~~ 4 631 podmiotów gospodarki narodowej, w tym: ~~15~~ 17 w sektorze rolniczym, ~~328~~ 337 w sektorze przemysłowym oraz ~~489~~ 525 w sektorze budowlanym. W mieście na 10 tys. ludności przypada ~~1 256~~ 1 290 podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON oraz ~~925~~ 944 osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Wartości tych współczynników dla miasta Sochaczew są wyższe niż wartości dla powiatu sochaczewskiego.

Tabela 3. Podmioty gospodarcze w mieście Sochaczew w latach ~~2010-2019~~ 2011-2021 (źródło: Bank Danych Lokalnych).

Rok	Podmioty gospodarki narodowej ogółem	Sektor publiczny					Sektor prywatny				
		państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	przedsiębiorstwa państwowe	spółki handlowe	spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	spółki handlowe	spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	spółdzielnie	fundacje	stowarzyszenia i organizacje społeczne
2011	4 740	65	1	3	0	3 627	196	22	20	9	83
2012	4 760	75	0	3	0	3 582	212	25	20	9	90
2013	4 712	72	0	3	0	3 525	221	23	20	12	95
2014	4 655	74	0	3	0	3 448	232	25	20	12	96
2015	4 633	63	0	3	0	3 422	227	25	20	11	99
2016	4 581	65	0	3	0	3 345	239	26	20	11	102
2017	4 567	62	0	4	1	3 312	256	29	20	13	107
2018	4 580	62	0	3	1	3 372	215	22	14	10	98
2019	4 590	60	0	3	1	3 366	217	23	13	11	99
2020	4 631	62	0	3	1	3 388	214	24	13	12	104
2021	4 698	61	0	3	1	3 431	212	22	13	12	110

W latach ~~2010-2019~~ 2011-2021 w mieście Sochaczew występowały wszystkie rodzaje podmiotów gospodarczych zarówno z sektora publicznego, jak i prywatnego. Obecnie w mieście brak jest przedsiębiorstw państwowych.

W roku ~~2019~~ 2021 w mieście Sochaczew zanotowano ~~4 590~~ 4 698 podmiotów gospodarki narodowej. Na przestrzeni lat ~~2010-2019~~ 2011-2021 ich liczba uległa wahaniom, zauważalna jest tendencja spadkowa - w roku 2017 liczba podmiotów wyniosła 4 567, co jest wartością najniższą w badanym okresie. Od roku 2017 da się zauważyć niewielki wzrost liczby podmiotów gospodarki narodowej.

Tabela 4. Podmioty gospodarki narodowej wg klasy wielkości zatrudnienia w mieście Sochaczew w latach ~~2010-2019~~ 2011-2021 (źródło: Bank Danych Lokalnych).

Klasy wielkości	Rok											
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Ogółem	4 740	4 760	4 712	4 655	4 633	4 581	4 567	4 580	4 590	4 631	4 698	
0-9	4 542	4 577	4 524	4 467	4 447	4 401	4 390	4 406	4 419	4 463	4 525	
10-49	148	137	143	143	143	138	136	134	131	128	132	
50-249	42	39	39	40	39	38	37	36	36	36	37	
250-999	7	6	5	5	4	4	4	4	4	4	4	
1000 i więcej	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	

Obecnie na terenie miasta występują mikroprzedsiębiorstwa (0-9 zatrudnionych), małe przedsiębiorstwa (10-49 zatrudnionych), średnie przedsiębiorstwa (50-249 zatrudnionych) i duże przedsiębiorstwa (250-999 zatrudnionych). Najwięcej przedsiębiorstw należy do klasy mikroprzedsiębiorstw, spośród których przeważają przedsiębiorstwa stanowiące osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Liczba

mikroprzedsiębiorstw na przestrzeni lat podlegała wahaniom, wartość maksymalną osiągnęła na początku analizowanego okresu w ~~2010 r. (4 603)~~ 2012 r. (4 577).

Na przestrzeni ostatnich lat da się zaobserwować tendencję spadkową liczby mikroprzedsiębiorstw, ~~ale także małych, średnich i dużych firm i małych przedsiębiorstw,~~ które od 2018 r. cechują się lekką tendencją wzrostową. W przypadku przedsiębiorstw średnich i dużych cechują się one głównie tendencją spadkową. Obecnie na terenie miasta nie funkcjonuje żadne bardzo duże przedsiębiorstwo.

Tabela 5. Podmioty nowo zarejestrowane w rejestrze REGON w mieście Sochaczew w latach ~~2010-2019~~ 2011-2021 (źródło: Bank Danych Lokalnych).

	Rok										
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ogółem	334	329	313	292	324	313	304	306	283	240	239
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	2	0	0	0	0	0	1	5	2	0	5
przemysł i budownictwo	54	48	48	45	59	67	60	65	68	58	40
pozostała działalność	278	281	265	247	265	246	243	236	213	182	194

W roku ~~2019~~ 2021 w Sochaczewie zanotowano ~~289~~ 239 nowe podmioty gospodarcze z tego ~~68~~ 40 z sektora przemysłu i budownictwa oraz ~~213~~ 194 z sektora pozostałej działalności. ~~W roku 2010 oraz~~ w latach 2012-2016 oraz w roku 2020 nie zarejestrowano żadnego podmiotu z sektora rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa. W badanych latach liczba rejestrowanych podmiotów podlegała znacznym wahaniom – od ~~2010~~ 2011 r. notowała spadek aż do roku 2015, kiedy to ich liczba wzrosła do 324. Od tego roku ich liczba ponownie zaczęła maleć. Swoją wartość maksymalną (~~385~~ 334) osiągnęła w roku ~~2010~~ 2011, zaś wartość minimalną (~~283~~ 239) w roku ~~2019~~ 2021.

Tabela 6. Podmioty wyrejestrowane z rejestru REGON w mieście Sochaczew w latach ~~2010-2019~~ 2011-2021 (źródło: Bank Danych Lokalnych).

	Rok										
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
ogółem	360	285	330	325	315	335	299	268	243	170	173
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	2	0	1	3	1	1	1	1	0	0	0
przemysł i budownictwo	83	52	64	68	72	67	54	57	47	42	25
pozostała działalność	275	233	265	254	242	267	244	210	196	128	148

W roku ~~2019~~ 2021 zostało wyrejestrowanych ~~243~~ 173 podmiotów gospodarczych, w tym ~~47~~ 25 z sektora przemysłu i budownictwa oraz ~~196~~ 148 z sektora pozostałej działalności. W latach 2012 i 2019-2021 nie wyrejestrowano żadnego podmiotu z sektora rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa.

Porównując dane z ostatnich lat nie da się zauważyć jakiegokolwiek ogólnego trendu, liczba podmiotów wyrejestrowywanych z rejestru REGON podlega ciągłym zmianom. Można jedynie stwierdzić, że w ciągu ostatnich 3 lat liczba nowo zarejestrowanych podmiotów jest większa niż liczba wyrejestrowywanych podmiotów, co świadczy o poprawie sytuacji rynkowej w gminie i rozwoju lokalnej gospodarki.

Tabela 7. Dochody i wydatki ogółem budżetu miasta Sochaczew w latach 2016-~~2018~~2021 i powiatu sochaczewskiego w latach 2018-2021 r. (źródło: Vademecum Samorządowca 2019 r.).

	2016 r.	2017 r.	2018 r.		2019 r.		2020 r.		2021 r.	
			miasto	powiat	miasto	powiat	miasto	powiat	miasto	powiat
dochody ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca	3813	4160	4742	4828	5 217	5 351	5 536	5 855	5923	6 557
wydatki ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca	3727	4150	4821	5131	5 050	5 292	5 546	5 770	5 855	6 164

W ~~2018~~ 2021 roku dochód budżetu Sochaczewa na 1 mieszkańca wynosił ~~4742~~ 5923 zł, a wydatki budżetu gminy na 1 mieszkańca ~~4821~~ 5855 zł. Zarówno dochody, jak i wydatki w przeliczeniu na 1 mieszkańca w mieście były niższe niż w przypadku całego powiatu. W latach 2016 i 2017 dochody budżetu miasta były nieco wyższe niż wydatki, zaś w ~~2018~~ 2021 r. dochody były wyższe niż wydatki. Jednocześnie da się zauważyć w tym czasie znaczny wzrost zarówno dochodów jak i wydatków budżetu miasta w przeliczeniu na 1 mieszkańca.

Analizy środowiskowe

Analizy środowiskowe przeprowadzone na potrzeby analizy potrzeb i możliwości rozwoju miasta Sochaczew opierają się głównie na określeniu predyspozycji przestrzennych dla sytuowania zabudowy oraz określeniu ewentualnych ograniczeń lub wykluczenia możliwości zabudowy terenów.

Obszar miasta Sochaczewa charakteryzuje się następującymi predyspozycjami przyrodniczymi, pozwalającymi na kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych:

- położenie w obszarach o dobrych cechach predysponujących do pełnienia funkcji mieszkaniowej (walory krajobrazowe, klimatyczne);
- mało urozmaiconą, raczej płaską rzeźbę terenu;
- liczne obszary o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych sprzyjających rekreacji i aktywnemu wypoczynkowi mieszkańców:
 - przez miasto przepływa rzeka Bzura wraz z dopływami Utrata oraz Pisia. Bzura jest rzeką nieregulowaną, jej naturalne koryto silnie meandruje tworząc liczne zakola. W dolinach rzek zachowały się resztki lasów olszowych;
 - w południowej części miasta znajduje się Zalew Boryszewski;
 - na terenie miasta znajdują się zabytkowe parki i zespoły dworsko - pałacowe: park w Gawłowie, park im. Garbolewskiego, zespół dworsko - parkowy w Chodakowie;
 - w bezpośrednim sąsiedztwie miasta znajdują się: Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, Kampinoski Park Narodowy wraz z otuliną.

Ograniczenia dla zabudowy w mieście Sochaczew wynikają między innymi z istniejących zagrożeń naturalnych – dotyczą przede wszystkim obszarów zagrożonych powodzią. Miasto położone jest w dorzeczu Bzury i objęte jest strefami zagrożenia powodziowego wyznaczonymi przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej. Zagrożenia powodziowe obejmują głównie tereny nisko położone w dolinie rzeki Bzury, która przepływa przez miasto z południa na północ. W granicach miasta rzeka nie jest obwałowana. W zasięgu obszaru o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi $Q=1\%$ (tzw. wody stuletnie) i $Q=10\%$ (wody dziesięcioletnie) znajdują się tereny zamieszkałe przez ludność, głównie wschodnia strona ul. Rozlazłowskiej (w tym osiedle "Nad Bzurą"), ul. Rybna i południowa część ul. Popiela. Niesprzyjające warunki meteorologiczne: intensywne opady deszczu, szybkie topnienie śniegu mogą być przyczyną lokalnych zatopień. Prawdopodobieństwo zalania

terenów przez rzekę Utratę jest dużo mniejsze, z uwagi na wysokie brzegi charakteryzujące tę rzekę.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, tj. $Q=1\%$ i $Q=10\%$, występują ograniczenia dla zagospodarowania terenu, które wymagają uzgodnienia z Wodami Polskimi.

Na obszarze miasta, w rejonie koryt rzek Bzury i Utraty, mogą także występować obszary osuwiskowe, na co wpływ ma nachylenie terenu (zbocza dolin rzecznych) i erozja rzeczna.

Pozostałe ograniczenia możliwości zabudowy na terenie miasta wynikają z:

- płytkiego położenia wód gruntowych (na głębokości <2 m. p. t.) w terenach dolin rzecznych, na pozostałych terenach warunki wynikające z głębokości wód podziemnych są dobre dla rozwoju zabudowy;
- występowania wydm oraz piasków luźnych w podłożu, zlokalizowanych miejscowo w różnych częściach miasta;
- udokumentowanych złóż - zgodnie z Bilansem złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2019 r. na terenie miasta Sochaczew występują trzy udokumentowane złoża kopaliny: dwa złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej reprezentowanych przez ility - Plecewice I, Plecewice II oraz złożę wód termalnych Sochaczew GT-1;
- prawnej ochrony przyrody – na terenie miasta Sochaczew objęto ochroną, w formie pomników przyrody, 3 pojedyncze drzewa oraz aleję drzew. Brak jest innych obszarów i obiektów chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody;
- ochrony krajowych i lokalnych korytarzy ekologicznych – na terenie miasta Sochaczewa wyróżniono korytarz związany z rzeką Bzurą – Dolina Bzury- Neru (KPnC-20), który jest częścią jednego z siedmiu krajowych korytarzy głównych - Korytarza Północno-Centralnego (KPnC). Krajowe korytarze ekologiczne zostały wyznaczone przez Zakład Badań Ssaków PAN na zlecenie Ministra Środowiska. Poza ww. korytarzem krajowym na terenie miasta można wyróżnić regionalne korytarze ekologiczne związane z przepływającymi przez miasto rzekami Utratą oraz Pisią. Dopływ z Piasecznicy (lewy dopływ Utraty) pełni natomiast rolę lokalnego korytarza ekologicznego;
- ochrony konserwatorskiej zabytków, obiektów zabytkowych i stanowisk archeologicznych znajdujących się na terenie miasta.

Analizy społeczne

Niezbędną infrastrukturę społeczną na terenie miasta Sochaczew stanowią usługi ochrony zdrowia, oświaty, kultury, administracji. Na terenie miasta znajdują się organy administracji publicznej: Urząd Miasta, Starostwo Powiatowe oraz Urzędy Pocztowe. Za bezpieczeństwo na terenie miasta odpowiada Komenda Powiatowa Policji w Sochaczewie oraz Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej - jednostka ratowniczo-gaśnicza w Sochaczewie.

Jako miasto powiatowe Sochaczew jest lokalnym centrum oświatowym, gdzie funkcjonuje 6 publicznych szkół podstawowych, 5 publicznych przedszkoli oraz 1 żłobek miejski. Oferta placówek publicznych uzupełniana jest o placówki prywatne. W roku szkolnym 2019/2020 z usług przedszkoli publicznych korzystało 711 dzieci. W mieście funkcjonuje ponadto 13 prywatnych placówek zapewniających opiekę dzieciom w wieku przedszkolnym. Aktualnie działający żłobek miejski zapewnia opiekę 115 dzieciom, zaś 5 prywatnych placówek opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 zapewnia dodatkowo opiekę ok. 85 dzieciom. Usługi oświaty w zakresie **ponadgimnazjalnym** **ponadpodstawowym** mieszkańcom Sochaczewa zapewnia Liceum Ogólnokształcące im Fryderyka Chopina w Sochaczewie, Zespół Szkół Centrum Kształcenia Praktycznego w Sochaczewie,

Zespół Szkół Rolnicze Centrum Kształcenia Ustawicznego w Sochaczewie oraz Zespół Szkół im. Jarosława Iwaszkiewicza w Sochaczewie, do których w roku szkolnym 2019/2020 uczęszczało łącznie 3005 uczniów. Najbliższymi ośrodkami kształcenia akademickiego są Warszawa, Łódź i Płock. W mieście działa również Uniwersytet Trzeciego Wieku. Ponadto na terenie miasta funkcjonuje Szkoła Muzyczna I i II stopnia.

Tabela 8 Liczba uczniów w szkołach podstawowych w mieście Sochaczew w roku szkolnym 2019/2020 (źródło: dane Urzędu Miasta Sochaczew).

Nazwa placówki oświatowej	Liczba uczniów ogółem
Szkoła Podstawowa nr 1 im. Jana Pawła II w Sochaczewie	388
Szkoła Podstawowa Nr 2 im. Marii Konopnickiej w Sochaczewie	377
Szkoła Podstawowa Nr 3 im. Bolesława Krzywoustego w Sochaczewie	503
Szkoła Podstawowa nr 4 z Oddziałami Integracyjnymi im. Janusza Korczaka w Sochaczewie	664
Szkoła Podstawowa nr 6 z Oddziałami Integracyjnymi im. Króla Władysława Jagielly w Sochaczewie	475
Szkoła Podstawowa nr 7 im. Fryderyka Chopina	549
Łącznie	2956

W roku szkolnym 2019/2020 do publicznych szkół podstawowych uczęszczało 2956 dzieci.

Należy stwierdzić, że obecna oferta edukacyjna w Sochaczewie spełnia zapotrzebowanie lokalnej społeczności, niemniej jednak w miarę postępujących zmian struktury demograficznej ludności konieczne będzie dostosowanie liczby miejsc dla uczniów w ww. placówkach.

Mieszkańcy miasta mają zapewniony dostęp do podstawowej opieki lekarskiej. Na terenie Sochaczewa zgodnie z danymi GUS w roku ~~2019~~ 2021 funkcjonowały 4 przychodnie. Średnia liczba osób przypadających na 1 przychodnię w ~~2019~~ 2021 r. była równa ~~9071~~ 8864. Na terenie miasta w ~~2019 r.~~ 2021 działało 18 aptek, przy czym średnia liczba mieszkańców miasta przypadających na 1 aptekę wynosiła ~~2016~~ 1970. Opieka lekarska jest uzupełniana ponadto przez indywidualne praktyki lekarskie i gabinety medyczne (stomatologiczne, protetyczne, psychologiczne i fizjoterapii). Opiekę szpitalną mieszkańcom gminy zapewnia Szpital Powiatowy w Sochaczewie.

Życie kulturalne Sochaczewa skupia się w Sochaczewskim Centrum Kultury. Mieszkańcy mogą korzystać z oferty Miejskiej Biblioteki Publicznej i jej 3 filii. Na terenie miasta funkcjonują dwa muzea z bogatymi zbiorami: Muzeum Kolei Wąskotorowej oraz Muzeum Ziemi Sochaczewskiej i Pola Bitwy nad Bzurą - W mieście odbywa się jedna z największych w Polsce rekonstrukcji historycznych - inscenizacji Bitwy nad Bzurą. Oferta sportowo-rekreacyjna miasta jest bardzo bogata, dostępna na każdym osiedlu. Funkcjonują 2 stadiony, boiska typu „Orlik”, 2 hale sportowe oraz kryta pływalnia, park linowy, korty tenisowe, siłownie zewnętrzne, skatepark oraz wypożyczalnia kajaków, działające w ramach Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji. W Sochaczewie odbywa się corocznie jedna z największych w Polsce rekonstrukcji historycznych – inscenizacja Bitwy nad Bzurą.

2. Prognozy demograficzne

Prognozowanie demograficzne jest jednym z elementów planowania potrzeb i możliwości rozwoju miasta w aspekcie realizacji zadań publicznych dotyczących zaspokajania potrzeb lokalnej społeczności. Ocena aktualnej sytuacji demograficznej, a także prognoza przyszłego stanu i struktury ludności w granicach Sochaczewa

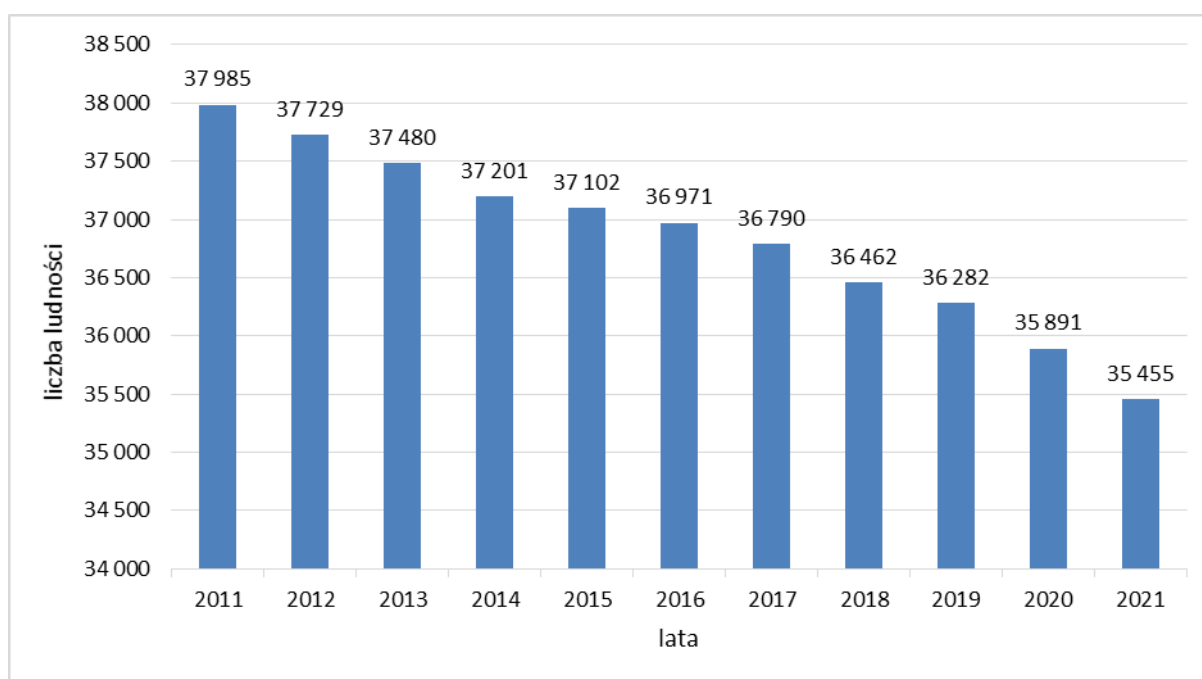
daje możliwość określenia potrzeb mieszkaniowych, a co za tym idzie potrzeb rozwoju nowej infrastruktury technicznej i społecznej w mieście.

Na potrzeby projektu Studium prognoza obejmuje zmiany liczby ludności w mieście na okres do 30 lat. Analizę sytuacji demograficznej wykonano w oparciu o wskaźniki dotyczące miasta Sochaczew, zgodnie z danymi GUS na koniec ~~2018/9~~ 2021 r.

Stan i dynamika zmian ludności gminy

Liczba ludności Sochaczewa na koniec ~~2019~~ 2021 r. według faktycznego miejsca zamieszkania wynosiła ~~36 282~~ 35 455 osoby. Od ~~2010~~ 2012 r. liczba ludności zmalała o ~~1 926~~ 2 530 osób. Na przestrzeni lat odnotowano ciągły spadek ogólnej liczby mieszkańców miasta. Największy spadek liczby ludności zarejestrowano pomiędzy rokiem ~~2017 i 2018,~~ 2020 i 2021 kiedy to liczba ludności zmalała o ~~328~~ 436 osób.

Wykres 2 Liczba ludności w mieście Sochaczew według faktycznego miejsca zamieszkania w latach ~~2010–2019~~ 2011 – 2021 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych).



Szczegółowa analiza sytuacji demograficznej pozwala na określenie rocznego tempa zmian liczby ludności w mieście Sochaczew – przeanalizowane dane z ostatnich 20 lat. Zgodnie z danymi GUS na koniec ~~2019~~ 2021 r. miasto cechuje ujemny przyrost bezwzględny zarówno w stosunku do roku poprzedniego (~~2018~~ 2020), jak i do roku bazowego (2010). W badanym okresie zarejestrowano ogólny spadek liczby ludności. Od ~~2000 r. do 2019 r.~~ 2001 r. do 2021 wskaźnik ten był na poziomie dodatnim tylko w ~~latach 2000 i 2010,~~ największy w 2010 r. (597), a najniższy w ~~2018~~ 2021 r. (-328 -436). Średnie roczne tempo zmiany liczby ludności (spadku) w okresie od 2001 r. ~~stosunku do roku 2000~~ wynosi ok. 0,29% 0,40% zaś w stosunku do roku ~~2010~~ 2011 wynosi ok. 0,36% 0,67%.

Tabela 9. Zmiany liczby ludności w mieście Sochaczew w latach ~~1999–2019~~ 2001 - 2021 według faktycznego miejsca zamieszkania (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych).

Rok	Liczba ludności	Przyrost bezwzględny	Przyrost bezwzględny w stosunku do liczby ludności w roku poprzednim [%]	Liczba ludności w stosunku do liczby ludności w roku bazowym (2010) [%]	Liczba ludności w stosunku do liczby ludności w roku poprzednim [%]
2001	38 433	x	x	100,59	x
2002	38 387	-46	-0,1197	100,47	99,88
2003	38 302	-85	-0,2214	100,25	99,78
2004	38 201	-101	-0,2637	99,98	99,74
2005	38 066	-135	-0,3534	99,63	99,65
2006	37 911	-155	-0,4072	99,22	99,59
2007	37 752	-159	-0,4194	98,81	99,58
2008	37 665	-87	-0,2305	98,58	99,77
2009	37 611	-54	-0,1434	98,44	99,86
2010	38 208	597	1,5873	100	101,59
2011	37 985	-223	-0,5836	99,42	99,42
2012	37 729	-256	-0,6740	98,75	99,33
2013	37 480	-249	-0,6600	98,09	99,34
2014	37 201	-279	-0,7444	97,36	99,26
2015	37 102	-99	-0,2661	97,11	99,73
2016	36 971	-131	-0,3531	96,76	99,65
2017	36 790	-181	-0,4896	96,29	99,51
2018	36 462	-328	-0,8915	95,43	99,11
2019	36 282	-180	-0,4937	94,96	99,51
2020	35 891	-391	-1,0777	93,94	98,92
2021	35 455	-436	-1,2148	92,79	98,79

Ruch naturalny ludności

Ruch naturalny ludności obejmuje szereg zjawisk, które powodują zmiany w stanie liczebnym oraz strukturze ludności. Liczba urodzeń i zgonów ma bezpośredni wpływ na zmiany liczby ludności. Przyrost naturalny, stanowiący stosunek tych dwóch wskaźników, daje ogólny pogląd na sytuację demograficzną w gminie.

W latach ~~2010–2019~~ 2011–2021 wskaźnik urodzeń charakteryzował się licznymi wahaniami. W ~~2019~~ 2021 r. w Sochaczewie urodziło się ~~358 325~~ 358 325 dzieci i była to wartość najmniejsza w badanym okresie. Największą liczbę urodzeń zarejestrowano w ~~2010~~ 2017 r. i wynosiła ona ~~466 421~~ 466 421. W ~~2019~~ 2021 r. liczba urodzeń zmalała o ~~108 56~~ 108 56 w porównaniu z rokiem ~~2010~~ 2011. W analizowanym okresie urodziło się ~~3 928 4 031~~ 3 928 4 031 dzieci.

Wskaźnik zgonów w gminie również ulegał wahaniami. W badanym okresie największą liczbę zgonów odnotowano w ~~2018 r.~~ 2018 r. – 569, najmniejszą z kolei w roku 2013, kiedy wynosiła ona 361. W porównaniu z rokiem ~~2010~~ 2011 liczba zgonów wzrosła w ~~2019 r.~~ 2019 r. o ~~58~~ 58 2021 r. o 170.

Wartość przyrostu naturalnego ludności, stanowiącego różnicę pomiędzy liczbą urodzeń i zgonów w mieście Sochaczew również zmieniała się w czasie. Przez większość badanego okresu wskaźnik był ujemny, zaś jego wartość była dodatnia jedynie w ~~3 latach~~ (2010, 2012 i 2017 roku) 2 latach (2012 i 2017 roku).. Przyrost naturalny w Sochaczewie był największy w roku ~~2010~~ 2017, kiedy jego wartość wyniosła ~~85 22~~ 85 22, zaś najmniejszy odnotowano w roku ~~2019~~, kiedy wynosił ~~-81~~ -81 w roku 2021, kiedy wynosił -244.

Tabela 10. Ruch naturalny ludności w mieście Sochaczew w latach ~~2010-2019~~ 2011 - 2021 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
urodzenia żywe	381	403	360	359	415	393	421	372	358	334	325
zgony ogółem	399	397	361	390	434	397	399	429	439	454	569
przyrost naturalny	-18	6	-1	-31	-19	-4	22	-57	-81	-120	-244

Migracje

Do czynników, które w znaczący sposób kształtują strukturę demograficzną ludności w mieście Sochaczew należy zaliczyć ruchy migracyjne. Biorąc pod uwagę przepływy ludności w ciągu badanego okresu (~~lata 2010-2019~~ lata 2011-2021) należy stwierdzić, że czynnik migracji ma wpływ na stan populacji w mieście na zdecydowanie wyższym poziomie niż przyrost naturalny.

W latach ~~2010-2019~~ 2011-2021 do Sochaczewa napłynęło łącznie ~~2 895 3 071~~ osób, przy jednoczesnym odpływie ludności na poziomie ~~4 787 5 311~~ osób. Największą Najmniejszą liczbę zameldowań zanotowano w ~~2010~~ 2020 r., a największą liczbę wymeldowań w 2013 r. Wartość salda migracji podlega nieustannym wahaniom. Najmniejszą wartość miało w 2018 r. i wynosiło -268 osób, natomiast najwyższą w ~~2010~~ 2015 r. – było to ~~-109~~ -153 osób. Większą mobilność, zarówno w ruchu odpływowym, jak i napływowym, wykazywały kobiety.

Tabela 11. Migracje wewnętrzne wg płci w mieście Sochaczew w latach ~~2010-2019~~ 2011 - 2021 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
zameldowania ogółem	309	288	315	292	268	263	265	257	314	231	269
mężczyźni	141	134	147	133	115	115	125	128	134	107	128
kobiety	168	154	168	159	153	148	140	129	180	124	168
wymeldowania ogółem	517	495	540	497	421	417	438	525	504	452	505
mężczyźni	209	221	261	233	198	199	203	250	267	212	247
kobiety	308	274	279	264	223	218	235	275	237	240	258
saldo migracji ogółem	-208	-207	-225	-205	-153	-154	-173	-268	-190	-221	-209
mężczyźni	-68	-87	-114	-100	-83	-84	-78	-122	-133	-105	-119
kobiety	-140	-120	-111	-105	-70	-70	-95	-146	-57	-116	-90

Analiza migracji na pobyt stały w zależności od kierunku ruchu ludności wykazała, że wśród ludności napływowej przeważają mieszkańcy wsi, którzy stanowią ok. ~~63,3~~ 64,1% spośród zameldowanych w analizowanym okresie. Największy napływ ludności ze wsi wystąpił w 2019 roku, zaś najmniejszy w roku 2018. Ruch odpływowy cechuje taka sama tendencja – wymeldowania na wieś stanowią dwukrotność liczby wymeldowani do miast. Największą liczbę osób wymeldowujących się na wieś zanotowano w ~~2013~~ 2021 roku, natomiast najmniejszą w roku 2015. W Sochaczewie w badanym okresie ruch zewnętrzny

był o rząd wielkości mniejszy niż ruch wewnętrzny. Z zebranych danych wynika, że w przeciągu ostatnich 10 lat na obszarze miasta Sochaczew zamieszkało ~~91 104~~ osób z innych krajów, natomiast za granicę wymeldowały się ~~44 39~~ osoby.

Tabela 12. Migracje na pobyt stały w mieście Sochaczew w ruchu wewnętrznym i zagranicznym wg kierunku w latach ~~2010-2019~~ 2011 - 2021 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
zameldowania z miast	111	100	116	123	117	77	76	107	107	63	112
zameldowania ze wsi	198	188	199	169	151	186	189	150	207	161	174
zameldowania z zagranicy	8	12	5	5	-	14	16	8	19	7	10
wymeldowania do miast	167	158	159	151	159	119	148	150	165	128	121
wymeldowania na wieś	350	337	381	346	262	298	290	375	339	324	383
wymeldowania za granicę	5	8	4	17	-	0	2	1	1	0	1

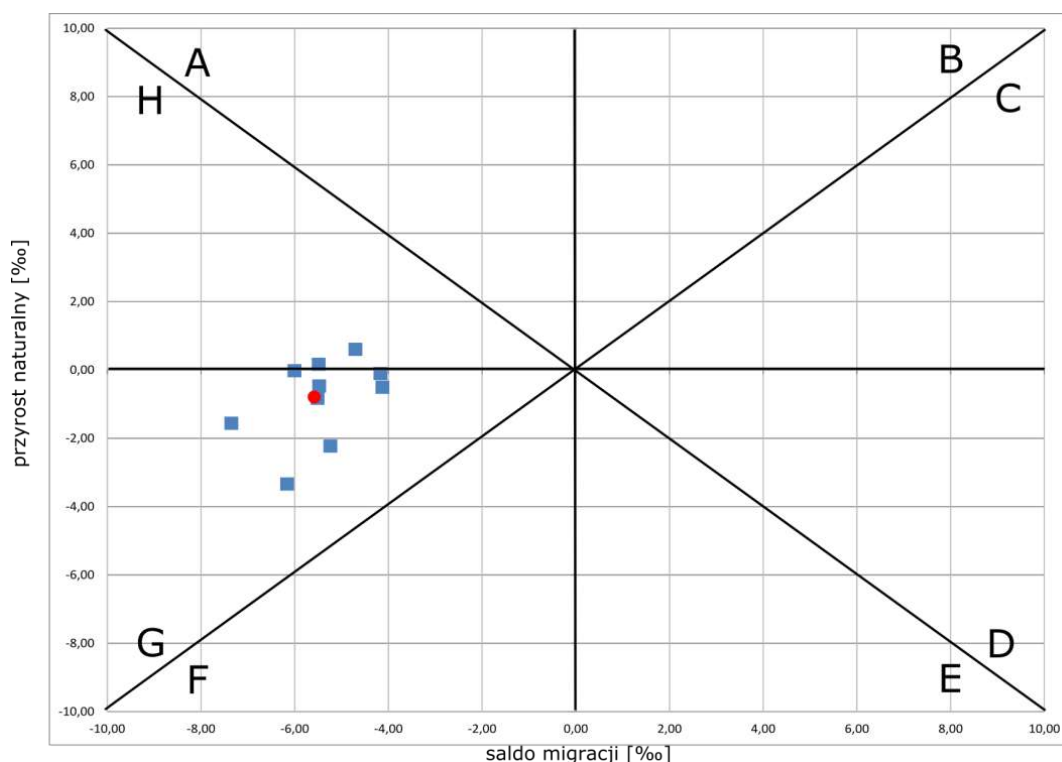
„-” – brak danych

Do badania tendencji zmian demograficznych wykorzystuje się typologię przyrostu rzeczywistego według Webba. Jest to metoda, w której badany jest wzajemny związek pomiędzy dwoma następującymi komponentami przyrostu: przyrostem naturalnym a saldem migracji. Bazując na ocenie relacji obu zmiennych, określa się typ przyrostu rzeczywistego ludności poprzez klasyfikację jednostki osadniczej do jednego z poniższych ośmiu typów rozwoju ludności:

- Typ A – kiedy dodatni przyrost naturalny przewyższa ujemne saldo migracji,
- Typ B – kiedy dodatni przyrost naturalny jest wyższy od dodatniego salda migracji,
- Typ C – kiedy dodatni przyrost naturalny jest niższy od dodatniego salda migracji,
- Typ D – kiedy dodatnie saldo migracji z nadwyżką rekompensuje ujemny przyrost naturalny,
- Typ E – kiedy ujemny przyrost naturalny nie jest rekompensowany przez dodatnie saldo migracji,
- Typ F – kiedy ujemny przyrost naturalny z ujemnym, ale nie mniejszym (w wartości bezwzględnej) saldem migracji,
- Typ G – ujemny przyrost naturalny z ujemnym, ale nie większym (w wartości bezwzględnej) saldem migracji,
- Typ H – ujemne saldo migracji nie jest rekompensowane przez dodatni przyrost naturalny.

Zgodnie z typologią przyrostu rzeczywistego według Webba, na podstawie danych dla ~~2019~~ 2021 r., miasto Sochaczew można zaliczyć do jednostki typu ~~F~~ G. Średnia wartość współczynnika przyrostu naturalnego dla badanego okresu wynosi ~~-0,83~~, zaś współczynnika migracji ~~-5,42~~ (wartość oznaczona czerwonym punktem na poniższym wykresie). Jest to jednostka cechująca się ujemnym saldem migracji, przeważającym nad ujemnym przyrostem naturalnym.

Wykres 3 Rozkład typologii Webba w latach 2011–2021 (źródło: opracowanie własne na podstawie GUS BDL).



Struktura płci i wieku

Istotną charakterystyką społeczeństwa z punktu widzenia rozwoju społeczno-gospodarczego miasta jest podział ludności na ekonomiczne grupy wieku. Im większa liczba osób w wieku przedprodukcyjnym oraz produkcyjnym, tym większe możliwości wzrostu demograficznego posiada dane społeczeństwo. W mieście Sochaczew ludność w wieku poprodukcyjnym przewyższa liczbę osób w wieku przedprodukcyjnym. Mieszkańcy w wieku produkcyjnym stanowią prawie 59,58% wszystkich mieszkańców miasta.

W podziale na płeć, liczba kobiet w mieście przewyższa liczbę mężczyzn – wskaźnik feminizacji w 2019-2021 r. był równy 111. Taką wartość wskaźnika spowodowała struktura ludności w wieku poprodukcyjnym, gdzie liczba kobiet jest ponad dwukrotnie wyższa niż liczba mężczyzn. W grupach wieku przedprodukcyjnego i produkcyjnego więcej jest mężczyzn niż kobiet.

Tabela 13. Ludność wg ekonomicznych grup wieku w mieście Sochaczew wg stanu na dzień 31.12.2019-2021 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych).

	ludność w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	ludność w wieku produkcyjnym	ludność w wieku poprodukcyjnym	ludność łącznie
ogółem	6 308	20 442	8 725	35 455
mężczyźni	3 205	10 760	2 799	16 764
kobiety	3 103	9 662	5 926	18 691

Z podziałem ludności wg ekonomicznych grup wieku związany jest wskaźnik obciążenia demograficznego. Informuje on, jaki jest stosunek ludności w wieku nieprodukcyjnym do 100 osób w wieku produkcyjnym. Na przestrzeni ostatnich lat wskaźnik ten charakteryzuje stały wzrost. W 2010-2011 r. był równy 52,1-52,9, a w 2019-2021 r. osiągnął wartość 69,6-73,6. Taka wartość wskaźnika jest głównie wynikiem systematycznego

spadku liczby ludności w wieku produkcyjnym w ostatnich latach, przy jednoczesnym wzroście liczby ludności w wieku poprodukcyjnym.

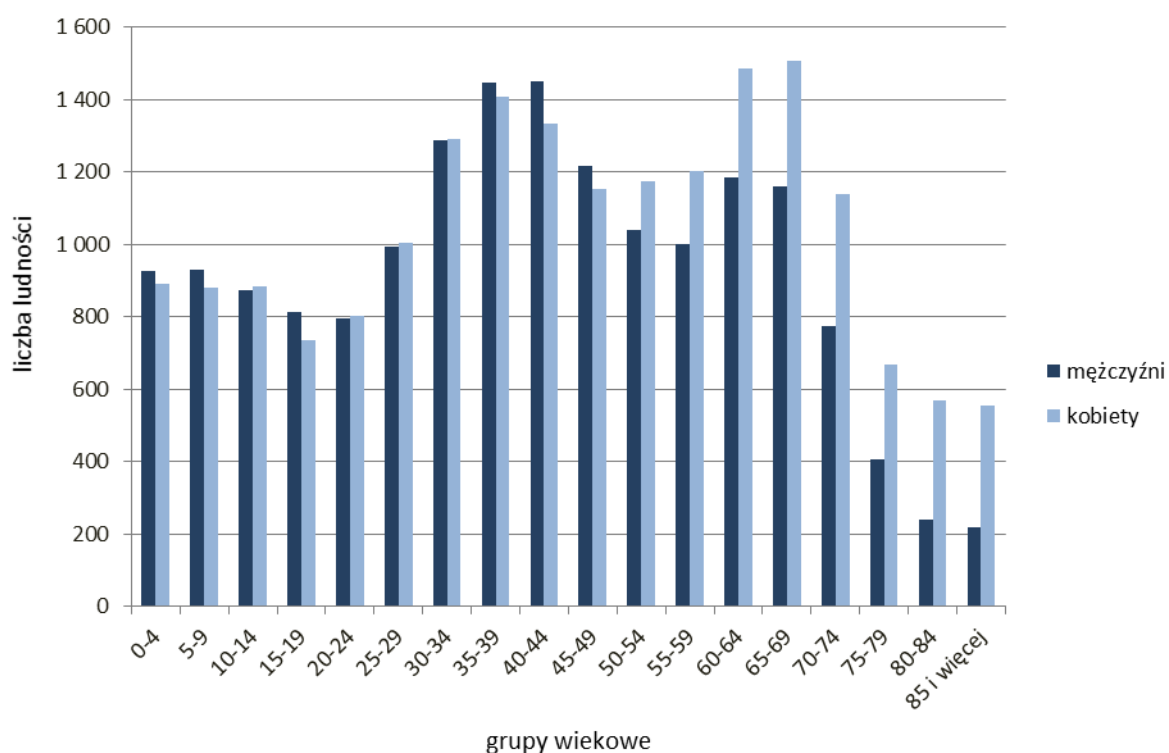
Równocześnie stale wzrasta stosunek ludności w wieku poprodukcyjnym do ludności w wieku przedprodukcyjnym. Sytuacja ta jest odzwierciedleniem ogólnych trendów panujących w Polsce, które wskazują na postępujące starzenie się społeczeństwa. W mieście Sochaczew ~~od 2010 r. do 2019 r.~~ od 2011 r. do 2021 wskaźnik ten stale rósł i od wartości 94 w 2010 98 w 2011 r., osiągnął wartość ~~132 w 2019~~ 138 w 2021 r.

Tabela 14. Wskaźnik obciążenia demograficznego w mieście Sochaczew w latach 2010-2019 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
wskaźnik obciążenia demograficznego	52,9	54,2	56,0	57,9	59,8	62,1	65,1	67,3	69,6	71,7	73,6

Rozkład ludności według płci w poszczególnych grupach wiekowych w Sochaczewie obrazuje, jak kształtuje się sytuacja demograficzna w mieście i jakie procesy temu towarzyszą. Można stwierdzić, że liczba mężczyzn przewyższa liczbę kobiet w grupach wiekowych do 49 roku życia. Przewagę liczby kobiet nad liczbą mężczyzn zanotowano w każdej grupie wiekowej powyżej 49 roku życia., przy czym liczba kobiet w wieku 85 lat i więcej jest prawie 3 razy większa niż mężczyzn. Zjawisko wydłużania czasu trwania życia ma przełożenie na wzrastającą liczbę osób w wieku 65 lat i więcej.

Wykres 4. Ludność wg płci w mieście Sochaczew wg stanu na dzień 31.12. ~~2019~~ 2021 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych).



Prognoza demograficzna

Prognoza demograficzna liczby mieszkańców miasta Sochaczew do roku ~~2050~~ 2052 została opracowana na podstawie dostępnych danych statystycznych z lat ~~2010-2019~~ 2011-2021.

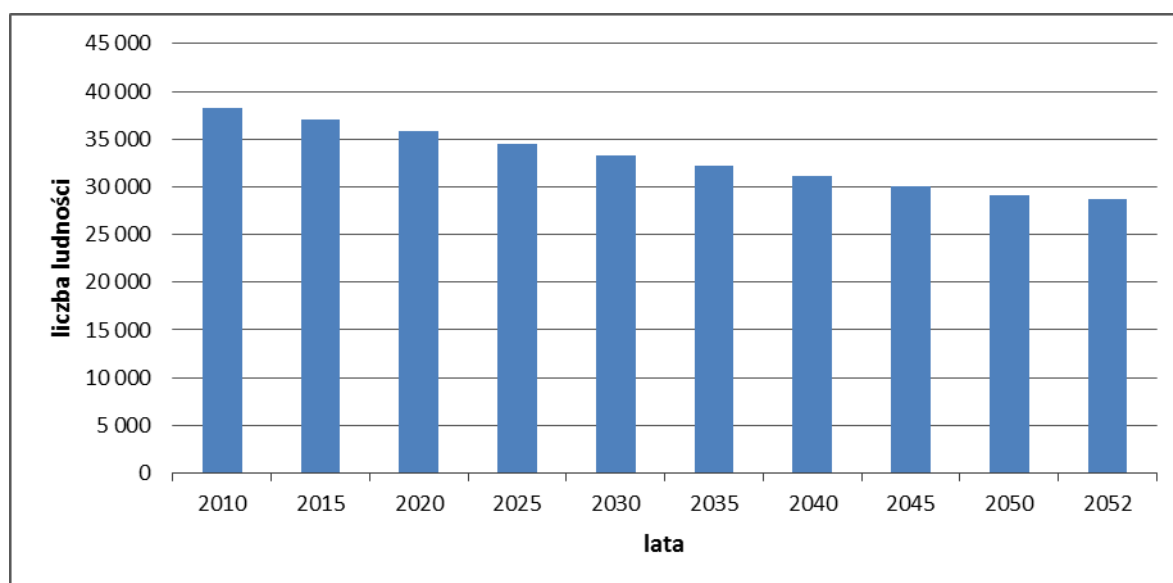
Dokonując prognozy liczby ludności przeanalizowano zmiany liczby ludności miasta Sochaczew w latach ~~2010-2019~~ 2011-2021. Ogólny trend zmiany liczby ludności miasta Sochaczew jest malejący. W analizowanym okresie w każdym roku liczba ludności miasta malała w porównaniu do roku poprzedniego. Liczba ludności zmalała z ~~38208~~ 37 985 osób w roku ~~2010~~ 2011 do ~~36282~~ 35 455 osób w roku ~~2019~~ 2021. Na potrzeby prognozy demograficznej założono, że tendencja spadkowa utrzyma się w kolejnych latach. W celu oszacowania liczby ludności miasta Sochaczew w latach ~~2020-2050~~ 2022-2052 wyliczono średnią zmianę liczby ludności w okresie analizowanym (~~2010-2019~~ 2011-2021) oraz przyjęto, że ta średnia utrzyma się w kolejnych latach. Obliczono, że liczba ludności miasta Sochaczew malała średniorocznie o ~~0,57~~ 0,68%. Zgodnie z prognozą liczba ludności miasta Sochaczew w ~~2050~~ 2052 r. będzie wynosiła ~~30363~~ 28 721 osób.

Wyliczenia opisane powyżej zostały przedstawione w poniższej tabeli oraz na poniższym wykresie.

Tabela 15. Prognoza liczby ludności w mieście Sochaczew do roku ~~2050~~ 2052 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	Rok	Liczba ludności miasta Sochaczew	
Dane statystyczne	2010	38208	
	2011	37985	
	2012	37729	
	2013	37480	
	2014	37201	
	2015	37102	
	2016	36971	
	2017	36790	
	2018	36462	
	2019	36282	
	2020	35891	
	2021	35455	
Prognoza	2022	35215	
	2023	34976	
	2024	34740	
	2025	34504	
	2026	34271	
	2027	34039	
	2028	33808	
	2029	33579	
	2030	33352	
		2031	33126
		2032	32902
		2033	32679
	2034	32458	
	2035	32238	
	2036	32020	
	2037	31803	
	2038	31587	
	2039	31374	
	2040	31161	
	2041	30950	
	2042	30741	
	2043	30532	
	2044	30326	
	2045	30120	
	2046	29916	
	2047	29714	
	2048	29513	
	2049	29313	
	2050	29114	
	2051	28917	
	2052	28721	

Wykres 5. Prognozowana liczba ludności w mieście Sochaczew w latach 2020-2050 2022-2052 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



3. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

3.1. Metodyka

Metodyka sporządzanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę została opracowana na podstawie art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 poz. 293 ze zm.). Ustawa nie określa jednoznacznie metod sporządzania bilansu ani niezbędnych materiałów wyjściowych, ograniczając się jedynie do sprecyzowania procedury sporządzania opracowania i sposobu interpretowania wyników analizy. Ze względu na zróżnicowany zasób materiałów, jakimi dysponują poszczególne gminy, sposób opracowywania bilansu powinien być dostosowany do dostępnych materiałów. Założeniem jest taki dobór materiałów, aby uzyskać jak najbardziej rzetelny obraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Sposób obliczania danych wskaźników przedstawiono w poszczególnych rozdziałach opracowania.

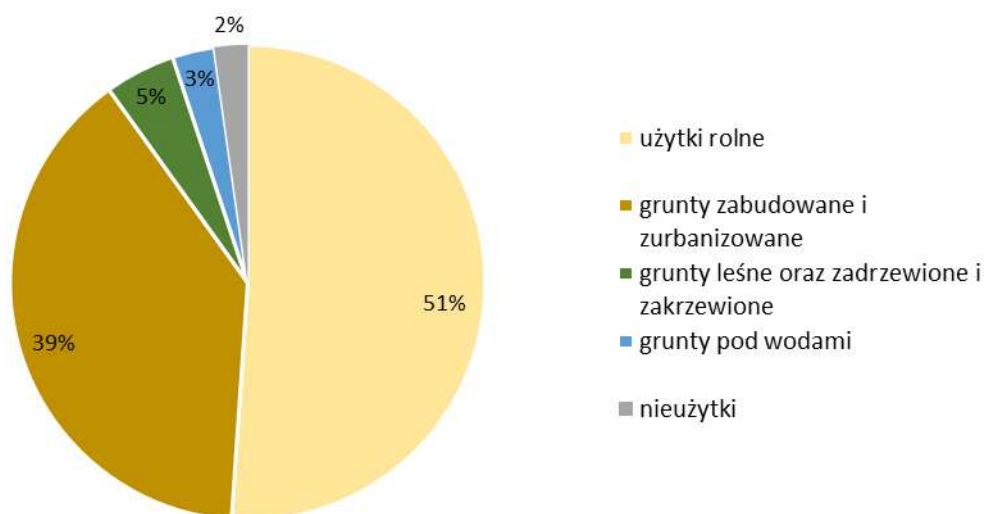
3.2. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

Stan istniejący

Sochaczew jest gminą miejską, której powierzchnię w ok. 51% zajmują użytki rolne. Wg danych na 2014r. wskaźnik lesistości w mieście był równy ok. 5%. Grunty pod wodami obejmują ok. 3% terytorium miasta, zaś nieużytki ok. 2%. W znacznym stopniu wpływa to na krajobraz miasta, jak również sposób użytkowania i strukturę terenów zabudowanych - obszar zurbanizowany stanowi ok. 39% powierzchni miasta. Teren zabudowy mieszkaniowej zajmują głównie centrum miasta oraz południową jego część, zaś tereny przemysłowe usytuowane są w dzielnicach Boryszew w południowej części Sochaczewa oraz Chodaków w jego północnej części. Na tereny zabudowy składają się również nieliczne tereny zabudowy handlowo-usługowej, zlokalizowane głównie w centrum miasta. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zajmuje tereny w centrum miasta, pomiędzy ulicami: Staszica a aleją 600-lecia, Traugutta a Piłsudskiego oraz między 15-sierpnia a Towarową oraz przy Żyrardowskiej.

Wykres 6. Struktura użytkowania gruntów w mieście Sochaczew wg stanu na dzień 31.12.2014 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



W analizie zapotrzebowania na nową zabudowę wykorzystano dane GUS, mówiące o łącznej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych aktualnie istniejących na terenie miasta oraz o łącznej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych, nowych oraz rozbudowywanych, oddanych do użytkowania w latach ~~2010-2019~~ 2011-2021 w podziale na funkcję budynku. Wg danych GUS powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych w mieście Sochaczew wyniosła w ~~2018~~ 2020 roku ~~934 521~~ 950 362 m². Dane odnośnie nowo oddanej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych zostały zestawione w poniższej tabeli.

Zgodnie z zestawieniem w ostatnich latach wśród budynków niemieszkalnych do użytkowania oddano budynki następujących kategorii: budynki mieszkalne jednorodzinne nieprzystosowane do stałego zamieszkania, budynki hoteli, budynki biurowe, budynki handlowo-usługowe, budynki garaży, budynki przemysłowe, zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, ogólnodostępne obiekty kulturalne, budynki szkół i instytucji badawczych, budynki szpitali i zakładów opieki medycznej, budynki gospodarstw rolnych, budynki przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych, ~~budynki łączności, dworców i terminali, budynki zbiorowego zamieszkania~~ pozostałe budynki niemieszkalne.

W ostatnich latach na terenie gminy nie powstał żaden budynek ~~zamieszkania zbiorowego~~, zakwaterowania turystycznego inny niż hotel, ~~łączności, dworców i terminali~~, muzeów i bibliotek, oraz kultury fizycznej. Oznaczać to może z jednej strony brak zapotrzebowania na powierzchnie użytkowe danych funkcji, z drugiej zaś może skutkować niedostateczną liczbą istniejących obiektów.

Tabela 16. Powierzchnia nowych i rozbudowywanych budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2010-2019 2011-2021 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Funkcja	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Suma	Średnia
budynki mieszkalne jednorodzinne nieprzystosowane do stałego zamieszkania	0	0	0	0	73	0	0	0	0	0	0	73	7
budynki zbiorowego zamieszkania	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 786	0	1 786	162
budynki hoteli	0	0	0	0	0	102	0	0	0	0	0	102	9
budynki biurowe	227	0	0	120	0	0	0	0	2 377	165	0	2 889	263
budynki handlowo-usługowe	4 814	4 164	6 010	6 125	511	880	1 526	3 074	2 802	2 070	1 249	33 225	3 020
budynki łączności, dworców i terminali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	344	0	344	31
budynki garaży	201	123	308	317	525	149	303	0	245	117	46	2 334	212
budynki przemysłowe	3 895	710	0	17	25	629	0	643	0	6 264	0	12 183	1 108
zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	1 600	345	282	214	136	424	0	0	0	2 606	244	5 851	532
ogólnodostępne obiekty kulturalne	0	0	0	273	0	0	0	0	0	0	684	957	87
budynki szkół i instytucji badawczych	2 142	557	0	1 575	32	0	0	0	0	343	0	4 649	423
budynki szpitali i zakładów opieki medycznej	438	0	902	681	119	75	0	0	0	0	0	2 215	201
budynki gospodarstw rolnych	0	0	0	0	0	0	0	368	0	0	0	368	33
budynki przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych	2 475	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 475	225
pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej niewymienione	0	0	28	0	0	0	144	260	553	145	41	1 171	106

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę formułuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz szacuje się chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej czyli „wyodrębnionym przestrzennie obszarze zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkanym przez ludzi”⁵. Zarówno zapotrzebowanie, jak i chłonność wyraża się w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

W roku 2018 2021 liczba mieszkańców miasta Sochaczew wynosiła ~~36 462~~ 35 455 osób. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w ~~tym samym~~ 2020⁶ roku wyniosła ~~25,6~~ 26,5 m², co jest wartością niższą od średniej krajowej (28,2 29,2 m²), średniej wojewódzkiej (30,8 32,0 m²) oraz od średniej powiatowej (27,9 28,7 m²). Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w mieście Sochaczew wg GUS w 2018 2020 r.

⁵ Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U.2003.166.1612)

⁶ Na dzień sporządzania bilansu dane za rok 2021 nie były dostępne.

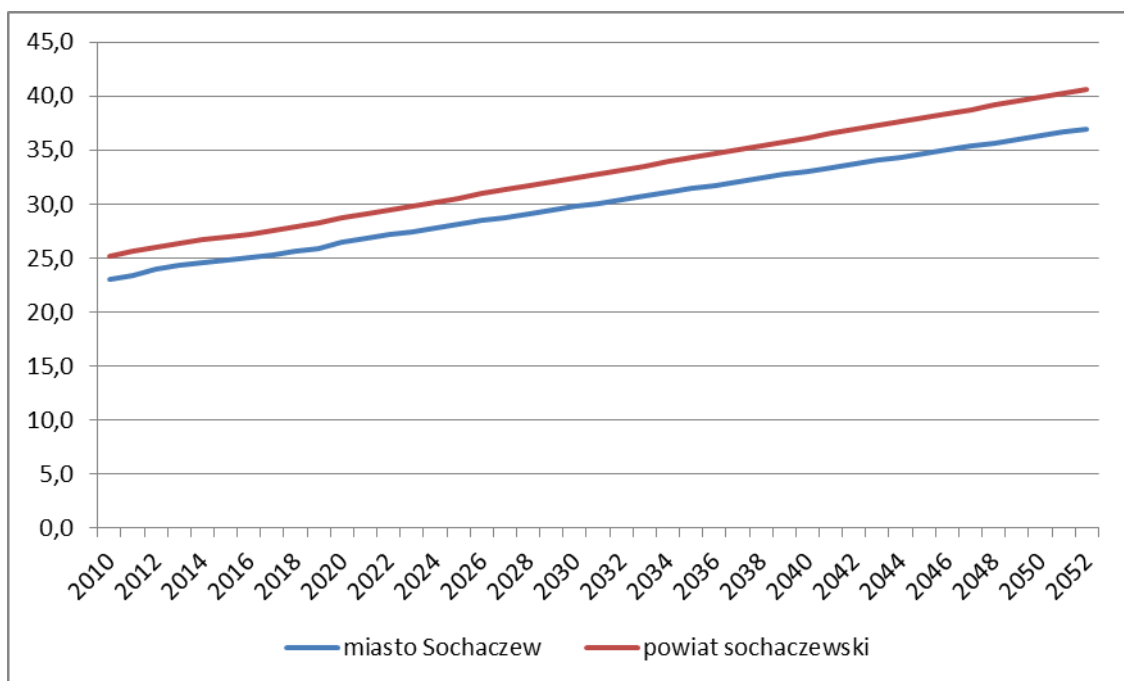
wyniosła 65,7 m², co jest wartością niższą zarówno od średniej krajowej – ~~74,2~~ 74,5 m², wojewódzkiej – ~~72,3~~ 72,6 m² jak i średniej powiatowej – ~~79,9~~ 80,3 m².

Powyższe dane świadczą o tym, że zasób mieszkaniowy miasta Sochaczew jest niewystarczający. Zarówno średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadającego na 1 osobę oraz średnia powierzchnia użytkowa mieszkania są niższe od wartości średniej tych wskaźników dla kraju, województwa i powiatu.

Pomimo tego, trzeba zauważyć, że warunki mieszkaniowe w Polsce na tle innych Europejskich krajów są bardzo słabe. Średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na mieszkańca w Polsce należy do najniższych w Europie. Według danych Eurostatu w Polsce aż ~~41,2~~ 37,6 proc. osób mieszka w nieruchomości, którą według standardów europejskich należałoby uznać za przeludnioną. W oszacowanym przez Europejski Urząd Statystyczny rankingu przeciętnego wskaźnika przeludnienia dla ~~31~~ 34 krajów Polska zajmuje ~~29.~~ 26. miejsce⁷.

Statystyczna powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca ulega ciągłym zmianom, z zachowaniem wyraźnej tendencji wzrostowej. Jest to związane z bogaceniem się polskiego społeczeństwa oraz ze zmianą trybu życia, odchodzi się od wielopokoleniowych gospodarstw domowych. Także w mieście Sochaczew te tendencje znajdują swoje potwierdzenie. Analiza danych statystycznych za lata ~~2009-2018~~ 2011-2021 wskazuje, że średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w mieście Sochaczew nieustannie rośnie. W badanych latach średni roczny wzrost wynosił ok. ~~0,3~~ 0,33 m². Na podstawie danych statystycznych, przyjmując założenie, że obecny trend nie ulegnie zmianie, można prognozować o ile zwiększy się średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę, co przedstawia poniższy wykres i tabela.

Wykres 7. Prognozowana przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m² na 1 osobę w mieście Sochaczew i w powiecie sochaczewskim.



⁷ Eurostat Statistics Explained – Dane statystyczne dotyczące mieszkalnictwa; http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/pl
<https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/bookmark/03c95b7f-6118-4f2f-ac31-18740eaae743?lang=en>

Tabela 17. Historyczne i prognozowane wartości średniej powierzchni użytkowej mieszkania w m² na 1 osobę w mieście Sochaczew i w powiecie sochaczewskim.

	rok	miasto Sochaczew [m ²]	powiat sochaczewski [m ²]	
dane	2009	22,9	24,6	
	2010	23,0	25,2	
	2011	23,4	25,6	
	2012	24,0	26,0	
	2013	24,3	26,4	
	2014	24,6	26,7	
	2015	24,8	26,9	
	2016	25,0	27,2	
	2017	25,3	27,6	
	2018	25,6	27,9	
	2019	25,9	28,3	
	2020	26,5	28,6	
prognoza	2021	26,8	29,1	
	2022	27,2	29,4	
	2023	27,5	29,8	
	2024	27,8	30,2	
	2025	28,1	30,6	
	2026	28,5	30,9	
	2027	28,8	31,3	
	2028	29,1	31,7	
	2029	29,4	32,1	
	2030	29,8	32,4	
		2031	30,1	32,8
		2032	30,4	33,2
	2033	30,8	33,5	
	2034	31,1	33,9	
	2035	31,4	34,3	
	2036	31,7	34,7	
	2037	32,1	35,0	
	2038	32,4	35,4	
	2039	32,7	35,8	
	2040	33,0	36,2	
	2041	33,4	36,5	
	2042	33,7	36,9	
	2043	34,0	37,3	
	2044	34,4	37,6	
	2045	34,7	38,0	
	2046	35,0	38,4	
	2047	35,3	38,8	
	2048	35,7	39,1	
	2049	36,0	39,5	
	2050	36,3	39,9	
	2051	36,6	40,3	
	2052	37,0	40,6	

Oszacowano, że przy zachowaniu obecnych trendów w roku ~~2050~~ 2052 w mieście Sochaczew średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę wyniesie ~~35,2~~ 36,6 m², co będzie wartością niższą niż średnia dla całego powiatu sochaczewskiego – ~~39,6~~ 40,3 m². Dla potrzeb wyliczania zapotrzebowania na zabudowę przyjęto, że do roku 2050 średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w mieście Sochaczew wzrośnie bardziej (w skutek bogacenia się społeczeństwa) niż to wynika tylko z analizy trendu panującego w ostatnich latach i osiągnie poziom prognozowanej średniej dla powiatu sochaczewskiego tj. ~~39,6~~ 40,3 m².

W tym samym czasie spadnie liczba mieszkańców – do roku ~~2050~~ 2052 przewiduje się spadek liczby mieszkańców miasta Sochaczew do ~~30363~~ 28 721 osób (przy oparciu o dotychczas występujące czynniki ekonomiczno-społeczne). Przy uwzględnieniu prognozowanej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego przypadającej na jednego mieszkańca, w roku ~~2050~~ 2052 szacowane zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wyniesie ~~1 203 378~~ 1 157 470 m². Biorąc pod uwagę, że istniejący zasób mieszkaniowy w mieście Sochaczew wynosi (dane za rok ~~2018~~ 2020) ~~934 521~~ 950 635 m² to zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, czyli różnica pomiędzy istniejącą, a szacowaną powierzchnią użytkową wynosi ~~268 857~~ 207 108 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) i występujące w ostatnich latach

pozytywne czynniki rozwoju, szacuje się, iż maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyniesie ~~349 514~~ 269 240 m² powierzchni użytkowej.

Dane statystyczne odnoszące się do powierzchni i liczby mieszkań zawierają w sobie wszystkie rodzaje zabudowy mieszkaniowej. W związku z tym wyliczone zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową dotyczy wszystkich jej rodzajów. Biorąc pod uwagę uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne oraz aktualnie panujące trendy inwestycyjne, a także analizując ruch budowlany w mieście Sochaczew, przyjęto, że 60% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową będzie w przyszłości realizowane jako zabudowa jednorodzinna, zaś 40% jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Tabela 18. Szacunkowe zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową z uwzględnieniem jej typu.

łącznie zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową [m2]	269 240	
łącznie zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową [m2]	jednorodzinna	wielorodzinna
łącznie zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową [m2]	60%	40%
łącznie zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową [m2]	161 544	107 696

Przy zastosowaniu opisanych powyżej założeń oszacowano, że w perspektywie do roku ~~2050~~ 2052 maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyniesie ~~209708,4~~ 161 544 m², a na zabudowę mieszkaniową wielorodziną ~~139805,6~~ 107 696 m² powierzchni użytkowej budynków.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową komercyjną

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową (komercyjną). Wskaźniki urbanistyczne nie pozwalają określić maksymalnego zapotrzebowania. Ilość usług uzależniona jest od uwarunkowań lokalnych, w tym od potrzeb mieszkańców i polityki rozwoju gminy, a także od dostępności komunikacyjnej - duże obiekty usługowe koncentrują się zwykle w miejscach dobrze skomunikowanych (węzłach komunikacyjnych).

Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usługowej (komercyjnej) zostało wyznaczone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej oddanych do użytkowania w latach ~~2010-2019~~ 2011-2021, przy uwzględnieniu tendencji występujących w ostatnich latach oraz niepewności procesów rozwojowych zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do obliczenia zapotrzebowania na zabudowę usługową (komercyjną) wykorzystano łączną powierzchnię użytkową nowych i rozbudowanych budynków usługowych w latach ~~2010-2019~~ 2011-2021. Do grupy tej zaliczone zostały budynki hoteli, budynki biurowe i budynki handlowo-usługowe, ~~budynki zbiorowego zamieszkania, budynki niemieszkalne niewymienione wg tabeli 16~~. Łączna powierzchnia użytkowa wymienionych budynków oddanych do użytkowania w latach ~~2010-2019~~ 2011-2021 wyniosła ~~34 084~~ 39 173 m², czyli średnio ok. ~~3 408~~ 3 561 m² rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania

na powierzchnię użytkową zabudowy usługowej (komercyjnej) do roku ~~2050~~ 2052 będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowanych budynków usługowych w latach minionych. Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji usług komercyjnych zgodnie z przyjętymi założeniami wyniesie ~~102 252~~ 106 835 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) i występujące w ostatnich latach pozytywne czynniki rozwoju, szacuje się, iż maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową wyniesie ~~132 928~~ 138 885 m² powierzchni użytkowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową publiczną

Do zabudowy usługowej publicznej zaliczane są różnego rodzaju obiekty związane m.in. z oświatą, nauką, kulturą, opieką zdrowotną, kultem religijnym, administracją i inne. Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową tego typu. Wskaźniki urbanistyczne pozwalają jednak określić szacunkowe zapotrzebowanie na niektóre z rodzajów usług publicznych.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na usługi oświaty oraz usługi zdrowia określono na podstawie wskaźników urbanistycznych przedstawionych w poniższej tabeli.

Tabela 19. Wskaźniki urbanistyczne, oraz zapotrzebowanie na zabudowę usługową publiczną (oświata i zdrowie) (Źródło: opracowanie własne).

Rodzaj placówki	Wskaźniki urbanistyczne (wartości wg „Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia” dr hab. inż. arch. Grażyna Dąbrowska –Milewska, Politechnika Białostocka)	Zapotrzebowanie
szkoły podstawowe	4 miejsca na 2 500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań	2315 miejsc
przedszkola	1 miejsca na 2 500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań	579 miejsc
żłobki	60 miejsc na 20 000 mieszkańców	86 miejsc
podstawowa opieka zdrowotna	5 m ² powierzchni użytkowej dla pomieszczeń POZ, powyżej 2500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań, na każde kolejne 2500 m ²	2899 m ² powierzchni użytkowej na pomieszczenia POZ

We wcześniejszych rozdziałach oszacowano, że w roku ~~2050~~ 2052 powierzchnia użytkowa mieszkań powinna wynosić ~~1 203 378~~ 1 157 470 m², czyli zakładając stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej wynoszący 0,8, należy stwierdzić, że wartość ta odpowiada powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych równej około ~~1 504 222~~ 1 446 837 m².

Przy wykorzystaniu wskaźników zawartych w powyższej tabeli, zgodnie z prognozowaną liczbą ludności oraz powierzchnią mieszkań w roku ~~2050~~ 2052, minimalna liczba miejsc w szkołach podstawowych powinna wynosić łącznie ~~2407~~ 2315 miejsc, natomiast w przedszkolach – ~~602~~ 579 miejsca.

W roku szkolnym 2019/2020 r. wg danych Urzędu Miasta Sochaczew działało 6 publicznych szkół podstawowych (2956 uczniów) i 5 publicznych przedszkoli (711 dzieci). W mieście Sochaczew funkcjonuje 1 żłobek miejski (115 miejsc). Oferta placówek publicznych uzupełniana jest o placówki prywatne.

Z porównania docelowego zapotrzebowania na miejsca w szkołach podstawowych (~~2407~~ 2315) z liczbą miejsc istniejących (2956) wynika, że w perspektywie do roku ~~2050~~ 2052 nie wystąpi zapotrzebowanie na nowe miejsca w szkołach podstawowych. Wynika to ze spadku ogólnej liczby ludności miasta oraz zmniejszania się udziału ludności w wieku szkolnym w całkowitej populacji miasta. W związku z powyższym należy stwierdzić, że istniejąca ilość usług oświaty w zakresie szkolnictwa podstawowego jest wystarczająca, a być może nawet w przyszłości wystąpi konieczność reorganizacji placówek polegającej na zamknięciu szkół o małej liczbie uczniów.

W przypadku miejsc w przedszkolach – przy docelowym zapotrzebowaniu na miejsca w przedszkolach równym ~~602~~ 579 miejsca, obecnie przedszkola zapewniają opiekę 711 dzieciom. W związku z powyższym nie wykazuje się zapotrzebowania na nową zabudowę usług przedszkolnych.

Brak jest również zapotrzebowania na nowe budynki usług publicznych w przypadku żłobków. Istniejący żłobek zapewnia wystarczającą liczbę miejsc w perspektywie do roku ~~2050~~ 2052.

W zakresie usług zdrowia, minimalna powierzchnia użytkowa przeznaczona dla pomieszczeń POZ, zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi, w ~~2050~~ 2052 r. powinna wynosić minimum 3013 m². Powierzchnia obecnie istniejących budynków i lokali świadczących usługi medyczne wielokrotnie przekracza wyznaczoną minimalną powierzchnię – same budynki Zespołu Opieki Zdrowotnej „Szpitala Powiatowego” zapewniają ponad 25000 m² powierzchni usługowej. W związku z tym nie ma zapotrzebowania na nowe budynki opieki zdrowotnej w perspektywie do roku ~~2050~~ 2052.

W przypadku pozostałych usług publicznych wskaźniki urbanistyczne nie pozwalają na określenie przyszłych potrzeb mieszkańców. Na podstawie przeprowadzonych analiz nie przewiduje się zwiększania zapotrzebowania na powierzchnię użytkową usług publicznych z zakresu administracji oraz kultu religijnego. Powstawanie nowych obiektów nie miałoby ekonomicznego uzasadnienia, gdyż istniejące placówki są w stanie obsłużyć aktualną liczbę mieszkańców, a w przyszłości prognozuje się spadek populacji gminy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną. Ilość terenów przeznaczonych pod tę zabudowę nie wiąże się bezpośrednio z liczbą mieszkańców. Wpływ na rozwój funkcji produkcyjnej ma m.in. polityka gminy, dostępność komunikacyjna, atrakcyjność gminy, co może zachęcić inwestorów do lokowania w danym miejscu swoich przedsiębiorstw.

Do obliczenia zapotrzebowania na zabudowę produkcyjną wykorzystano łączną powierzchnię użytkową nowych i rozbudowanych budynków o tej funkcji w latach ~~2010-2019~~ 2011-2021. Do grupy tej zaliczone zostały budynki przemysłowe oraz zbiorniki, silosy i budynki magazynowe. Łączna powierzchnia użytkowa wymienionych budynków oddanych do użytkowania w latach ~~2010-2019~~ 2011-2021 wyniosła ~~8-920~~ 18034 m², czyli średnio około ~~892~~ 1639 m² rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy produkcyjnej do roku ~~2050~~ 2052 będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowanych budynków produkcyjnych w latach minionych.

Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji produkcyjnej zgodnie z przyjętymi założeniami wyniosłoby **26 760 49 183 m²**. Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) i występujące w ostatnich latach pozytywne czynniki rozwoju, szacuje się, iż maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną wyniesie **34 788 63 937 m²** powierzchni użytkowej.

Podsumowanie

Tabela 20. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (Źródło: opracowanie własne).

Funkcja zabudowy	Zapotrzebowanie na nową zabudowę [powierzchnia użytkowa w m ²]
mieszkaniowa jednorodzinna	161 544
mieszkaniowa wielorodzinna	107 696
usługowa (komercyjna)	138 885
usługowa publiczna (oświata)	brak
usługowa publiczna (usługi zdrowia)	brak
usługowa publiczna (usługi administracji)	brak
usługowa publiczna (usługi sakralne)	brak
produkcyjna	63 937

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy w perspektywie następnych 30 lat jest jedynie wartością szacunkową, opartą na analizach ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, opisanych w poprzednich rozdziałach. W przypadku istotnych zmian społeczno-gospodarczych wartości te wymagałyby aktualizacji.

3.2a. Wyznaczenie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Metodyka wyznaczania obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Na potrzeby bilansu w celu wyznaczenia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zdecydowano się przyjąć podejście wielokryterialne, które pozwoli na wzięcie pod uwagę różnych wyznaczników, które decydują o faktycznym stopniu wykształcenia struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Biorąc pod uwagę stan zagospodarowania miasta wybrano 9 kryteriów, które uznano za najbardziej znaczące pod względem określenia stopnia urbanizacji:

- sąsiedztwo istniejącej zabudowy,
- dostęp do drogi,
- dostępność mediów:
 - sieć elektroenergetyczna,
 - sieć wodociągowa,
 - sieć kanalizacyjna,
 - sieć ciepłownicza,

- sieć gazowa,
- dostępność komunikacji publicznej:
 - odległość od przystanków autobusowych,
 - odległość od stacji kolejowej.

Obszar miasta został zbadany i oceniony pod kątem każdego z wyżej wymienionych kryteriów. Na potrzeby analizy każdemu kryterium przypisano wagę oraz liczbę punktów (od 0 do 100), które wybrany teren mógł zdobyć za spełnienie poszczególnego kryterium. Liczba punktów przypisana do poszczególnych kryteriów jest tym większa im większe znaczenie w określeniu stopnia wykształcenia struktury funkcjonalno-przestrzennej. Łącznie każdy obszar gminy mógł zostać oceniony na maksymalnie 100 punktów. Punktacja kryteriów została przedstawiona w poniższej tabeli.

Tabela 21. Punktacja kryteriów (źródło: opracowanie własne)

Maks. liczba punktów	100 pkt								
	Sąsiedztwo zabudowy	Dostęp do drogi	Dostępność mediów					Dostępność komunikacji publicznej	
sieć elektroenergetyczna			sieć wodociągowa	sieć kanalizacyjna	sieć ciepłownicza	sieć gazowa	Przystanki autobusowe	Stacja kolejowa	
Waga	0,35	0,30	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05

Powyższe kryteria mogły być spełnione przez różne tereny w różnym zakresie. Z tego powodu zdecydowano, że dla każdego kryterium zostały rozpisane zakresy oddające w jakim stopniu dany teren spełnia wybrane kryterium.

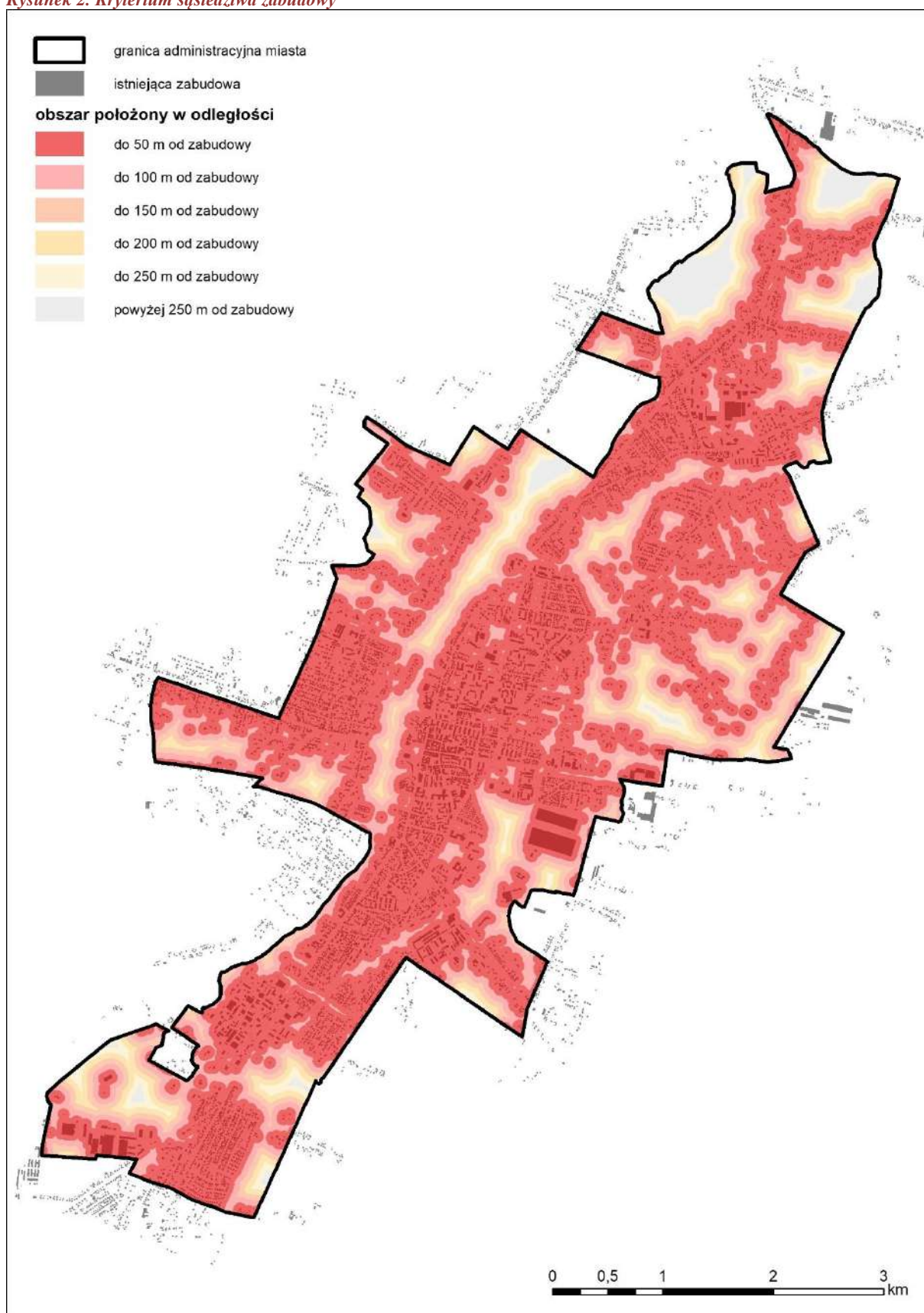
Sąsiedztwo zabudowy

Za najważniejszy aspekt świadczący o możliwości określenia danego terenu jako obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej uznano fakt sąsiedztwa zabudowy. Obszar zwartej zabudowy z samej swojej nazwy wymaga istnienia położonych w niedalekiej odległości od siebie zabudowań. W związku z tym na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków stworzono bazę wszystkich budynków świadczących o zagospodarowaniu poszczególnych terenów. W celu określenia stopnia sąsiedztwa zabudowy przyjęto zakresy odległości od zabudowań wyrażone w metrach. Każdemu zakresowi przypisano następnie punktację oddającą bliskość zabudowań. Zakresy oraz punktacja zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela 22 Kryterium sąsiedztwa zabudowy – punktacja (źródło: opracowanie własne)

Odległość od istniejącej zabudowy	do 50 m	od 50 m do 100 m	od 100 m do 150 m	od 150 m do 200 m	od 200 m do 250 m	Powyżej 250 m
Punktacja	100	80	60	40	20	0

Rysunek 2. Kryterium sąsiedztwa zabudowy



Dostęp do drogi

Jednym z podstawowych czynników, warunkujących możliwości inwestycyjne danego obszaru, jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej. Każda nieruchomość przeznaczona pod zabudowę powinna mieć dostęp do drogi publicznej, bezpośredni lub poprzez drogi wewnętrzne. Ulice są również zasadniczym elementem kompozycji przestrzennej obszarów zurbanizowanych. Stanowią szkielet struktury przestrzennej, wzdłuż których wydzielane są kolejne kwartały bądź pasma zabudowy. Obok kryterium sąsiedztwa zabudowy, dostęp do drogi został uznany za drugie pod względem istotności kryterium.

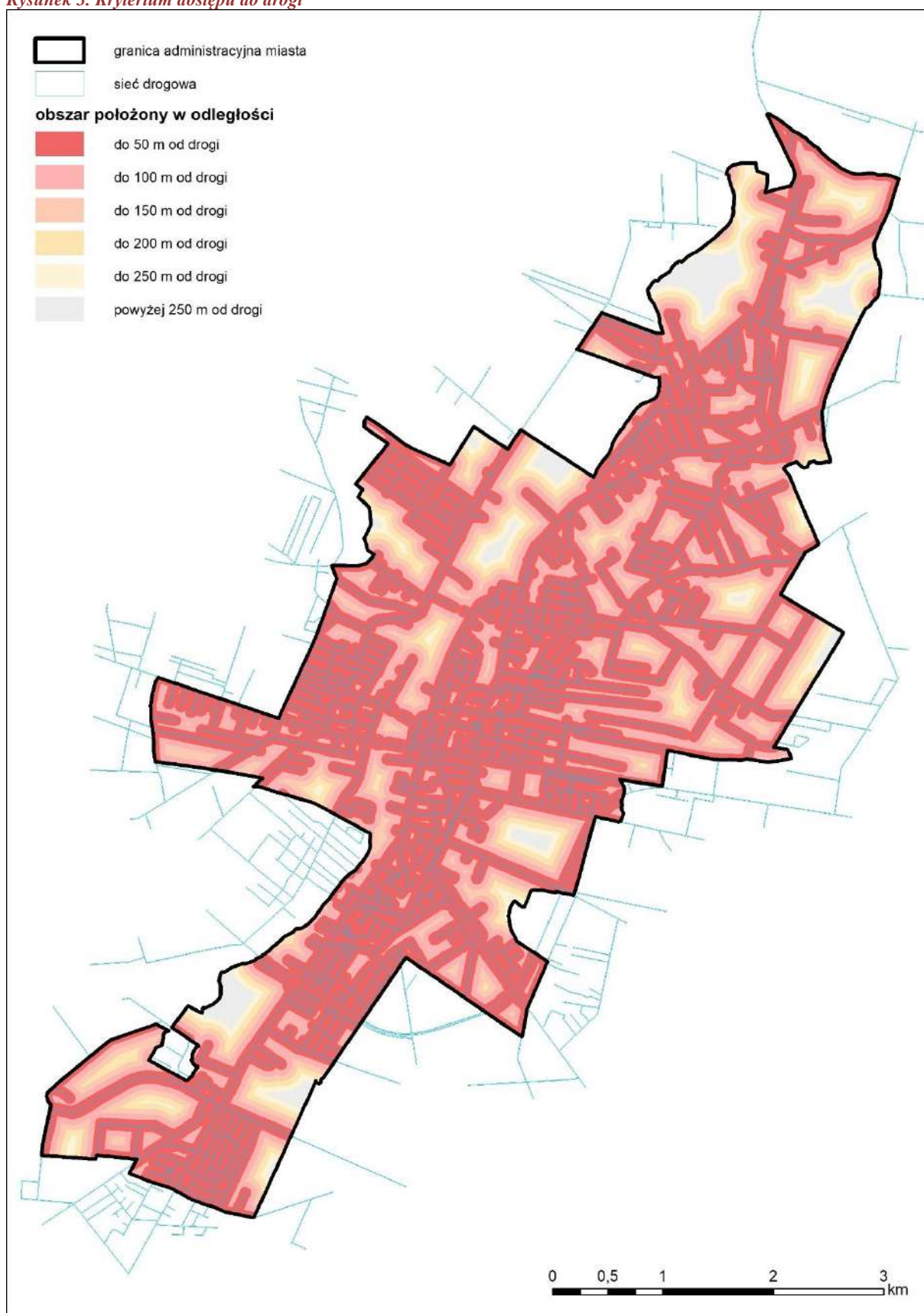
Sieć drogowa w zasadniczy sposób wpływa na zwartość struktur zurbanizowanych w obrębie gminy. Gęsta siatka ulic przekłada się na większą możliwość obsługi terenów budowlanych, bez konieczności inwestowania w niewydajne ciągi komunikacyjne, pełniące rolę dojazdu do pojedynczych nieruchomości.

Przedmiotowe kryterium rozpatrywano w odniesieniu do odległości od najbliższej drogi. Uwzględniono zarówno istniejące drogi publiczne, jak również drogi wewnętrzne, wzdłuż których już powstała zabudowa i które wykorzystywane są do obsługi terenów budowlanych. Wyróżniono pięć kategorii, określających kolejne strefy odległości od dróg. Najwięcej punktów przyznawano obszarom, które znajdują się w odległości nie większej niż 50 m od istniejących tras komunikacyjnych, z kolei dla obszarów oddalonych od dróg o więcej niż 250 m nie przyznano żadnych punktów. Poszczególne strefy odległości wyznaczono w oparciu o szacunkowe wymiary standardowej działki budowlanej.

Tabela 23 Kryterium dostępu do drogi – punktacja (źródło: opracowanie własne)

<i>Odległość od drogi</i>	<i>do 50 m</i>	<i>od 50 m do 100 m</i>	<i>od 100 m do 150 m</i>	<i>od 150 m do 200 m</i>	<i>od 200 m do 250 m</i>	<i>Powyżej 250 m</i>
<i>Punktacja</i>	100	80	60	40	20	0

Rysunek 3. Kryterium dostępu do drogi



Dostępność mediów

W analizie uwzględniono również dostęp do mediów. Uzbrojenie terenu jest ważnym czynnikiem określającym przygotowanie inwestycyjne danej nieruchomości. Obszary w pełni wyposażone w infrastrukturę techniczną powinny zostać wyróżnione na tle obszarów, które nie posiadają dostępu do mediów, bądź jest on znacznie utrudniony.

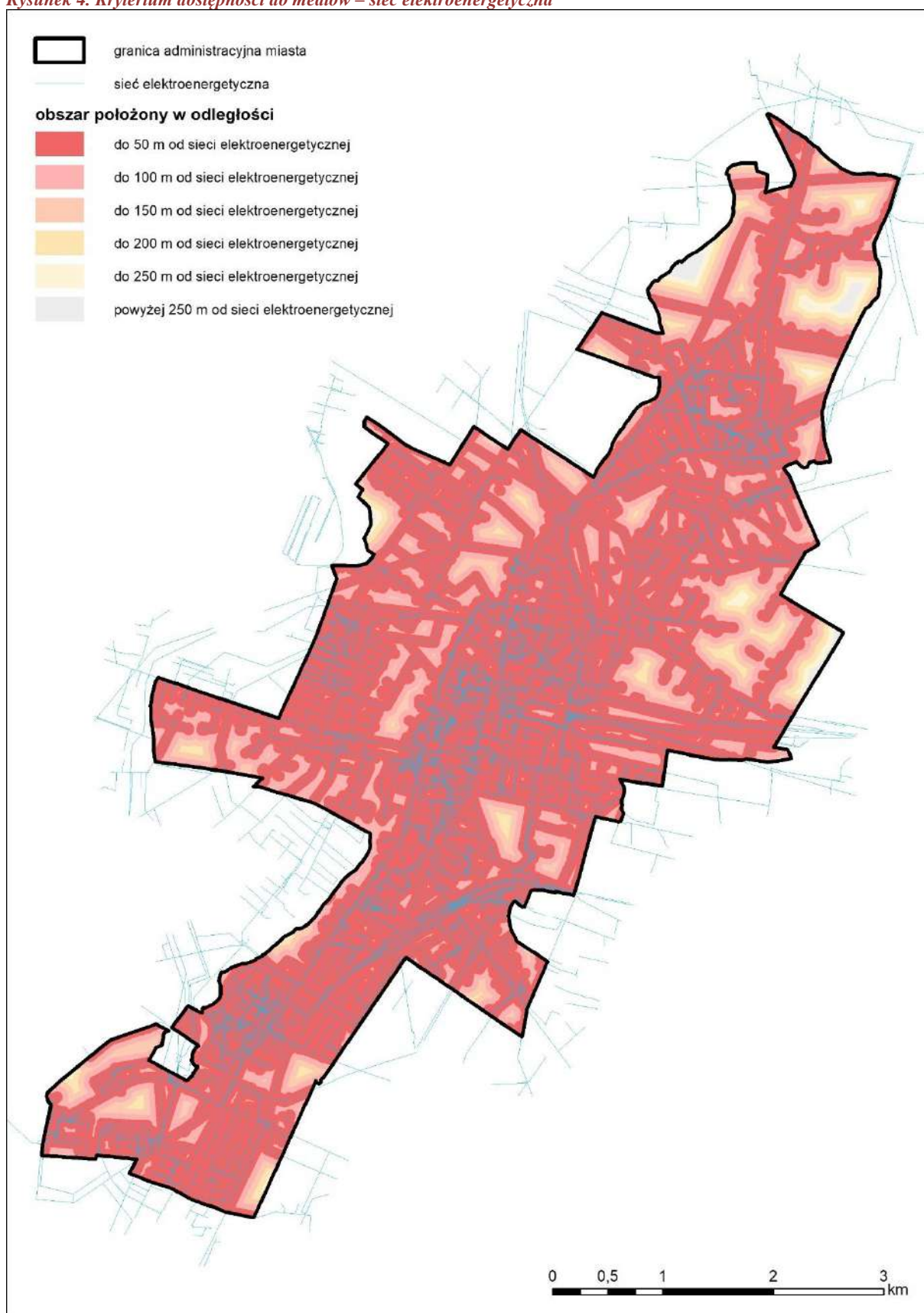
Uwzględniono dostęp do sieci infrastruktury technicznej: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, jak również do sieci gazowej. Zasadniczo dostęp do sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej może zostać zastąpiony przez ujęcia własne i bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe, jednakże taki sposób obsługi terenów budowlanych nie przyczynia się do powstawania zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych.

Podobnie jak w przypadku dostępu do dróg, także tutaj zastosowano kryterium odległościowe. Wyróżniono sześć kategorii odległości, bazując na średniej długości indywidualnych przyłączy do głównych sieci infrastruktury. Obszary odległe od sieci do 50 m otrzymywały największą liczbę punktów.

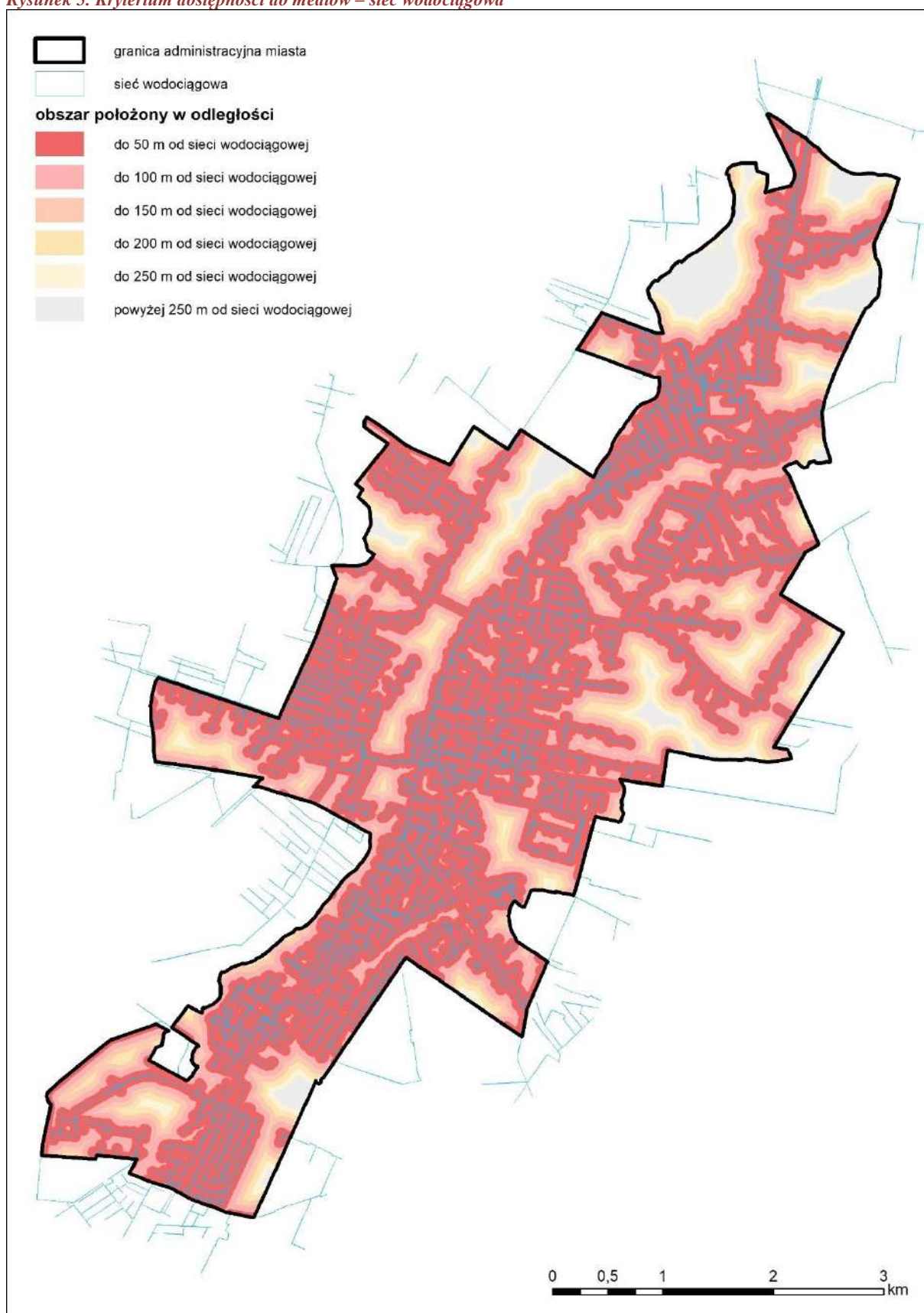
Tabela 24 Kryterium dostępności do mediów – punktacja (źródło: opracowanie własne)

Odległość od sieci	<i>do 50 m</i>	<i>od 50 m do 100 m</i>	<i>od 100 m do 150 m</i>	<i>od 150 m do 200 m</i>	<i>od 200 m do 250 m</i>	<i>Powyżej 250 m</i>
Punktacja	100	80	60	40	20	0

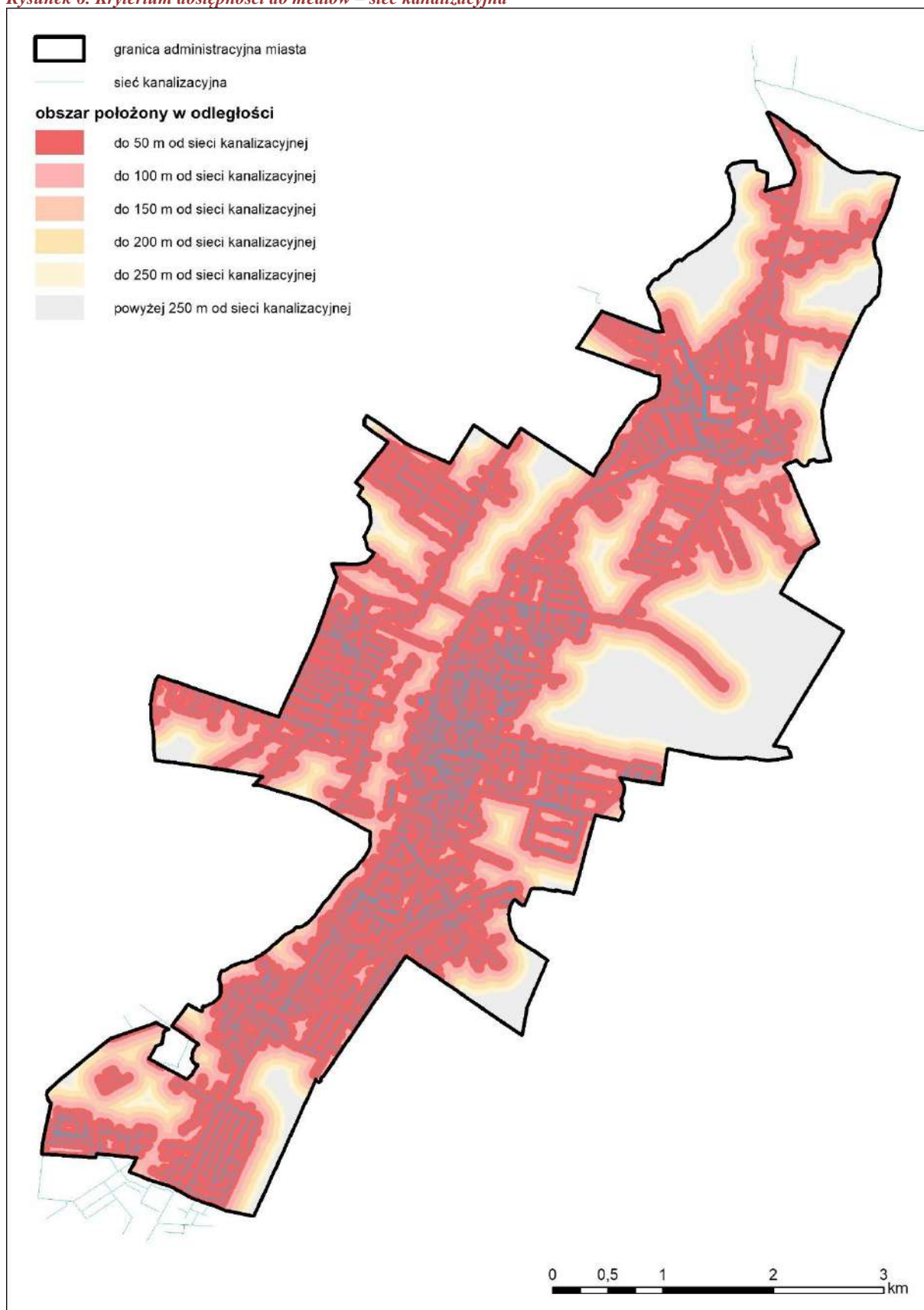
Rysunek 4. Kryterium dostępności do mediów – sieć elektroenergetyczna



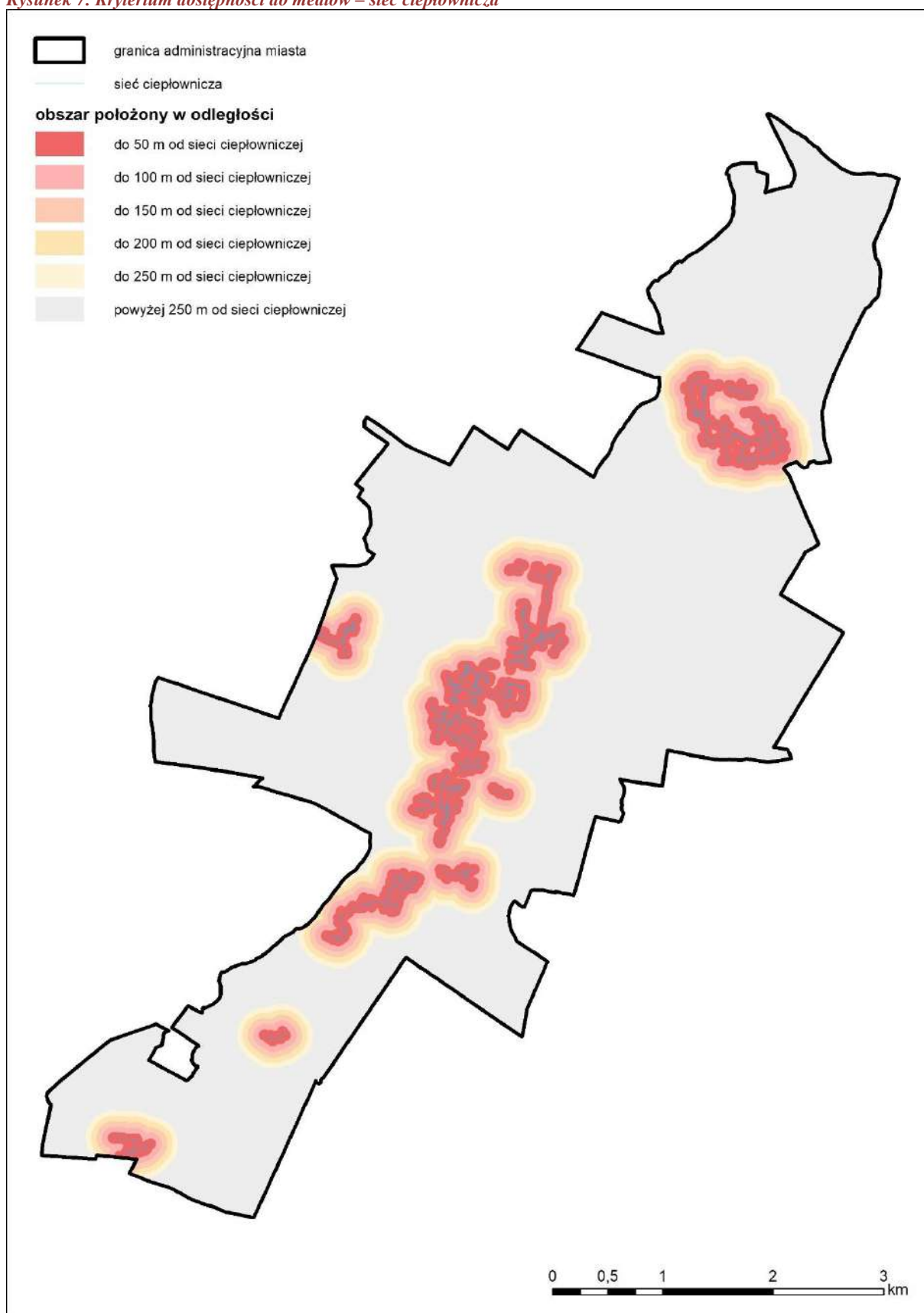
Rysunek 5. Kryterium dostępności do mediów – sieć wodociągowa



Rysunek 6. Kryterium dostępności do mediów – sieć kanalizacyjna



Rysunek 7. Kryterium dostępności do mediów – sieć ciepłownicza



Rysunek 8. Kryterium dostępności do mediów – sieć gazowa



Dostępność komunikacji publicznej

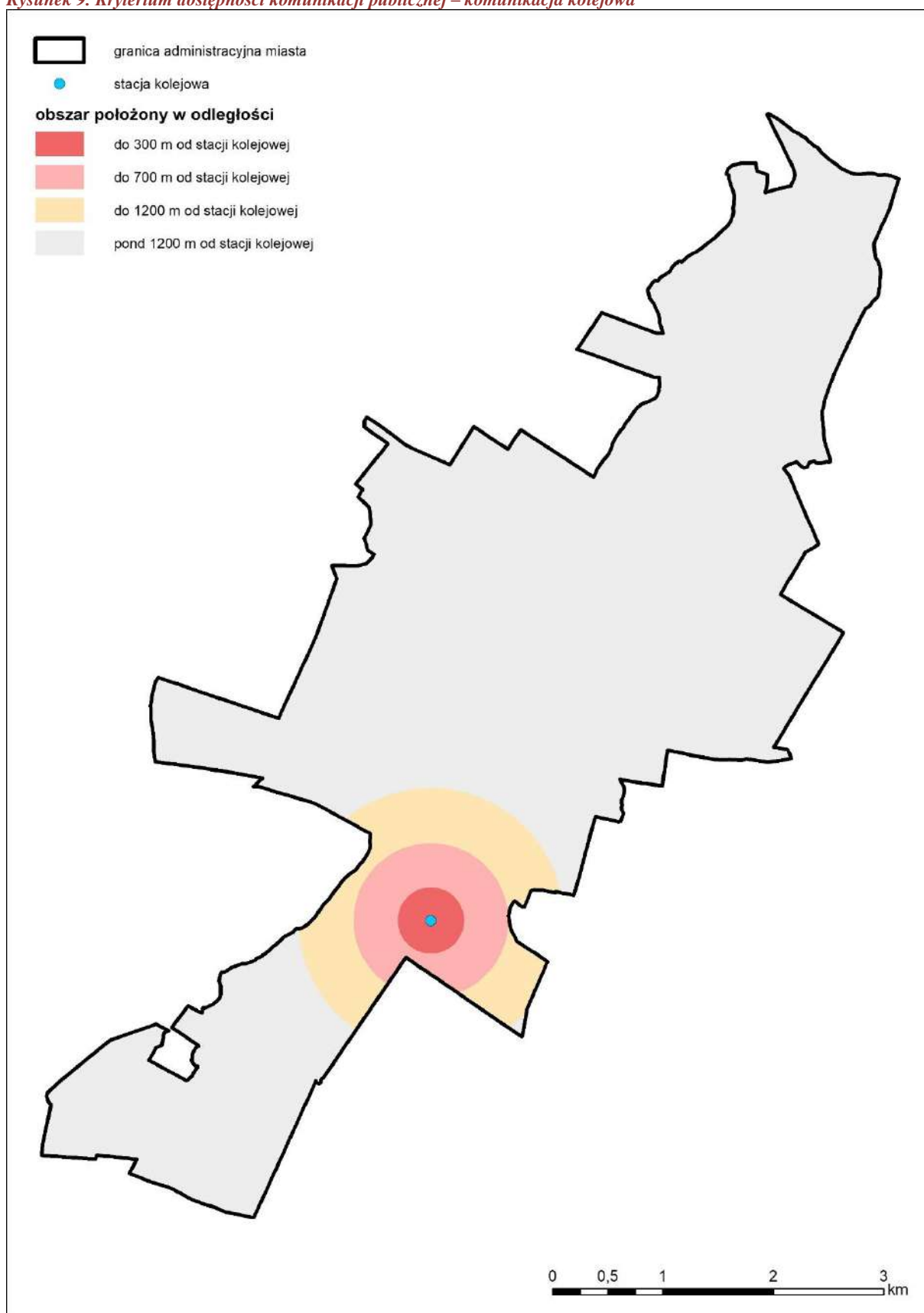
Zgodnie z założeniami idei tworzenia zwartych struktur urbanistycznych, oprócz zapewnienia właściwej dostępności komunikacyjnej obszarów, konieczne jest również wytworzenie alternatywnych form komunikacji w postaci transportu publicznego. Przez Sochaczew przebiega linia kolejowa nr 3 relacji Warszawa Zachodnia – Kunowice. W obrębie miasta funkcjonuje jedna stacja kolejowa, następne przystanki kolejowe usytuowane są w znacznej odległości od granic Sochaczewa. Ponadto na terenie miasta funkcjonuje komunikacja autobusowa organizowana przez Zakład Komunikacji Miejskiej, o stosunkowo rozbudowanej sieci przystanków.

Dostępność do przystanków komunikacji publicznej rozpatrywano w charakterze odległości obszaru od rzeczywistej lokalizacji przystanków. Od stacji kolejowej wyznaczono promień 300 m, o największej liczbie punktów, z kolei obszary odległe od stacji o więcej niż 1200 m nie otrzymały punktów. Dla komunikacji autobusowej podstawowy promień dojazdu określono na 300 m, nie punktowano terenów odległych od przystanków autobusowych o więcej niż 900 m.

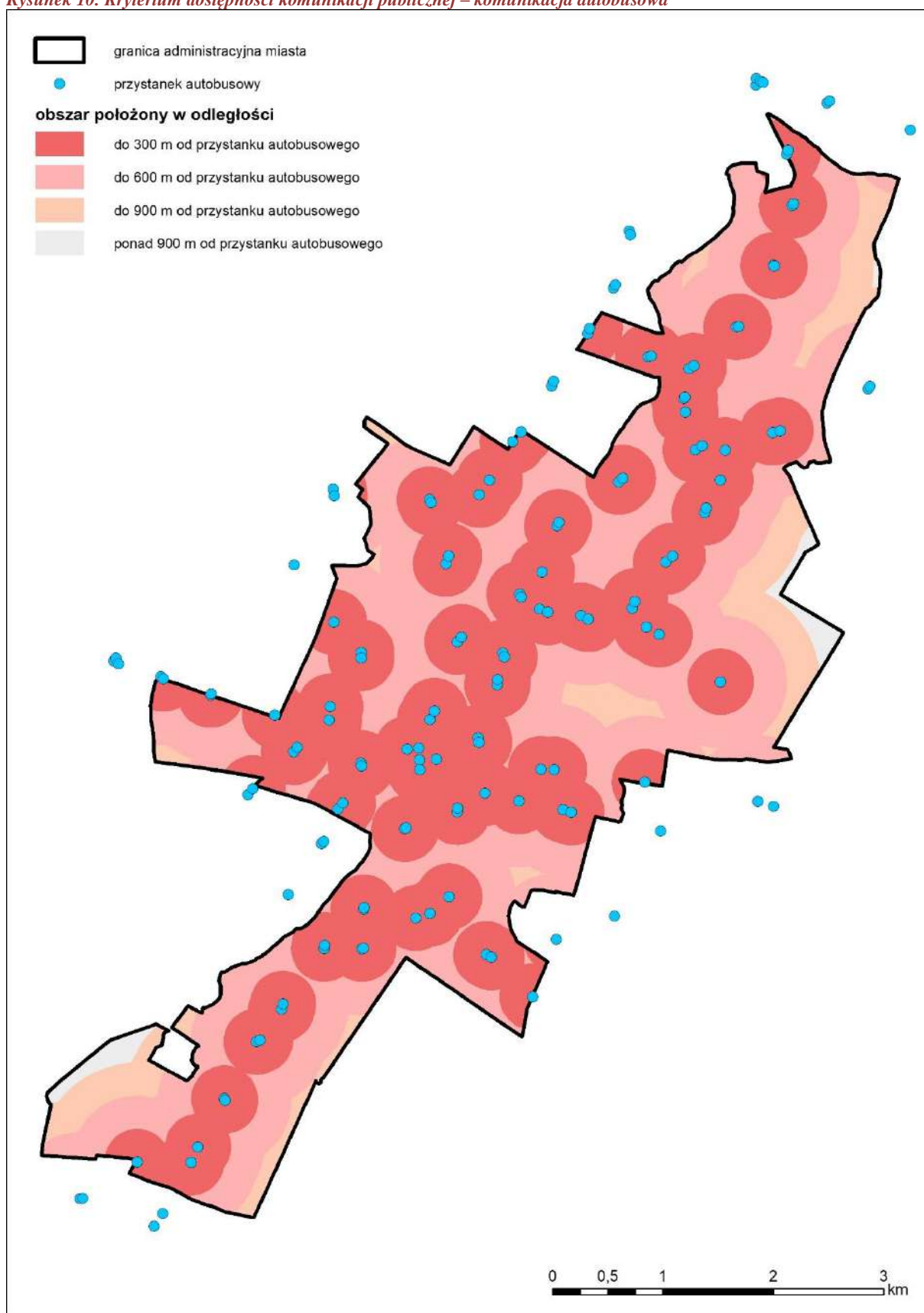
Tabela 25 Kryterium dostępności komunikacji publicznej – punktacja (źródło: opracowanie własne)

<i>Dostępność komunikacji publicznej</i>				
<i>Odległość od stacji kolejowej</i>	<i>do 300 m</i>	<i>od 300 m do 700 m</i>	<i>od 700 m do 1200 m</i>	<i>powyżej 1200 m</i>
<i>Punktacja</i>	<i>100</i>	<i>60</i>	<i>30</i>	<i>0</i>
<i>Odległość od przystanku autobusowego</i>	<i>do 300 m</i>	<i>od 300 m do 600 m</i>	<i>od 600 m do 900 m</i>	<i>powyżej 900 m</i>
<i>Punktacja</i>	<i>100</i>	<i>60</i>	<i>30</i>	<i>0</i>

Rysunek 9. Kryterium dostępności komunikacji publicznej – komunikacja kolejowa



Rysunek 10. Kryterium dostępności komunikacji publicznej – komunikacja autobusowa



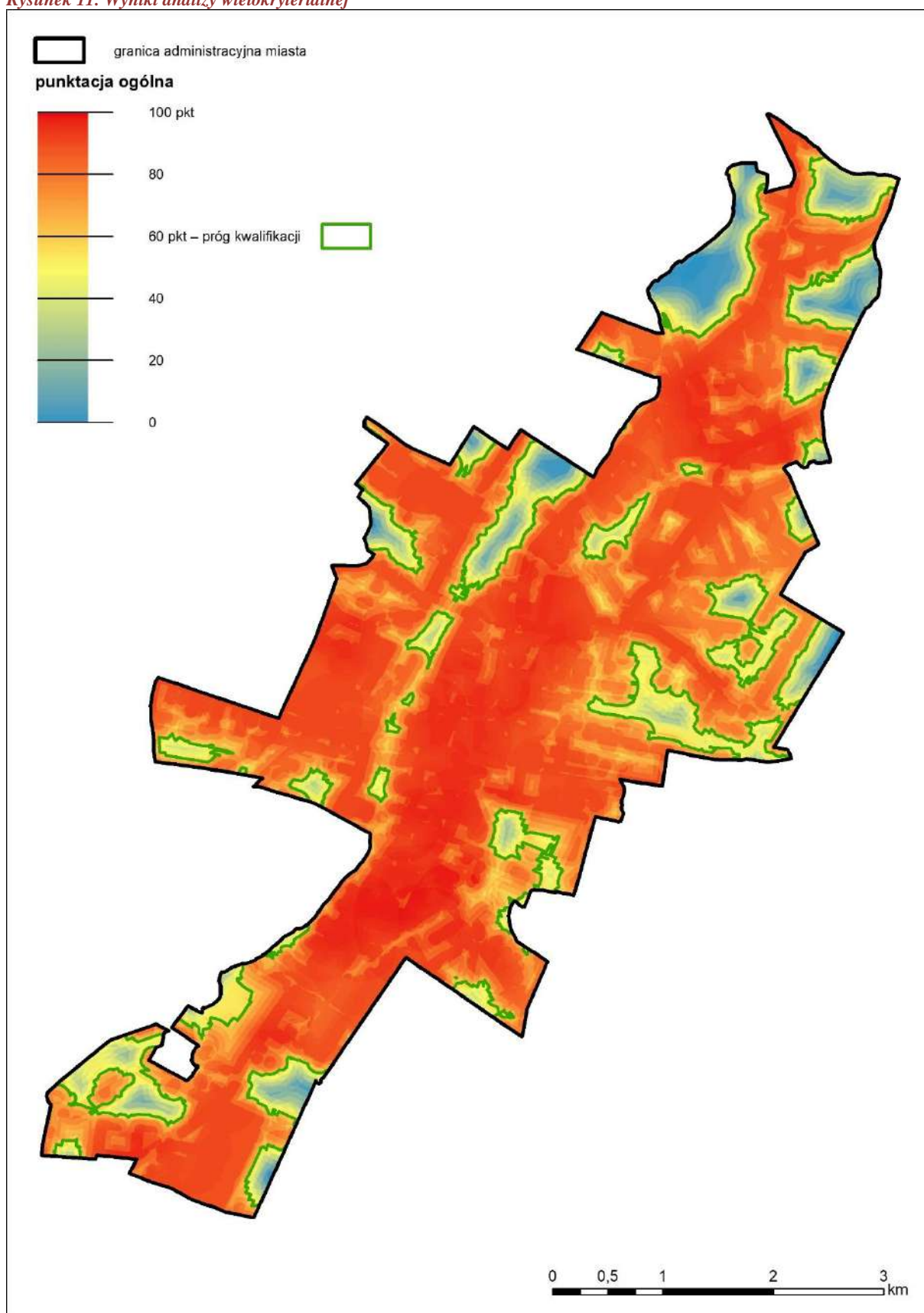
Wyniki i podsumowanie

W wyniku przeprowadzonych analiz tereny w granicach Sochaczewa zostały ocenione pod względem wyżej wymienionych kryteriów. Następnie dla każdego terenu zsumowano liczbę zdobytych punktów za spełnienie poszczególnych kryteriów, zgodnie z ich wagami. W ten sposób otrzymano klasyfikację punktową wszystkich terenów, która cechowała się tym, że im wyższa była suma zdobytych przez teren punktów, tym bardziej zurbanizowany był dany teren. Wartości sum punktów terenów na terenie miasta Sochaczewa rozkładały się od 0 pkt do 100 pkt tzn. w ramach analizy wyznaczono tereny o zerowym stopniu zurbanizowania, częściowo zurbanizowane oraz całkowicie zurbanizowane.

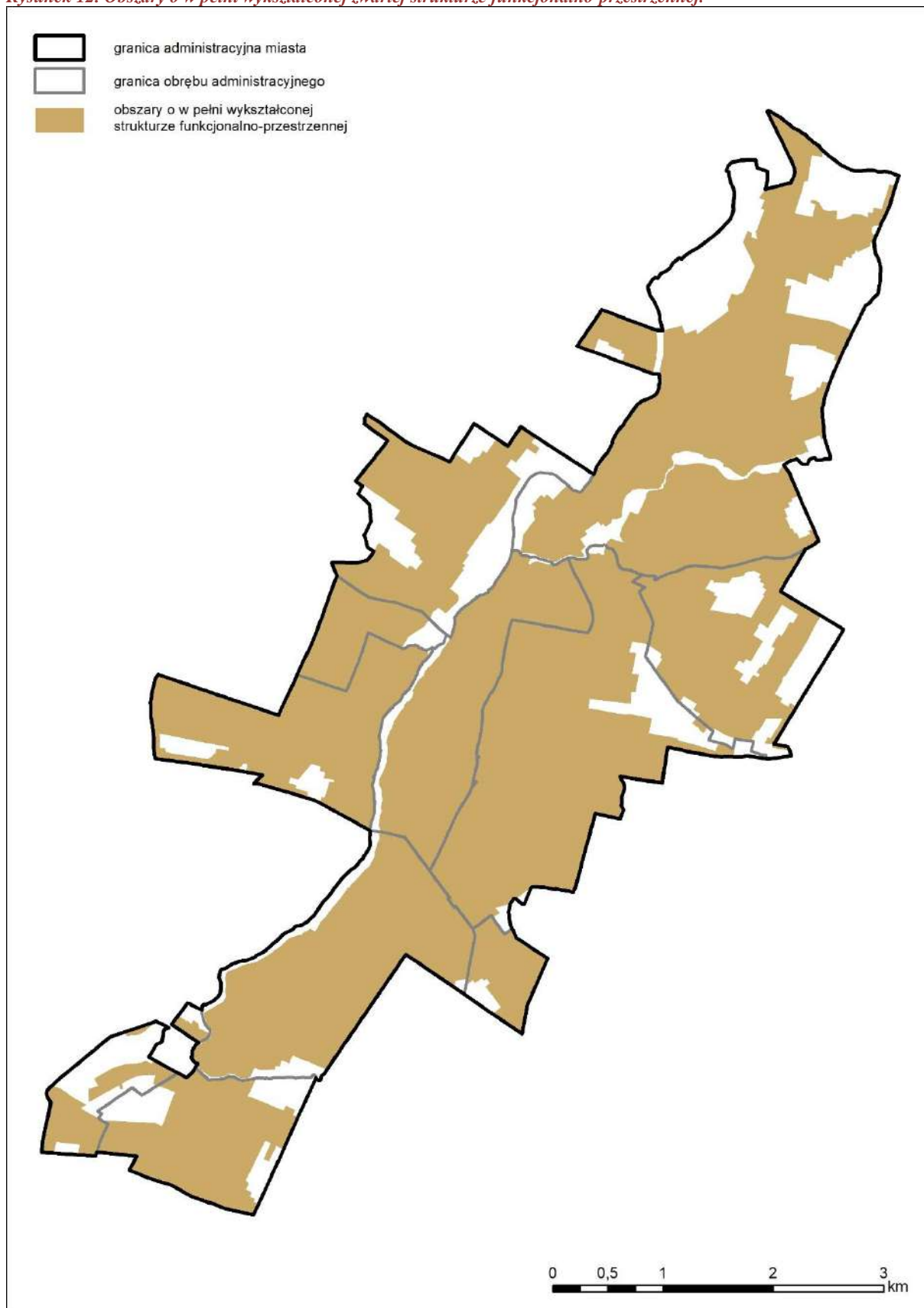
W celu wyznaczenia obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej koniecznym było przyjęcie pewnego progu punktowego, którego przekroczenie decydowało o zakwalifikowaniu danego terenu do obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Na podstawie analizy wyników poszczególnych kryteriów oraz sum punktów uznano, że najbardziej odpowiednim progiem, będzie wartość 60 pkt. Przyjęcie tej wartości gwarantuje, że wyznaczone obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej obejmą swoim zakresem wszystkie silnie zurbanizowane tereny (o najwyższym wyniku punktowym) oraz te zurbanizowane w ponadprzeciętnym stopniu (wyniki punktowe powyżej średniej) i jednocześnie cechujące się dużą łatwością lokalizowania nowych inwestycji (ze względu na dostęp do sieci infrastruktury technicznej, drogi), które uzupełnią i jeszcze bardziej dogęszczą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta. Możliwość łatwego, dalszego inwestowania jest jedną z cech charakteryzującą tereny zwarte i odróżniającą je od niezainwestowanych obszarów położonych z dala od obszarów zurbanizowanych.

W rezultacie przyjęcia wspomnianego wyżej kryterium otrzymano mapę terenów w Sochaczewie, które w ramach analizy wielokryterialnej zdobyły ponad 60 punktów. Kolejnym krokiem była ręczna obróbka zasięgów takich terenów. Obróbka dotyczyła usunięcia obszarów o niewielkiej powierzchni, które miały mniejszą wartość punktową, a otoczone były terenami spełniającymi ww. warunki. W wyznaczonych zasięgach dokonano korekt dostosowując kształt do formy najlepiej oddającej rzeczywistą strukturę funkcjonalno-przestrzenną w danym miejscu (zagospodarowanie terenu parkingami, utwardzeniami, terenami rzek oraz zbiorników wodnych czy obszarami historycznie zabudowanymi – głównie zabudową produkcyjną, dostosowano również do sytuacji ewidencyjnej). Jako obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zakwalifikowano również tereny, którym nadano taki status w zmianie nr 1 studium. W wyniku ręcznej korekty przeprowadzonej przez urbanistę uzyskano ostateczne zasięgi 8 obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Wyznaczone obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej zostały przedstawione na poniższym rysunku.

Rysunek 11. Wyniki analizy wielokryterialnej



Rysunek 12. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.



3.3. *Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzenne w granicach jednostki osadniczej*

~~*Na potrzeby wyliczenia chłonności na terenie gminy wyznaczono 16 obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W każdym obrębie geodezyjnym wskazano przynajmniej jeden taki obszar. Jest to spowodowane strukturą funkcjonalno-przestrzenną gminy.*~~

Następnym etapem wyliczania chłonności było znalezienie terenów znajdujących się w tych obszarach, aktualnie będących niezabudowanymi oraz możliwymi do zabudowania w przyszłości. Ponadto z terenów możliwych do zabudowania, niezależnie od ich przeznaczenia w planach miejscowych, odjęto, jako nienadające się do zabudowania tereny znajdujące się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Ponadto sprawdzono czy kształt oraz powierzchnia wyznaczonych terenów umożliwi ich zabudowanie. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

Pozostałe tereny zostały podzielone na dwie grupy. Pierwszą stanowią tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a drugą tereny nimi nie objęte. Dla każdej z grup przyjęto inną procedurę szacowania chłonności.

W przypadku niezabudowanych terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w celu wyliczenia chłonności posłużono się wartościami wskaźników urbanistycznych określonych w planach. W mieście Sochaczew obowiązuje obecnie 49 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na różny czas powstania plany posługują się różnymi wskaźnikami.

Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku, kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. W przypadku, gdy ten wskaźnik również nie został określony użyto wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Uwzględniono zachowanie powierzchni niezbędnej do komunikacji wewnętrznej. Przyjęto wartość 10% powierzchni terenu na komunikację. W ten sposób otrzymano szacunkową wartość maksymalnej możliwej powierzchni zabudowy (powierzchnia terenu minus powierzchnia biologicznie czynna, minus powierzchnia na komunikację). W przypadku, gdy plan nie określa żadnych wskaźników urbanistycznych dla terenów, które posiadają przeznaczenie budowlane, przyjęto założenie, że tereny takie będą charakteryzować się powierzchnią zabudowy wynoszącą 40%.

Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że maksymalna intensywność zabudowy i maksymalna powierzchnia zabudowy określone w planach zostaną wykorzystane w 50%. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej. W przypadku funkcji mieszanych np. MNU przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50%, w przypadku terenów, na których zostało dopuszczone więcej funkcji np. MNp przyjęto rozkład 50% dla funkcji dominującej – mieszkalnej i po 0,25% dla funkcji uzupełniających usług i produkcji.

Lokalizację i łączną powierzchnię terenów możliwych do zabudowania oraz wyliczoną dla tych terenów chłonność z podziałem na przeznaczenie zapisane w planie (tylko dla przeznaczeń dopuszczających nową zabudowę) przedstawia poniższy rysunek i tabela.

Rysunek 13. Działki chłonne zlokalizowane w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

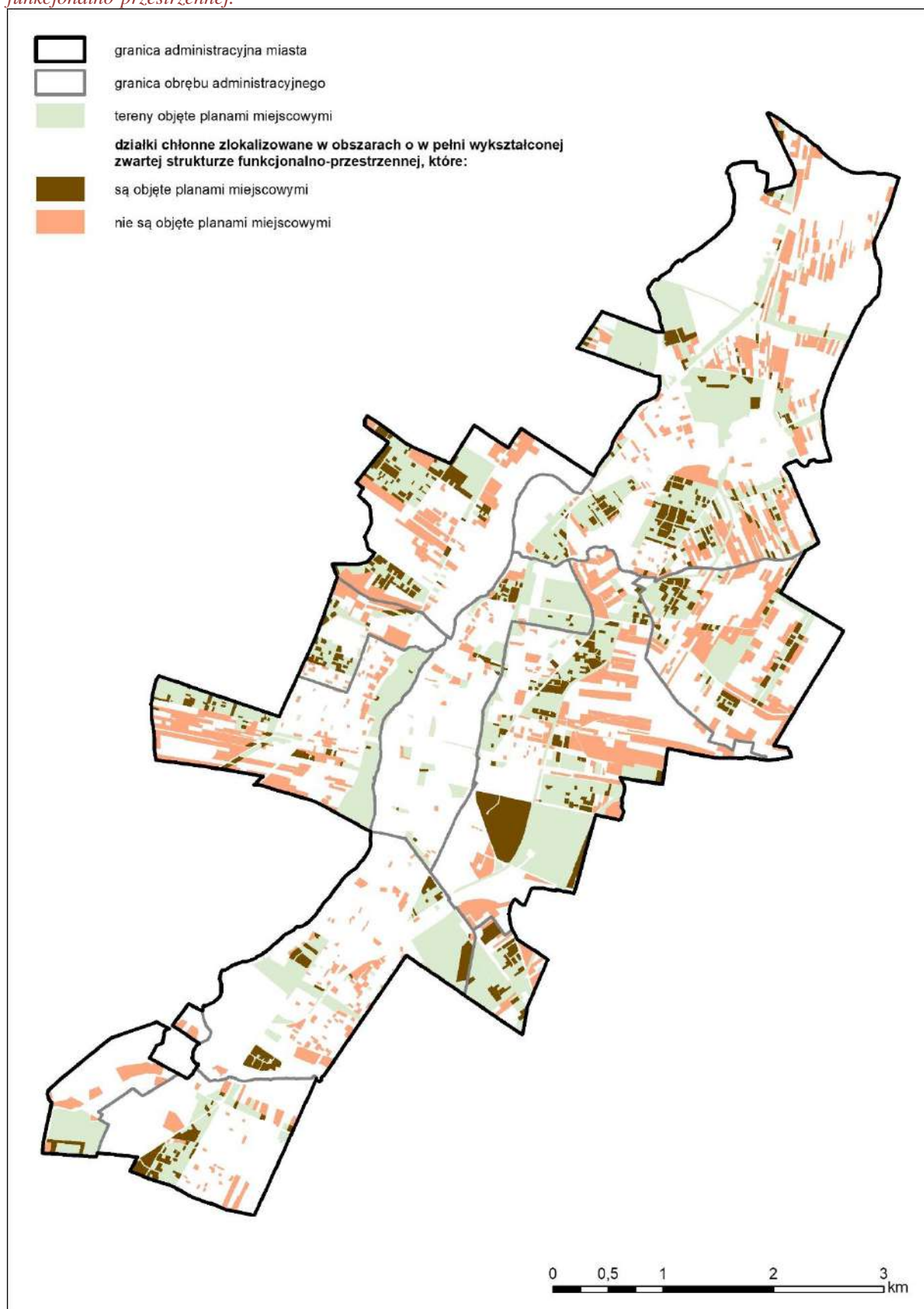


Tabela 26. Chłonność terenów objętych mpzp i położonych w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach poszczególnych jednostek osadniczych.

Obręb geodezyjny	Numer uchwały planu	Symbol przeznaczenia terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m ²]	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksymalna liczba kondygnacji	Maksymalna wysokość budynków [m]	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m ²]					
													mieszkaniowa jednorodzinna	mieszkaniowa wielorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna	
ANDRZEJÓW DURANOWSKI	LVI/544/02	12.10 MNp	6583,45							2633,38	5266,76	4213,41	2106,70		1053,35		1053,35	
	LVI/544/02	12.11 MNp	8084,48							3233,79	6467,58	5174,07	2587,03		1293,52		1293,52	
	LVI/544/02	12.12 MNp	3889,65							1555,86	3111,72	2489,38	1244,69		622,34		622,34	
	LVI/544/02	12.9 MNp	5474,08							2189,63	4379,26	3503,41	1751,71		875,85		875,85	
	LVI/545/02	12.14 MNp	4135,53							1654,21	3308,42	2646,74	1323,37		661,68		661,68	
	LVIII/571/02	12.15 PU	19824,20							7929,68	15859,36	12687,49			6343,74		6343,74	
	XIII/91/03	12.21 MNp	2223,05				40 (dla cz. zabudowanych), 60 (dla pozostałych)			333,46	666,92	533,53	266,77		133,38		133,38	
	XIII/91/03	12.23 MNp	2742,63				40 (dla cz. zabudowanych), 60 (dla pozostałych)			411,39	822,79	658,23	329,12		164,56		164,56	
	XIII/91/03	12.24 PU	2270,30							908,12	1816,24	1452,99			726,50		726,50	
	XXXVI/381/2013	12.29 PU	10874,62			60	20		15	3262,39	6524,77	5219,82			2609,91		2609,91	
CHODAKÓW	LIV/510/10	5.95 RM	353,25			30		2	10	52,99	105,98	84,78	84,78					
	LIV/510/10	5.96 RM	575,70			30		2	10	86,36	172,71	138,17	138,17					
	LV/490/06	6.126 MNp	1056,86				60	2		158,53	317,06	253,65	126,82		63,41		63,41	
	LV/490/06	6.127 MNp	3809,68				60	2		571,45	1142,90	914,32	457,16		228,58		228,58	
	LVI/544/02	4.20 MNp	803,67							321,47	642,94	514,35	257,17		128,59		128,59	
	LVI/544/02	5.42 PU	5426,26							2170,50	4341,01	3472,81			1736,40		1736,40	
	LVI/544/02	5.50 MNp	801,52							320,61	641,22	512,97	256,49		128,24		128,24	
	LVI/545/02	4.21 UT	1436,76							574,70	1149,41	919,53			919,53			
	LVI/545/02	5.52 NU,PU	24422,63							9769,05	19538,10	15630,48			7815,24		7815,24	
	LVIII/571/02	5.54 MN	1276,76							510,70	1021,41	817,13	817,13					
	LVIII/571/02	6.83 MN	1433,43							573,37	1146,74	917,40	917,40					
	LVIII/571/02	6.84 MN	1764,59							705,84	1411,67	1129,34	1129,34					
	LXIV/634/02	4.22 MN	239,04							95,62	191,23	152,99	152,99					
	LXIV/634/02	4.23 MN	857,12							342,85	685,70	548,56	548,56					
	LXIV/634/02	5.63 MN	672,45							268,98	537,96	430,37	430,37					
	LXIV/634/02	5.65 MN	2231,71							892,68	1785,37	1428,29	1428,29					
	LXIV/634/02	6.90 MNp	1464,80							585,92	1171,84	937,47	468,74		234,37		234,37	
	LXIV/634/02	6.91 MNp	2791,78							1116,71	2233,42	1786,74	893,37		446,68		446,68	
	LXIV/634/02	6.92 MNp	3188,69							1275,48	2550,95	2040,76	1020,38		510,19		510,19	
	VII/69/07	4.26 MNp	589,67				60	2			88,45	176,90	141,52	70,76		35,38		35,38
	VII/69/07	6.131 MNp	3285,61				60	2			492,84	985,68	788,55	394,27		197,14		197,14
	VIII/51/03	6.88 MNp	4185,32								1674,13	3348,26	2678,60	1339,30		669,65		669,65
	VIII/51/03	6.97 MNp	4756,52								1902,61	3805,22	3044,17	1522,09		761,04		761,04
VIII/51/03	6.98 MNp	4251,61								1700,64	3401,29	2721,03	1360,52		680,26		680,26	
X/106/99	6.38 MN	1886,79				50				377,36	754,72	603,77	603,77					
X/106/99	6.39 MNp	1809,71								723,88	1447,77	1158,21	579,11		289,55		289,55	
XIII/91/03	6.100 MN	789,41				60				118,41	236,82	189,46	189,46					
XLIII/350/05	5.55 MNp	3512,09								1404,84	2809,67	2247,74	1123,87		561,93		561,93	

XLIII/367/98	5.20 MNp	1211,95							484,78	969,56	775,65	387,82		193,91	193,91
XLIII/367/98	5.23 MNp	2193,47							877,39	1754,78	1403,82	701,91		350,96	350,96
XLIII/367/98	6.33 MNp	739,04							295,62	591,23	472,99	236,49		118,25	118,25
XLV/501/2014	4.41 MNp	2965,17	1	0,1	50	30	2	10	-	1482,59	1186,07	593,03		593,03	
XLVII/396/98	4.18 MNp	1935,56							774,22	1548,45	1238,76	619,38		309,69	309,69
XLVII/396/98	5.33 MNp	4437,67							1775,07	3550,14	2840,11	1420,05		710,03	710,03
XLVII/396/98	6.35 MNp	1888,69							755,48	1510,95	1208,76	604,38		302,19	302,19
XLVIII/389/05	6.107 MNp	2075,36				60	2		311,30	622,61	498,09	249,04		124,52	124,52
XLVIII/389/05	6.108 MNp	9386,88				60	2		1408,03	2816,06	2252,85	1126,43		563,21	563,21
XLVIII/389/05	6.109 MNp	9134,20				60	2		1370,13	2740,26	2192,21	1096,10		548,05	548,05
XLVIII/389/05	6.110 MNp	9764,77				60	2		1464,72	2929,43	2343,54	1171,77		585,89	585,89
XLVIII/389/05	6.111 MNp	3429,85				60	2		514,48	1028,96	823,16	411,58		205,79	205,79
XLVIII/389/05	6.112 MNp	2880,13				60	2		432,02	864,04	691,23	345,62		172,81	172,81
XLVIII/389/05	6.113 MNp	12659,68				60	2		1898,95	3797,90	3038,32	1519,16		759,58	759,58
XLVIII/389/05	6.114 MNp	5204,10				60	2		780,62	1561,23	1248,98	624,49		312,25	312,25
XLVIII/389/05	6.115 MNp	3409,36				60	2		511,40	1022,81	818,25	409,12		204,56	204,56
XLVIII/389/05	6.116 MNp	2923,02				60	2		438,45	876,91	701,52	350,76		175,38	175,38
XLVIII/447/09	4.30 MNp	6590,66			30	60	2	10	988,60	1977,20	1581,76	790,88		395,44	395,44
XLVIII/447/09	4.31 MNp	3911,36			30	60	2	10	586,70	1173,41	938,73	469,36		234,68	234,68
XLVIII/447/09	4.32 MNp	9317,96			30	60	2	10	1397,69	2795,39	2236,31	1118,16		559,08	559,08
XLVIII/447/09	4.33 MNp	1186,16			30	60	2	10	177,92	355,85	284,68	142,34		71,17	71,17
XLVIII/447/09	4.34 MNp	1961,84			30	60	2	10	294,28	588,55	470,84	235,42		117,71	117,71
XLVIII/447/09	4.35 MNp	2695,81			30	60	2	10	404,37	808,74	646,99	323,50		161,75	161,75
XLVIII/488/01	5.44 MN	1941,16							776,46	1552,93	1242,34	1242,34			
XLVIII/488/01	5.45 MN	1261,27							504,51	1009,02	807,21	807,21			
XLVIII/488/01	5.48 MN	793,14							317,26	634,51	507,61	507,61			
XLVIII/488/01	6.55 MNp	667,14							266,86	533,71	426,97	213,48		106,74	106,74
XLVIII/488/01	6.76 MNp	782,32							312,93	625,86	500,68	250,34		125,17	125,17
XLVIII/488/01	6.77 MNp	2907,74							1163,10	2326,19	1860,95	930,48		465,24	465,24
XVI/158/99	5.40 MNp	4439,06							1775,62	3551,25	2841,00	1420,50		710,25	710,25
XVI/158/99	5.41 MNp	919,43							367,77	735,54	588,44	294,22		147,11	147,11
XVI/158/99	6.47 MNp	6942,29							2776,92	5553,83	4443,07	2221,53		1110,77	1110,77
XVI/158/99	6.49 MNp	1955,50							782,20	1564,40	1251,52	625,76		312,88	312,88
XVI/158/99	6.52 MNp	3640,78							1456,31	2912,62	2330,10	1165,05		582,52	582,52
XVI/158/99	6.54 MNp	2716,08							1086,43	2172,86	1738,29	869,15		434,57	434,57
XX/180/96	4.2 MNp	798,42							319,37	638,74	510,99	255,49		127,75	127,75
XXIV/215/96	6.10 MNp	914,95						11	365,98	731,96	585,57	292,78		146,39	146,39
XXIV/215/96	6.7 MNp	6784,21						11	2713,68	5427,37	4341,89	2170,95		1085,47	1085,47
XXIV/215/96	6.8 MNp	5784,40						11	2313,76	4627,52	3702,02	1851,01		925,50	925,50
XXIV/215/96	6.9 MNp	4268,89						11	1707,56	3415,11	2732,09	1366,04		683,02	683,02
XXVI/229/96	4.6 MRj	789,42						11 i 6	315,77	631,54	505,23	252,61		126,31	126,31
XXVI/229/96	6.19 MNp	905,76						11	362,30	724,61	579,69	289,84		144,92	144,92
XXVI/229/96	6.21 MNp	1980,74						11	792,30	1584,59	1267,67	633,84		316,92	316,92
XXX/270/97	4.10 MNp	491,90							196,76	393,52	314,82	157,41		78,70	78,70
XXX/270/97	4.7 MNp	612,60							245,04	490,08	392,06	196,03		98,02	98,02

	XXX/270/97	4.8 MNp	2954,93						1181,97	2363,94	1891,16	945,58		472,79	472,79	
	XXX/270/97	4.9 MNp	715,13						286,05	572,10	457,68	228,84		114,42	114,42	
	XXX/270/97	5.11 MNp	2611,95						1044,78	2089,56	1671,65	835,82		835,82		
	XXXIII/352/01	4.16 MN	767,55						307,02	614,04	491,23	491,23				
	XXXVI/380/2013	5.125 PU	11072,50			60	20		15	1660,88	3321,75	2657,40		1328,70	1328,70	
	XXXVI/380/2013	5.127 PU	9902,54			60	20		15	1485,38	2970,76	2376,61		1188,30	1188,30	
	XXXVII/308/97	5.17 KS	1669,52							667,81	667,81	534,25		267,12	267,12	
KARWOWO	LII/481/10	13.13 MNp	27039,31							10815,72	21631,45	17305,16	8652,58	4326,29	4326,29	
	LV/490/06	13.23 MNp	3423,70			60	2			513,56	1027,11	821,69	410,84	205,42	205,42	
	LVI/545/02	13.12 MNp	21254,76							8501,90	17003,81	13603,05	6801,52	3400,76	3400,76	
	LXIV/634/02	13.18 MNp	5890,69							2356,28	4712,55	3770,04	1885,02	942,51	942,51	
	LXIV/634/02	13.20 MNp	3536,51							1414,60	2829,21	2263,37	1131,68	565,84	565,84	
	VII/69/07	13.26 MNp	12328,28			60	2			1849,24	3698,48	2958,79	1479,39	739,70	739,70	
	VII/69/07	13.27 MNp	4586,94			60	2			688,04	1376,08	1100,87	550,43	275,22	275,22	
	VII/69/07	13.28 MNp	7375,79			60	2			1106,37	2212,74	1770,19	885,09	442,55	442,55	
	VII/69/07	13.29 MNp	2171,39			60	2			325,71	651,42	521,13	260,57	130,28	130,28	
	VII/69/07	13.3 MNp	2069,46			60	2			310,42	620,84	496,67	248,34	124,17	124,17	
	VII/69/07	13.30 MNp	1428,86			60	2			214,33	428,66	342,93	171,46	85,73	85,73	
	VII/69/07	13.32 MNp	2085,62			60	2			312,84	625,69	500,55	250,27	125,14	125,14	
	VII/69/07	13.33 MNp	1106,60			60	2			165,99	331,98	265,58	132,79	66,40	66,40	
	VII/69/07	13.34 MNp	598,04			60	2			89,71	179,41	143,53	71,76	35,88	35,88	
	VII/69/07	13.35 MNp	3809,04			60	2			571,36	1142,71	914,17	457,08	228,54	228,54	
	VII/69/07	13.36 MNp	3402,72			60	2			510,41	1020,82	816,65	408,33	204,16	204,16	
	VII/69/07	13.37 MNp	2504,55			60	2			375,68	751,37	601,09	300,55	150,27	150,27	
	VII/69/07	13.38 MNp	1031,20			60	2			154,68	309,36	247,49	123,74	61,87	61,87	
	VII/69/07	13.52 U	2558,22			40	30	1-3	11		511,64	1023,29	818,63		818,63	
	VII/69/07	13.53 U	11580,96			40	30	1-3	11		2316,19	4632,38	3705,91		3705,91	
		XIII/91/03	13.21 MNp	902,13							225,53	451,07	360,85	180,43	90,21	90,21
		XLVIII/488/01	13.11 MN	5812,40							2324,96	4649,92	3719,94	3719,94		
		XVI/158/99	13.9 MNp	3545,12							1418,05	2836,10	2268,88	1134,44	567,22	567,22
	XXX/270/97	13.2 MNp	776,62							310,65	621,30	497,04	248,52	124,26	124,26	
	XXXVII/308/97	13.4 PU	21822,57							8729,03	17458,06	13966,44		6983,22	6983,22	
	XXXVII/308/97	13.5 MNp	2512,04							1004,82	2009,63	1607,71	803,85	401,93	401,93	
	XXXVII/308/97	13.7 MNp	11584,55							4633,82	9267,64	7414,11	3707,06	1853,53	1853,53	
KOZŁÓW BISKUPI	XLVII/395/98	11.15 PU	16474,37			20				5766,03	11532,06	9225,65		4612,82	4612,82	
MALESIN	LVI/545/02	11.22 MRj	2740,24							1096,10	2192,19	1753,75	876,88	438,44	438,44	
	VII/69/07	11.27 MNp	2011,82			60	2			301,77	603,55	482,84	241,42	120,71	120,71	
	VII/69/07	11.30 MNp	3170,40			60	2			475,56	951,12	760,90	380,45	190,22	190,22	
	VII/69/07	11.31 MNp	5704,73			60	2			855,71	1711,42	1369,14	684,57	342,28	342,28	
	VII/69/07	11.33 MNp	1592,02			60	2			238,80	477,61	382,08	191,04	95,52	95,52	
	VII/69/07	11.34 MNp	2030,93			60	2			304,64	609,28	487,42	243,71	121,86	121,86	
	XLVIII/488/01	11.20 MNp	1186,15							474,46	948,92	759,14	379,57	189,78	189,78	
	XVI/158/99	11.18 PU	12551,90							5020,76	10041,52	8033,22		4016,61	4016,61	

	XVI/158/99	11.19 MNp	2929,56						1171,82	2343,65	1874,92	937,46		468,73	468,73
	XX/180/96	11.1 MNp	1053,88						421,55	843,10	674,48	337,24		168,62	168,62
	XXX/270/97	11.2 MNp	8252,42						3300,97	6601,94	5281,55	2640,77		1320,39	1320,39
	XXX/270/97	11.3 MNp	3520,34						1408,14	2816,27	2253,02	1126,51		563,25	563,25
	XXX/270/97	11.4 MNp	5459,11						2183,64	4367,29	3493,83	1746,92		873,46	873,46
	XXX/270/97	11.5 MNp	2447,31						978,92	1957,85	1566,28	783,14		391,57	391,57
	XXX/270/97	11.7 PU	15938,02						6375,21	12750,42	10200,33			5100,17	5100,17
	XXX/270/97	11.8 PU	12713,94						5085,58	10171,15	8136,92			4068,46	4068,46
ROZLAZŁÓW	LVI/544/02	14.27 MN	3021,18						1208,47	2416,94	1933,56	1933,56			
	LVI/544/02	14.37 MNp	5958,84						2383,54	4767,07	3813,66	1906,83		953,41	953,41
	LVI/544/02	14.38 MNp	8910,24						3564,10	7128,19	5702,55	2851,28		1425,64	1425,64
	LVI/544/02	14.39 MNp	3252,59						1301,04	2602,07	2081,66	1040,83		520,41	520,41
	LVI/544/02	14.40 MNp	6150,73						2460,29	4920,58	3936,47	1968,23		984,12	984,12
	LVI/544/02	14.41 MNp	2410,20						964,08	1928,16	1542,53	771,26		385,63	385,63
	LVI/544/02	14.42 MNp	3218,88						1287,55	2575,10	2060,08	1030,04		515,02	515,02
	VII/69/07	14.65 MNp	8908,66		60	2			1336,30	2672,60	2138,08	1069,04		534,52	534,52
	X/106/99	14.20 MNp	6223,19						2489,28	4978,55	3982,84	1991,42		995,71	995,71
	XXXVII/308/97	14.10 MNp	1021,48						408,59	817,18	653,75	326,87		163,44	163,44
SOCHACZEW BORYSZEW	LII/482/10	3.12 MNp	1403,59		60	2	10		210,54	421,08	336,86	168,43		84,22	84,22
	LII/482/10	3.14 MNp	4429,83		10 (dz. ew. 2251/1, 2251/2 i 2251/3), 60	2	10		664,47	1328,95	1063,16	531,58		265,79	265,79
	LII/482/10	3.15 MNp	10335,02		10	2	10		1550,25	3100,51	2480,40	1240,20		620,10	620,10
	LII/482/10	3.17 MNp	5316,23		10	2	10		797,43	1594,87	1275,90	637,95		318,97	318,97
	LV/490/06	10.16 MNp	13681,50		60	2			2052,23	4104,45	3283,56	1641,78		820,89	820,89
	LV/490/06	10.17 MNp	22391,18		60	2			3358,68	6717,35	5373,88	2686,94		1343,47	1343,47
	LXIV/634/02	10.6 MN	892,51						357,00	714,01	571,21	285,60		142,80	142,80
	XIII/91/03	10.9 PU	2079,08						831,63	1663,26	1330,61			665,31	665,31
	XIII/91/03	12.22 MNp	540,78		40 (dla cz. zabudowanych), 60 (dla pozostałych)				81,12	162,23	129,79	64,89		32,45	32,45
	XIII/93/03	3.5 MNp,U	15338,09						6135,24	12270,47	9816,38	4908,19		2454,09	2454,09
XXXVI/381/2013	12.27 PU	29137,68		60	20		15	8741,30	17482,61	13986,09			6993,04	6993,04	
SOCHACZEW CENTRUM	LVI/544/02	2.38 MNp	3245,20						1298,08	2596,16	2076,93	1038,46		519,23	519,23
	LVIII/571/02	1.13 U,MN	478,65						191,46	382,92	306,34			306,34	
	VII/69/07	2.74 MNp	3249,77		60	2			487,47	974,93	779,94	389,97		194,99	194,99
	VII/69/07	2.75 MNp	9818,32		60	2			1472,75	2945,50	2356,40	1178,20		589,10	589,10
	VII/69/07	2.76 MNp	8234,27		60	2			1235,14	2470,28	1976,22	988,11		494,06	494,06
	X/106/99	1.4 MNp	878,44						351,38	702,75	562,20	281,10		140,55	140,55
	X/74/11	1.16 U	1519,17		50	5	2-3	9-12,5	379,79	759,59	607,67	303,83		303,83	
	XIII/91/03	2.51 MN	4456,97		60				668,55	1337,09	1069,67	1069,67			
	XIII/91/03	2.52 MN	1406,57		60				210,99	421,97	337,58	337,58			
	XIV/102/03	2.50 MNp	2039,76		60				305,96	611,93	489,54	244,77		122,39	122,39
	XLIII/367/98	2.30 U	1143,56						457,42	914,85	731,88			731,88	
	XVI/158/99	2.35 MNp	591,53						236,61	473,22	378,58	189,29		94,64	94,64
SOCHACZEW WSCHÓD	LV/489/06	9.5 PU	21357,22		50	30		15	5339,31	10678,61	8542,89			4271,44	4271,44
	LV/490/06	8.27 MNp	7705,51		60	2			1155,83	2311,65	1849,32	924,66		462,33	462,33

	LV/490/06	8.28 MNp					60	2		113,03	226,05	180,84	90,42		45,21		45,21
	LV/490/06	8.29 MNp					60	2		1021,36	2042,72	1634,18	817,09		408,54		408,54
	LV/490/06	8.30 U					30			1165,61	2331,22	1864,97			1864,97		
	LVI/545/02	2.40 MNp								554,98	1109,95	887,96	443,98		221,99		221,99
	LXIV/634/02	7.10 MNp								670,00	1340,00	1072,00	536,00		268,00		268,00
	LXIV/634/02	7.8 MN								517,11	1034,22	827,37	827,37				
	LXIV/634/02	7.9 PU								885,30	1770,59	1416,47			708,24		708,24
	LXIV/634/02	8.25 MNp								4386,19	8772,38	7017,91	3508,95		1754,48		1754,48
	LXIV/634/02	8.26 U								692,10	1384,21	1107,37			1107,37		
	VII/45/15	2.76 MNu	0,8	0,1	40	30	2	10			801,49	641,19	320,60		320,60		
	VII/45/15	2.77 MNu	0,8	0,1	40	30	2	10			704,10	563,28	281,64		281,64		
	VII/69/07	8.32 MNp					60	2		254,05	508,10	406,48	203,24		101,62		101,62
	VII/69/07	8.33 MNp					60	2		546,57	1093,14	874,51	437,25		218,63		218,63
	VII/69/07	8.34 MNp					60	2		142,31	284,63	227,70	113,85		56,93		56,93
	VII/69/07	8.35 MNp					60	2		85,97	171,93	137,55	68,77		34,39		34,39
	X/106/99	7.2 MNp								1156,40	2312,80	1850,24	925,12		462,56		462,56
	XLIX/416/05	2.62 MNp					60	2		628,09	1256,17	1004,94	502,47		251,23		251,23
	XLIX/416/05	2.63 MNp					60	2		793,37	1586,75	1269,40	634,70		317,35		317,35
	XLIX/416/05	2.64 MNp					60	2		1199,89	2399,78	1919,82	959,91		479,96		479,96
	XLIX/416/05	2.65 MNp					60	2		2710,60	5421,20	4336,96	2168,48		1084,24		1084,24
	XLIX/416/05	2.66 MNp					60	2		566,36	1132,71	906,17	453,09		226,54		226,54
	XLIX/416/05	2.67 MNp					60	2		600,91	1201,82	961,46	480,73		240,36		240,36
	XLIX/416/05	2.68 MNp					60	2		2876,31	5752,63	4602,10	2301,05		1150,53		1150,53
	XLIX/416/05	2.69 MNp					60	2		98,40	196,79	157,44	78,72		39,36		39,36
	XLIX/416/05	2.70 MNp					60	2		1497,00	2994,00	2395,20	1197,60		598,80		598,80
	XLVII/396/98	7.1 PU								1786,45	3572,90	2858,32			1429,16		1429,16
	XVI/158/99	6.48 MNp								1027,53	2055,06	1644,04	822,02		411,01		411,01
	XVI/158/99	8.19 PU								2406,60	4813,19	3850,55			1925,28		1925,28
	XXVI/229/96	2.6 MNp							11	1298,27	2596,54	2077,23	1038,61		519,31		519,31
	XXVI/229/96	8.1 MRj							11 i 6	1804,23	3608,46	2886,77	1443,39		721,69		721,69
	XXVI/229/96	8.2 MRj							11 i 6	659,94	1319,88	1055,90	527,95		263,98		263,98
	XXVI/229/96	8.3 MNp							11	1176,05	2352,10	1881,68	940,84		470,42		470,42
	XXVI/239/2000	2.25 ZP,KP,U								200,14	400,28	320,22			320,22		
	XXVII/396/17	9.3.1 U	2,4	0,1	60	20	5	20			63079,42	50463,53			25231,77		25231,77
	XXVII/396/17	9.3.2 U	2,4	0,1	50	20	5	20			151941,18	121552,94			60776,47		60776,47
	XXX/270/97	8.5 MNp								439,70	879,39	703,51	351,76		175,88		175,88
	XXXIII/352/01	2.17 MNp								271,70	543,39	434,71			217,36		217,36
SOCHACZEW ZA BZURĄ	LIV/509/10	14.100 MNp			35	60	2	10		1352,94	2705,88	2164,71	1082,35		541,18		541,18
	LIV/509/10	14.102 MNp			35	60	2	10		1260,18	2520,35	2016,28	1008,14		504,07		504,07
	LIV/509/10	14.103 MNp			35	60	2	10		239,04	478,08	382,47	191,23		95,62		95,62
	LIV/509/10	14.104 MNp			35	60	2	10		714,61	1429,23	1143,38	571,69		285,85		285,85
	LIV/509/10	14.106 MNp			35	60	2	10		315,04	630,08	504,06	252,03		126,02		126,02
	LIV/509/10	14.107 MNp			35	60	2	10		489,24	978,49	782,79	391,40		195,70		195,70
	LIV/509/10	14.98 MNp			35	60	2	10		630,70	1261,41	1009,13	504,56		252,28		252,28
	LIV/509/10	14.99 MNp			35	60	2	10		41,51	83,01	66,41	33,21		16,60		16,60

	LIV/510/10	14.69 MNu	1080,69			30		2	10	162,10	324,21	259,37	129,68		129,68		
	LIV/510/10	14.81 RM	875,75			30		2	10	131,36	262,73	210,18	210,18				
	LIV/510/10	14.84 RM	521,92			30		2	10	78,29	156,58	125,26	125,26				
	LVI/545/02	14.44 MNp	772,95							309,18	618,36	494,69	247,34		123,67	123,67	
	LVI/545/02	14.45 MNp	2399,10							959,64	1919,28	1535,42	767,71		383,86	383,86	
	XIII/91/03	14.58 MN	1015,38	-			60			152,31	304,61	243,69	243,69				
	XLIII/350/05	14.55 MN	1905,58							762,23	1524,46	1219,57	609,79		304,89	304,89	
	XLIII/367/98	14.12 MNp	1461,39							584,56	1169,11	935,29	467,64		233,82	233,82	
	XLVII/396/98	14.13 MNp	3112,54							1245,02	2490,03	1992,03	996,01		498,01	498,01	
	XVI/158/99	14.26 MNp	8210,80							3284,32	6568,64	5254,91	2627,46		1313,73	1313,73	
	XXVI/229/96	14.6 MRj	8007,56							3203,02	6406,05	5124,84	2562,42		1281,21	1281,21	
WYPALENISKO	LV/490/06	6.128 MNp	11806,83				60	2		1771,02	3542,05	2833,64	1416,82		708,41	708,41	
	LV/490/06	6.129 MNp	7555,54				60	2		1133,33	2266,66	1813,33	906,66		453,33	453,33	
	LVI/544/02	6.56 MNp	2559,47							1023,79	2047,58	1638,06	819,03		409,52	409,52	
	LVI/545/02	6.82 MNp	14523,65							5809,46	11618,92	9295,14	4647,57		2323,78	2323,78	
	X/106/99	6.37 MNp	19911,00							7964,40	15928,80	12743,04	6371,52		3185,76	3185,76	
	X/106/99	6.40 MNp	340,56							136,22	272,45	217,96	108,98		54,49	54,49	
	X/106/99	6.45 MNp	3303,18							1321,27	2642,54	2114,04	1057,02		528,51	528,51	
	XIII/91/03	6.102 MNp	5505,14							1376,29	2752,57	2202,06	1101,03		550,51	550,51	
	XIII/92/03	6.85 MNp	7405,59							2962,24	5924,47	4739,58	2369,79		1184,89	1184,89	
	XIV/104/03	6.63 MNp	3180,12				70	2		318,01	636,02	508,82	254,41		127,20	127,20	
	XIV/104/03	6.64 MNp	4068,33				70	2		406,83	813,67	650,93	325,47		162,73	162,73	
	XIV/104/03	6.65 MNp	9613,04				70	2		961,30	1922,61	1538,09	769,04		384,52	384,52	
	XIV/104/03	6.66 MNp	12143,96				70	2		1214,40	2428,79	1943,03	971,52		485,76	485,76	
	XIV/104/03	6.68 MNp	2601,40				70	2		260,14	520,28	416,22	208,11		104,06	104,06	
	XIV/104/03	6.69 MNp	5037,44				70	2		503,74	1007,49	805,99	403,00		201,50	201,50	
	XIV/104/03	6.71 MNp	1669,39				70	2		166,94	333,88	267,10	133,55		66,78	66,78	
	XVI/158/99	6.50 MNp	1632,13								652,85	1305,70	1044,56	522,28		261,14	261,14
	XXVI/229/96	6.16 MNp	2065,80								826,32	1652,64	1322,11	661,06		330,53	330,53
XXXVII/308/97	6.26 MNp	583,83								233,53	467,06	373,65	186,83		93,41	93,41	
												suma	198699,00	0,00	246688,00	3706,00	238154,00

W przypadku terenów niezabudowanych, a nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego chłonność wyliczono w inny sposób.

Przyjęto iż, w perspektywie kolejnych 30 lat rozkład terenów dla poszczególnych funkcji zabudowy powstającej na chłonnych, nie objętych mpzp działkach w obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej będzie następujący: 75% zabudowa mieszkaniowa (z czego 60% zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i 40% zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna), 20% zabudowa usługowa komercyjna i 5% zabudowa produkcyjna. W ten sposób przydzielono funkcje terenom możliwym do zabudowania, ale nie objętymi planami.

W celu wyliczenia chłonności dla poszczególnych rodzajów zabudowy przyjęto wskaźniki urbanistyczne. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i produkcyjnej przyjęto średni wskaźnik powierzchni zabudowy równy 0,4. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej przyjęto średnią liczbę kondygnacji równą 2, zaś dla zabudowy produkcyjnej – 1. Są to wartości charakterystyczne dla już istniejącej zabudowy w mieście Sochaczew. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej.

Tabela 27. Chłonność terenów nie objętych mpzp i położonych w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (Źródło: opracowanie własne)

Funkcja zabudowy	Pow. terenu [m ²]	Średni wskaźnik powierzchni zabudowy	Średnia liczba kondygnacji	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]
mieszkaniowa jednorodzinna	1492140	0,4	2	1193712	954970
mieszkaniowa wielorodzinna	994760	0,4	2	795808	636646
usługowa komercyjna	663174	0,4	2	530539	424431
produkcyjna	165793	0,4	1	66317	53054

Zsumowane wartości obliczonych chłonności obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej z podziałem na funkcje przedstawia poniższa tabela.

Tabela 28 Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (Źródło: opracowanie własne)

Funkcja zabudowy	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]
<i>mieszkaniowa jednorodzinna</i>	1 153 669
<i>mieszkaniowa wielorodzinna</i>	636 646
<i>usługowa komercyjna</i>	671 119
<i>usługowa publiczna</i>	3 706
<i>produkcyjna</i>	291 208
Suma:	2 756 348

3.4. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w rozdziale 3

Wyliczenia chłonności położonych na terenie miasta Sochaczew obszarów przeznaczonych w planach pod zabudowę innych niż w rozdziale 3 dokonano podobnie jak w przypadku obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objętych planami. Plany ściśle określają przeznaczenie oraz wskaźniki urbanistyczne definiujące możliwość przyszłego zabudowania danych obszarów. Obliczenia chłonności dokonano poprzez porównanie terenów określanych przez mpzp, jako możliwe do zabudowania z terenami obecnie zabudowanymi. Wyznaczono niezabudowane działki leżące w obszarach objętych planami oraz sprawdzono, na jakich zasadach (określone wskaźniki urbanistyczne) plany dopuszczają ich zabudowanie. Ponadto sprawdzono czy kształt oraz powierzchnia wyznaczonych terenów umożliwia ich zabudowanie. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz. Wykluczono również działki położone w obszarach zagrożonych powodzią.

Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku, kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. W przypadku, gdy ten wskaźnik również nie został określony użyto wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Uwzględniono zachowanie powierzchni niezbędnej do komunikacji wewnętrznej. Przyjęto wartość 10% powierzchni terenu na komunikację. W ten sposób otrzymano szacunkową wartość maksymalnej możliwej powierzchni zabudowy (powierzchnia terenu minus powierzchnia biologicznie czynna, minus powierzchnia na komunikację). W przypadku, gdy plan nie określa żadnych wskaźników urbanistycznych dla terenów, które posiadają przeznaczenie budowlane, przyjęto założenie, że tereny takie będą charakteryzować się powierzchnią zabudowy wynoszącą 40%.

Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że maksymalna intensywność zabudowy i maksymalna powierzchnia zabudowy określone w planach zostaną wykorzystane w 50%. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej. W przypadku funkcji mieszanych np. MNU przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50%, w przypadku terenów, na których zostało dopuszczone więcej funkcji np. MNp przyjęto

rozkład 50% dla funkcji dominującej – mieszkalnej i po 0,25% dla funkcji uzupełniających usług i produkcji.

Lokalizację i łączną powierzchnię terenów możliwych do zabudowania oraz wyliczoną dla tych terenów chłonność z podziałem na przeznaczenie zapisane w planie (tylko dla przeznaczeń dopuszczających nową zabudowę) przedstawia poniższy rysunek i tabela.

Rysunek 14. Działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

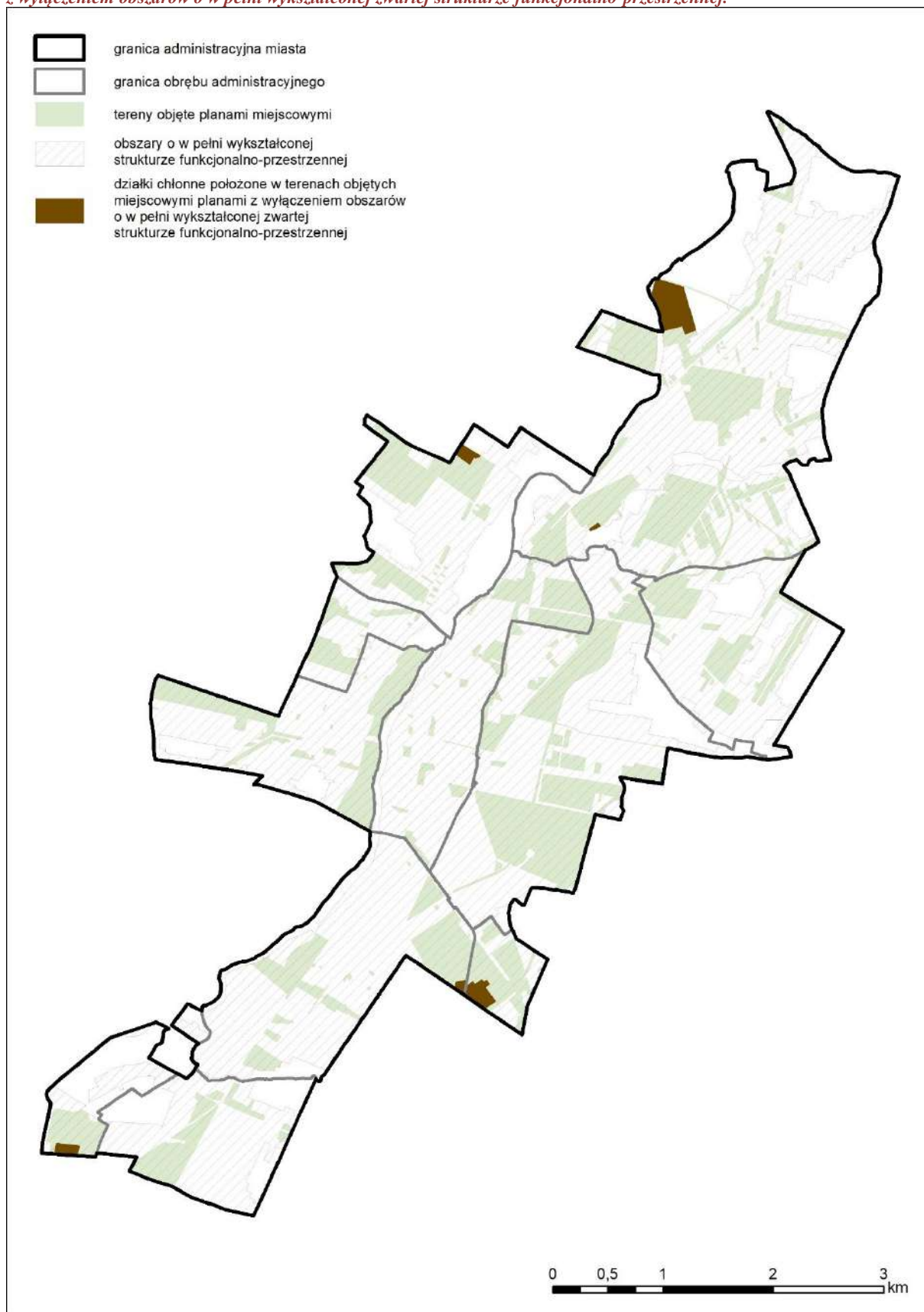


Tabela 29. Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Obręb geodezyjny	Numer uchwały planu	Symbol przeznaczenia terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m ²]	Maksymalna intensywność zabudowy	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksymalna liczba kondygnacji	Maksymalna wysokość budynków [m]	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m ²]					
													mieszkaniowa jednorodzinna	mieszkaniowa wielorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna	
ANDRZEJÓW DURANOWSKI	XXXVI/381/2013	12.29 PU	42919,19	-	-	60	20		15	12875,76	25751,51	20601,21			10300,61		10300,61	
CHODAKÓW	LVI/545/02	5.52 NU,PU	131015,87	-	-	-			-	52406,35	104812,70	83850,16			41925,08		41925,08	
CHODAKÓW	XLVIII/447/09	4.35 MNp	3612,70	-	-	30	60	2	10	541,91	1083,81	867,05	433,52		216,76		216,76	
KARWOWO	XXXVII/308/97	13.4 PU	20463,04	-	-	-			-	8185,22	16370,43	13096,35			6548,17		6548,17	
KOZŁÓW BISKUPI	XLVII/395/98	11.15 PU	20780,15	-	-		20			7273,05	14546,11	11636,88			5818,44		5818,44	
SOCHACZEW BORYSZEW	XXXVI/381/2013	12.27 PU	8028,18	-	-	60	20		15	2408,45	4816,91	3853,53			1926,76		1926,76	
													Suma	434,00	0,00	66736,00	0,00	66736,00

3.5. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy

Tabela 30. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i chłonnością obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.

Funkcja	maksymalne w skali miasta zapotrzebowanie na nową zabudowę w 2050 r.	chłonność obszarów			możliwość zlokalizowania nowej zabudowy
		z ust. 5 pkt. 2 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 3 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 2 i 3 u.o.p.z.p	
	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]	[m ²]
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	161 544	1 153 669	434	1 154 103	0 (-992559)
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	107 696	636 646	0	636 646	0 (-528950)
Zabudowa usługowa komercyjna	138885	671 119	66 736	737 855	0 (-598970)
Zabudowa usługowa publiczna	0	3 706	0	3 706	0 (-3706)
Zabudowa produkcyjna	63937	291 208	66 736	357 944	0 (-294007)

4. Określenie możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji, infrastruktury technicznej oraz pozostałych zadań własnych miasta przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Miejską strategie, plany i programy, w tym „Strategia Rozwoju Gminy Miasto Sochaczew na lata 2016-2024” i „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Miasto Sochaczew na lata ~~2020-2030~~ 2022-2032”.

Zgodnie z „Wieloletnią Prognozą Finansową Gminy Miasto Sochaczew na lata ~~2020-2030~~ 2022-2032” zakłada się poprawę warunków życia mieszkańców miasta poprzez m.in. przebudowę ul. 15 Sierpnia, przebudowę stadionu miejskiego przy ul. Warszawskiej, usprawnienie i rozbudowę multimodalnego transportu zbiorowego oraz wspieranie proekologicznych rozwiązań. Równocześnie w celu adaptacji do zmian klimatu planuje się rozwój systemów gospodarowania wodami opadowymi na terenie miasta. Ponadto planuje się inwestycje związane z poprawą warunków w szkołach: budowę Sali gimnastycznej przy Szkole Podstawowej Nr 2. Dokument wymienia również inwestycje związane z wyeksponowaniem walorów historycznych, kulturowych i turystycznych miasta w ramach projektu Mazowiecka Dolina Bzury poprzez zagospodarowanie terenów nad Bzurą w Sochaczewie, budowę sali gimnastycznej przy SP Nr 2, zagospodarowanie terenów nad Bzurą, techniczną rewitalizację stadionu przy ul. Chopina. Ponadto prognoza wskazuje opracowanie „Strategii Rozwoju Gminy Miasto Sochaczew na lata 2024-2030” oraz „Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Miasto Sochaczew na lata 2024-2030”.

Zamierzenia inwestycyjne są dopełniane przez m.in. opracowywanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej przebudowy dróg, planowane remonty i budowy dróg.

Zadania priorytetowe wyznaczone w „Strategia Rozwoju Gminy Miasto Sochaczew na lata 2016-2024” pokrywają się z zamierzeniami przewidzianymi w WPF. „Strategia Rozwoju Gminy Miasto Sochaczew na lata 2016-2024” określa również źródła finansowania realizacji zadań. Realizacja postanowień Strategii stanie się możliwa przy pomocy funduszy pochodzących m.in. z budżetu Gminy Miasto Sochaczew, budżetu innych gmin, w przypadku nawiązania współpracy przy realizacji inwestycji, Środków partnerów lokalnych i instytucji zaangażowanych w realizację Strategii, budżetu samorządu powiatowego, województwa mazowieckiego, budżetu państwa, środków z Unii Europejskiej w ramach prowadzonej polityki strukturalnej i polityki spójności, kredytów i pożyczek komercyjnych oraz środków prywatnych, w przypadku realizowania przedsięwzięć na zasadzie partnerstwa publiczno – prywatnego.

Miasto Sochaczew może się ubiegać o uzyskanie finansowania wybranych inwestycji z budżetu Państwa, programów Rządu RP oraz z Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020 i Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2014-2020. Istnieje także możliwość pozyskania finansowania ze środków unijnej perspektywy 2014-2020 w tym Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014-2020, Programu Operacyjnego Polska Cyfrowa 2014-2020, Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój 2014-2020, Programu Europejskiej Współpracy Terytorialnej 2014-2020, środków z fundacji zagranicznych w tym Szwajcarskich i Norweskich Instrumentów Finansowych.

Tabela 31. Wykaz dochodów i wydatków miasta Sochaczew w latach 2011-~~2019~~ 2021 (źródło: ~~Informacje z wykonania budżetu miasta Sochaczew za lata 2011-2019~~ GUS, Bank Danych Lokalnych).

Rok	Dochody [zł]	Wydatki [zł]	Wynik budżetu [zł]
2011	94 254 036,2	98 604 393,82	-4 350 357,62
2012	97 426 346,41	100 221 183,3	-2 794 836,87
2013	103 738 171,9	105 258 281,5	-1 520 109,62
2014	115 674 009,8	118 206 518,1	-2 532 508,35
2015	113 292 950,4	111 774 600,7	1 518 349,65
2016	141 113 425	137 956 282,5	3 157 142,51
2017	153 395 025,7	153 013 070,8	381 954,83
2018	173 731 500,5	176 611 385,1	-2 879 884,61
2019	189 501 114	183 457 417,4	6 043 696,60
2020	200 070 991,89	200 438 496,00	-367 504,11
2021	211 343 767,89	208 926 687,42	2 417 080,47

Jednocześnie analizując budżet miasta Sochaczew da się zauważyć w ostatnich latach trend wzrostu zarówno dochodów miasta, jak i wydatków.

Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata ~~2020-2030~~ 2022-2032 zakłada wzrost dochodów jak i wydatków gminy od ~~2022~~ 2024 roku. Od ~~2021~~ 2023 roku przewidziana została nadwyżka dochodów nad wydatkami.

Tabela 32. Wykaz szacowanych dochodów i wydatków miasta Sochaczew w latach ~~2020-2030~~ 2022-2032 (źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Miasta Sochaczew na lata ~~2020-2030~~ 2022-2032”, załącznik nr 1 do Uchwały Nr XIII/122/19 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 20 grudnia 2019r. załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXIX/316/22 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 8 czerwca 2022 r.).

Rok	Dochody [zł]	Wydatki [zł]	Wynik budżetu [zł]
2022	178 349 076,51	192 836 522,10	- 14 487 445,59
2023	157 681 675,00	152 219 635,15	5 462 039,85
2024	159 397 255,00	153 697 225,00	5 700 030,00
2025	163 382 204,00	157 432 204,00	5 950 000,00
2026	167 466 741,00	163 366 741,00	4 100 000,00
2027	171 653 410,00	166 647 410,00	5 006 000,00
2028	175 944 745,00	170 938 745,00	5 006 000,00
2029	180 343 364,00	174 943 364,00	5 400 000,00
2030	184 851 947,00	179 551 947,00	5 300 000,00
2031	189 473 245,00	186 835 245,00	2 638 000,00
2032	194 272 115,92	188 910 077,00	5 362 038,92

Analizując stan dochodów i wydatków gminy oraz prognozowany wskaźnik zadłużenia należy stwierdzić, że prognozowany na kolejne lata wskaźnik zadłużenia jest znacznie niższy niż maksymalny dopuszczalny przez ustawę o finansach publicznych. Wynika z tego, że miasto w razie konieczności jest w stanie sfinansować założone cele poprzez zaciągnięcie dodatkowych kredytów.

Tabela 33. Wykaz szacowanych wskaźników zadłużenia miasta Sochaczew w latach ~~2020-2030~~ 2022-2032 (źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Miasto Sochaczew na lata ~~2020-2030~~ 2022-2032 ”).

Lata objęte zadłużeniem	J.m.	Prognozowany indywidualny wskaźnik zadłużenia po wyłączeniach	Dopuszczalny maksymalny wskaźnik zadłużenia wyliczony wg art. 243 po wyłączeniach
2022	%	5,02	9,94
2023	%	4,75	8,69
2024	%	4,66	8,59
2025	%	4,68	8,42
2026	%	3,27	7,23
2027	%	3,65	6,71
2028	%	3,50	7,00
2029	%	3,55	8,38
2030	%	3,37	9,98
2031	%	1,63	9,90
2032	%	3,18	9,70

Z przeprowadzonej analizy wynika, że sytuacja finansowa gminy jest bardzo dobra, co przekłada się na duże możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej i społecznej.

Obecnie 27,6% powierzchni miasta Sochaczew pokryte jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W przyszłości należy dążyć do zwiększenia pokrycia powierzchni miasta planami. Pokrycie planami miejscowymi

całego miasta ułatwi w przyszłości prowadzenie polityki przestrzennej, przyczyni się do ochrony powiązań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie miasta oraz zapobiegnie niekontrolowanemu rozpraszaniu zabudowy, co pociąga za sobą znaczne koszty związane z rozbudową infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Nakłady związane z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną stanowią główne koszty realizacji dokumentów planistycznych. Nakłady te stanowią obowiązek samorządu terytorialnego i służą rozwojowi miasta. Wydatki mogą być rozłożone w czasie, nie muszą więc obciążać budżetu miasta od razu po uchwaleniu planu miejscowego. Realizacja wielu inwestycji może stanowić duże obciążenie dla budżetu, dlatego istotne jest planowanie perspektywiczne i pozyskiwanie środków finansowych z zewnątrz.

Założenia analizy potrzeb i możliwości rozwoju miasta Sochaczew, w tym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zakładają zachowanie dotychczasowych tendencji, m.in. w zakresie zmiany liczby mieszkańców i zagospodarowania nowych terenów budowlanych. Wiąże się to z koniecznością utrzymania obecnego tempa wyposażania terenów w niezbędne inwestycje z zakresu obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz podobnej wielkości środków finansowych potrzebnych na realizację ww. inwestycji. Przedstawione powyżej dane dotyczące budżetu miasta Sochaczew wskazują, że posiada ono możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, podobnie jak miało to miejsce w ostatnich latach.

Z przyrostem zainwestowanych terenów na obszarze miasta związany jest m.in. wzrost płaconego podatku od nieruchomości, co z kolei warunkuje dalsze możliwości rozwoju, pozwalając na finansowanie inwestycji z zakresu zadań własnych miasta, wspomagających przyszłe procesy inwestycyjne. Ze względów środowiskowych i ekonomicznych, uzasadnione jest uzupełnienie istniejącej zabudowy o nowe zwarte kompleksy terenów budowlanych, które będą wykorzystywały istniejącą infrastrukturę drogową i techniczną.

Środki finansowe na cele związane z poprawą atrakcyjności inwestycyjnej miasta, wspieraniem lokalnej przedsiębiorczości, poprawą warunków życia mieszkańców poprzez poprawę stanu infrastruktury drogowej, wodno-kanalizacyjnej oraz społecznej będą pochodziły w całości lub w części z budżetu miasta oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy. Omawiane nakłady inwestycyjne mogą być zrównoważone częściowo poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Finansowanie realizacji ww. inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, będzie określone w uchwałach budżetowych i odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Zakłada się więc, iż miasto Sochaczew posiada możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej, infrastruktury technicznej oraz społecznej.

5. Określenie potrzeb inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z realizacją nowej zabudowy

Potrzeby inwestycyjne miasta Sochaczew, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, będą związane głównie z rozbudową sieci infrastruktury technicznej. Zgodnie z danymi GUS w 2018 2021 r. 93,6 93,8% mieszkańców miasta było podłączonych do sieci wodociągowej, 79,1 79,9% do sieci kanalizacyjnej oraz 4,2% w roku 2020 6,0% do sieci gazowej. Można stwierdzić, że miasto posiada dobrze rozwiniętą sieć wodociągową, dość dobrze rozwiniętą sieć kanalizacyjną, natomiast słabiej rozwiniętą sieć gazową. Wprowadzenie nowej zabudowy będzie wiązać się

z rozbudową sieci wodociągowej o brakujące odcinki w terenach dotychczas niezabudowanych. Lokalizacja nowej zabudowy może wiązać się także z potrzebą rozbudowy sieci infrastruktury komunikacyjnej poprzez budowę nowych dróg lub poprawę stanu istniejących.

W związku z wymienionymi powyżej inwestycjami miasto będzie musiało ponieść wysokie nakłady inwestycyjne. Zatem wskazanym jest, żeby w procesie uzbrajania terenów, jako priorytetowe uznane zostały tereny już zabudowane. Wprowadzenie nowej zabudowy w oderwaniu od zabudowy istniejącej spowoduje konieczność wydłużenia budowanych sieci, co przełoży się na znacząco wyższe koszty.

W zakresie infrastruktury komunikacyjnej zakłada się głównie modernizację istniejącej sieci drogowej oraz polepszanie parametrów dróg gminnych (poprzez budowę chodników i oświetlenia). Istniejąca sieć drogowa jest wystarczająca do obsługi terenów zarówno już zabudowanych jak i przeznaczonych pod zabudowę w przyszłości. W związku z tym nie zakłada się wytyczania nowych dróg. Wskazanym jest, żeby nowa zabudowa była lokalizowana przy istniejących drogach, co pozwoli na uniknięcie kosztów związanych z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej nowym terenem zabudowy.

Zasoby infrastruktury społecznej w mieście zaspokajają obecne potrzeby mieszkańców. Należy stwierdzić, że istniejąca oferta edukacyjna miasta spełnia zapotrzebowanie mieszkańców, niemniej jednak w miarę postępujących zmian struktury demograficznej ludności może być konieczna reorganizacja działania placówek w celu ich efektywnego wykorzystania. Starzenie się społeczeństwa może spowodować zwiększenie zapotrzebowania na usługi z zakresu opieki zdrowotnej, jednak zakłada się, że te potrzeby będą realizowane w istniejących budynkach, a jedyne koszty z nimi związane okresowe modernizacje budynków usług zdrowotnych. Potrzeby w ciągu najbliższych 30 lat mogą ulec zmianie, dlatego też w przyszłości władze miasta będą musiały rozważyć konieczność rozbudowy infrastruktury społecznej.

Podsumowując, biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne miasta wynikające z realizacji zadań własnych oraz możliwości finansowania inwestycji gminnych związanych z zakresem sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej należy stwierdzić, że miasto Sochaczew posiada wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych. Realizacja kolejnych inwestycji będzie rozłożona w czasie i przeprowadzana etapowo zgodnie z przyjętymi przez władze miasta wieloletnimi prognozami finansowymi oraz corocznymi uchwałami budżetowymi.

6. Podsumowanie

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę jest mniejsze niż chłonność dostępnych obszarów w przypadku wszystkich analizowanych funkcji zabudowy tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej komercyjnej, zabudowy usługowej publicznej i zabudowy produkcyjnej. W związku z powyższym nie ma możliwości wyznaczenia nowych terenów o tych funkcjach poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarami objętymi planami miejscowymi.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew nie wskazuje nowych terenów budowlanych, a jedynie część terenów wielofunkcyjnych zabudowy usługowej przeznacza pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zmianie Studium, jako MW.

Teren objęty zmianą Studium znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wyznaczonym w Analizie potrzeb i możliwości rozwoju miasta Sochaczew zgodnie z rysunkiem nr 1.

W związku z powyższym należy uznać, że kierunek zmiany przeznaczenia terenów objętych niniejszą zmianą Studium jest zgodny z wynikami analizy potrzeb i możliwości rozwoju miasta Sochaczew. Ponadto ograniczenia w lokalizacji nowej zabudowy wskazane w tabeli nr 25-30 nie dotyczą obszarów zmiany Studium.

Teren objęty zmianą Nr 2 Studium znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wyznaczonym w rozdziale 3.2a (rysunek nr 12). W związku z powyższym należy uznać, że kierunek zmiany przeznaczenia terenów objętych niniejszą zmianą Studium jest zgodny z wynikami analizy potrzeb i możliwości rozwoju miasta Sochaczew. Ponadto ograniczenia w lokalizacji nowej zabudowy wskazane w tabeli nr 30 nie dotyczą obszarów zmiany Studium.

IV. KIERUNKI ROZWOJU.

1. PROBLEMY I SZANSE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA.

Dużym utrudnieniem dla formułowania kierunków rozwoju miasta jest brak jakiegokolwiek dokumentu o charakterze *strategii rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Sochaczew*. W żadnym razie dokumentu tego nie może zastąpić niniejsze STUDIUM, które z natury rzeczy ogranicza się do zagadnień przestrzennych, wyszczególnionych w ustawie *o zagospodarowaniu przestrzennym*. Niemniej jednak dla potrzeb STUDIUM należało przynajmniej pokrótce przeanalizować bariery i szanse rozwoju miasta, co zostało zawarte w niniejszym rozdziale i co, w przeciwieństwie do *Strategii* formułowanej zawsze przez szerokie spektrum lokalnych liderów, jest tylko wąskim spojrzeniem zespołu autorskiego i kierownictwa Urzędu Miejskiego.

Problemy miasta Sochaczew wiążą się nierozdzielnie z problemami jakie stoją przed wdrożoną w ciągu ostatnich kilkunastu lat reformą społeczno - gospodarczą kraju. Zwłaszcza dramatyczna sytuacja na rynku pracy i będące jej następstwem ubożenie społeczeństwa ma bezpośrednie odbicie w sytuacji społeczno - gospodarczej miasta.

W mieście obserwuje się wszystkie negatywne cechy polskiej gospodarki opóźniające jego rozwój społeczno - gospodarczy, m.in.:

- ogromne, narastające bezrobocie, dotykające zwłaszcza młodzieży i związane z nim patologie,
- niewydolny system komunikacyjny,
- zdegradowane środowisko przyrodnicze,
- zapóźniona infrastruktura techniczna,
- estetyka przestrzeni pozostawiająca wiele do życzenia,
- ujemny przyrost naturalny,
- odpływ młodzieży do innych miast i przez to „starzenie się” miasta.

Równocześnie miasto ma walory, które są wielką szansą miasta i predysponują je do dynamicznego rozwoju, w tym także harmonijnego rozwoju przestrzennego.

Chroniąc własną rolniczą przestrzeń produkcyjną, ale przede wszystkim ściśle współpracując z okolicznymi gminami w zakresie tworzenia warunków dla rozwoju rolnictwa i zaplecza produkcyjno - usługowego branży rolno - spożywczej miasto Sochaczew wraz z zespołem wspomnianych gmin ma szansę stać się prawdziwą spiżarnią dla aglomeracji warszawsko - łódzkiej.

Wykorzystując walor położenia na skrzyżowaniu odwiecznych, najważniejszych europejskich korytarzy transportowych północ-południe i wschód-zachód Sochaczew ma szansę przyciągnąć kapitał zewnętrzny, który poprzez inwestycje w obrębie miasta

stworzy nowe miejsca pracy, co z kolei rozkręci lokalną koniunkturę. Sprzyjać temu zapewne będzie prawo własności Powiatu Sochaczewskiego do ok. 60 ha tzw. „Pól Czerwonkowskich” położonych bezpośrednio przy obwodnicy miejskiej i zarazem przy linii kolejowej E-20. O ile udałoby się grunty te przeznaczyć na cele nierolnicze, utworzyć tam specjalną strefę ekonomiczną i wyposażyć w podstawową infrastrukturę techniczną to teren ten mógłby być jedną z najatrakcyjniejszych ofert inwestycyjnych w centralnej części Polski.

Z kolei wykorzystując oprócz waloru położenia także własny, rozwinięty potencjał transportowy i ewentualnie wykorzystując w części pobliskie lotnisko wojskowe na potrzeby transportu cywilnego można (po doinwestowaniu tej branży) podnieść Sochaczew do rangi głównego centrum logistyczno-spedycyjnego aglomeracji warszawsko-łódzkiej.

Podkreślić przy tym należy, że komunikacyjna atrakcyjność położenia Sochaczewa znacznie się zmniejszy po wybudowaniu autostrady A-2 na odcinku Stryków - Brwinów (której rozpoczęcie jest przewidywane na 2006 r.) i związanym z tym obniżeniu znaczenia dotychczasowej drogi krajowej nr 2 (obwodnicy miejskiej). Można więc bez przesady stwierdzić, że jeśli chodzi o walor komunikacyjny to miasto Sochaczew obecnie i nie na długo ma „swoje pięć minut w historii” i warto je wykorzystać.

Stoi też przed Sochaczewem szansa odgrywania roli bazy wypadowej dla turystyki, rekreacji i wypoczynku, a to dzięki :

- bliskości ośrodków tożsamości kulturowej o znaczeniu regionalnym t. j. Żelazowej Woli, Niepokalanowa, Arkadii i Nieborowa,
- lokalnym atrakcjom turystycznym w postaci „Muzeum Kolei Wąskotorowej” i „Muzeum Ziemi Sochaczewskiej i Pola Bitwy nad Bzurą”,
- walorom naturalnym okolic Sochaczewa - czystym i malowniczym lasom (w tym Puszczy Kampinoskiej, będącej światowym rezerwatem biosfery i Puszczy Bolimowskiej),
- urokliwym dolinom rzecznych (w tym unikalnemu rezerwatowi rzecznomu „Rzeka Rawka”).

Jeśli przy tym nastąpi rozwój infrastruktury technicznej, a także usług, w tym zwłaszcza usług oświaty i kultury, to miasto Sochaczew może zniwelować zapóźnienia cywilizacyjne i być zauważalnym ośrodkiem wielobranżowym na mapie rozszerzonej Unii Europejskiej.

Biorąc powyższe pod uwagę proponuje się zatem wdrożyć wielotorowe przedsięwzięcia - polityczne, planistyczne, edukacyjne, gospodarcze itp. i promować miasto pod hasłem „SOCHACZEW BRAMĄ DLA AGLOMERACJI WARSZAWSKO-ŁÓDZKIEJ I UNII EUROPEJSKIEJ”. Niniejsze STUDIUM może być fragmentem tych przedsięwzięć.

2. STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA MIASTA.

Po szczegółowej analizie wszystkich wyżej omówionych uwarunkowań przyjęto następujący podział miasta na strefy funkcjonalno - przestrzenne:

- południowo - wschodnia część miasta, sąsiadująca z linią kolejową E-20, a zarazem trasą międzynarodową Świecko - Terespol (realizowaną obwodnicą miejską w ciągu drogi krajowej nr 2) - w tej strefie zakłada się szczególnie

intensywny rozwój zaplecza produkcyjno-usługowego dla rolnictwa a także obiektów produkcyjno - usługowych nie związanych z tym sektorem;

- południowo - zachodnia część miasta, obejmująca największe, istniejące zakłady przemysłowe, a jednocześnie obejmująca Zalew Boryszewski i charakteryzująca się znaczną lesistością (jak na warunki miasta Sochaczew) - przyjmuje się na tym terenie harmonijne współistnienie istniejącego przemysłu (po jego proekologicznej modernizacji) i zaplecza turystyki i rekreacji z maksymalną ochroną istniejących wartości przyrodniczych i preferowaniem dolesień;
- centralna część miasta obejmująca prawobrzeżny Sochaczew aż po projektowaną ulicę zbiorczą „Północ - Południe”, od ul. Okrzei na południu po ul. Trojanowską na północy - preferowana pod szczególnie intensywny rozwój funkcji osadniczych oraz wszelkich centrotwórczych usług nieuciążliwych, z wykorzystaniem, ochroną i właściwym wyeksponowaniem istniejących tam obiektów przyrodniczo - kulturowych, a także likwidacją występujących kolizji i konfliktów zwłaszcza komunikacyjnych;
- północna część miasta obejmująca teren byłych zakładów „Chemitex” i tereny położone na północ od tych zakładów - w tej strefie zakłada się rozwój obiektów produkcyjno - usługowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- pozostała część miasta (poza wyżej wymienionymi strefami) - na jej terenie przewiduje się rozwój sfery mieszkalnictwa o mniejszej intensywności (jednorodzinne lub rezydencjalne), adaptację istniejących obiektów produkcyjnych i usługowych, ochronę dolin rzecznych i przyrodniczych wartości chronionych, a także intensywny rozwój rolnictwa i maksymalną ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej (w enklawach najlepszych gleb).

3. KIERUNKI ROZWOJU OSADNICTWA.

Po przeanalizowaniu istniejących uwarunkowań i potrzeb przyjmuje się (jak pokazano na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA) następujące ustalenia :

- Rezygnację z przewidzianych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów koncentracji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wyjątkiem położonych w strefie centralnej (obejmującej prawobrzeżny Sochaczew aż po projektowaną ulicę zbiorczą „Północ - Południe”, od ul. Okrzei na południu po ul. Trojanowską na północy);
- Koncentrację zabudowy mieszkaniowej o maksymalnej intensywności zabudowy w centralnej części miasta (obejmującej prawobrzeżny Sochaczew aż po projektowaną ulicę zbiorczą „Północ - Południe”, od ul. Okrzei na południu po ul. Trojanowską na północy);
- Adaptację istniejącej zabudowy wielorodzinnej położonej poza w/wym. strefą centralną;
- Adaptację wszystkich zorganizowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz uruchomienie nowych, pokazanych terenów pod ten rodzaj zabudowy z preferencją dla rozwoju tej funkcji w dzielnicach : Wypalenisko, Karwowo i Rozlazłów;

- Oczywiście rezygnację z przewidzianego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru koncentracji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na cmentarzu żydowskim przy ul. Sierpniowej;
- Zasadę zagospodarowania wyznaczonych pasm zabudowy mieszkaniowej wzdłuż istniejących ulic w formie jednorzędowej zabudowy przyulicznej bez możliwości wprowadzania drugiej linii budynków mieszkalnych;
- Utrzymanie istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem przekształceń w siedliska nierolnicze na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- Dopuszczanie na wszystkich w/wym. terenach mieszkaniowych nieuciążliwych usług z narzutu usług podstawowych (oświaty, handlu, kultury i.t.p.), a także nieuciążliwych obiektów produkcyjno-usługowych nie naruszających mieszkaniowego charakteru działek, na których będą zlokalizowane;
- Zasadę wyposażenia terenów zabudowy mieszkaniowej co najmniej w sieć elektroenergetyczną i wodociągową, a strefy koncentracji zabudowy mieszkaniowej o maksymalnej intensywności zabudowy w centralnej części miasta (obejmującej prawobrzeżny Sochaczew aż po projektowaną ulicę zbiorczą „Północ - Południe”, od ul. Okrzei na południu po ul. Trojanowską na północy) oraz zorganizowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w dzielnicach : Wypalenisko, Karwowo i Rozłazłów - także w sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- Likwidację istniejących kolizji pomiędzy ulicą główną (obwodnicą miejską), a istniejącymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „Dolny Boryszew” i „Zatorze” przy zastosowaniu środków technicznych lub wyburzeń kolidującej substancji mieszkaniowej;
- Ponadto nakazuje się elastyczne stosowanie dostępnych instrumentów ekonomicznych w postaci renty planistycznej i opłat adiacenckich w celu odpowiedniego etapowania rozwoju mieszkalnictwa i zapewnienia pełnego wyposażenia terenów mieszkaniowych w infrastrukturę techniczną.

3a. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

W obszarze zmiany Studium wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem MW, jako teren zabudowy śródmiejskiej, dla którego wskazuje się:

- 1) *Podstawowy kierunek przeznaczenia – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;*
- 2) *Dopuszczalny kierunek przeznaczenia – usługi wspierające podstawowy kierunek przeznaczenia, w tym w szczególności handel, gastronomia, biura, usługi oświaty, usługi zdrowia, żłobki, usługi kultury, z wykluczeniem stacji paliw,*
- 3) *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania:*
 - a) *maksymalna wysokość zabudowy do 26 m, z zastrzeżeniem lit. b,*
 - b) *wprowadza się stopniowanie wysokości zabudowy od 26 m od strony ul. Olimpijskiej do maksymalnie 16 m (w pasie min. 50 m) od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej na południe od obszaru zmiany Studium,*

- c) *maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,*
- d) *minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,*
- e) *minimalna liczba miejsc do parkowania – 1,2 miejsce na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług lub lokalu usługowego.*

W obszarze zmiany nr 2 Studium wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem MWI, dla którego wskazuje się:

- 1) *Podstawowy kierunek przeznaczenia – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;*
- 2) *Dopuszczalny kierunek przeznaczenia:*
 - a) *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,*
 - b) *usługi wspierające podstawowy kierunek przeznaczenia, w tym w szczególności handel, gastronomia, biura, usługi oświaty, usługi zdrowia, żłobki, usługi kultury, z wykluczeniem stacji paliw,*
 - c) *zieleń urządzona, zieleń nieurzadzona;*
- 3) *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania:*
 - a) *maksymalna wysokość zabudowy do 20 m,*
 - b) *maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,*
 - c) *minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni działki budowlanej,*
 - d) *minimalna liczba miejsc do parkowania – 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług lub lokalu usługowego,*
 - e) *zieleń urządzoną (izolacyjną) stosować w sąsiedztwie terenów kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego,*
 - f) *zezwała się, aby dopuszczalny kierunek przeznaczenia, stanowił przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,*
 - g) *w sąsiedztwie terenów kolejowych obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,*
 - h) *zakaz odprowadzania wód opadowych, roztopowych i ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystanie do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.*

4. KIERUNKI ROZWOJU ROLNICTWA I LEŚNICTWA.

Analiza istniejących uwarunkowań pozwala wytyczyć następujące kierunki rozwoju rolnictwa i leśnictwa :

- Ochronę przed nierolniczym wykorzystywaniem gleb klas II - III położonych poza strefą centralną (obejmującą prawobrzeżny Sochaczew aż po projektowaną ulicę zbiorczą „Północ - Południe”, od ul. Okrzei na południu po ul. Trojanowską na północy, a także poza strefami preferowanym pod funkcje produkcyjno-usługowe, a w szczególności objęcie zakazem zabudowy pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ terenów o dużych walorach rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- Ochronę i właściwą konserwację systemów melioracyjnych, obsługujących także sąsiednie gminy;

- Popieranie wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie tworzenia zaplecza produkcyjno - usługowego dla rolnictwa z preferencją dla przemysłu rolno - spożywczego i dla lokalizacji na terenach predestynowanych do rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych;
- Stymulowanie wszelkimi instrumentami prawnymi i ekonomicznymi tendencji do zwiększania wielkości gospodarstw rolnych na terenach nie przeznaczonych pod funkcje nierolnicze;
- Preferowanie zalesień i dolesień w występujących obszarach gorszych gleb położonych poza strefą centralną (obejmującą prawobrzeżny Sochaczew aż po projektowaną ulicę zbiorczą „Północ - Południe” od ul. Okrzei na południu po ul. Trojanowską na północy), a także poza strefami preferowanymi pod funkcje produkcyjno-usługowe, szczególnie w miejscach pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY, a także zadrzewień w dolinach rzek i cieków wodnych mających pełnić funkcje ciągów ekologicznych oraz w styczności z granicami funkcji uciążliwych (zieleń izolacyjna).

5. KIERUNKI ROZWOJU SFERY PRACY POZAROLNICZEJ.

Rozwój odbywał się będzie poprzez następujące działania :

- Wypromowanie pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA w południowo - wschodniej części miasta obszarów sąsiadujących z linią kolejową E-20, a zarazem z trasą międzynarodową Świecko - Terespol (realizowaną obwodnicą miejską), stanowiących ofertę terenową dla inwestycji produkcyjno - usługowych;
- Wypromowanie pokazanego na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA w centralnej części miasta obszaru zachodniej części tzw. „Pola Czerwonkowskiego” sąsiadującego od wschodu z planowaną ulicą zbiorczą (ulica Północ - Południe), stanowiącego ofertę terenową dla inwestycji w zakresie wielofunkcyjnych usług, *dla których w granicach zmiany Studium wprowadza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną stanowiącą uzupełnienie wielofunkcyjności obszarów w pobliżu centrum miasta;*
- Rozbudowa, dogęszczanie i modernizacja innych pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA terenów produkcyjno-usługowych (w tym proekologiczna modernizacja istniejących zakładów produkcyjno-usługowych w południowo-zachodniej części miasta, w sąsiedztwie terenów rekreacyjno-wypoczynkowych), a także terenów usług wielofunkcyjnych;
- Popieranie wprowadzania pozarolniczej działalności produkcyjno - usługowej także w obrębie pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA terenów preferowanych dla zabudowy mieszkaniowej i w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej - pod warunkiem uwzględnienia wynikających z potrzeby ochrony środowiska ograniczeń w ich branży i wielkości;

- Preferowanie obiektów użyteczności publicznej o znaczeniu ogólnomiejskim) w obrębie pokazanej na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA) centralnej części miasta (obejmującej prawobrzeżny Sochaczew aż po projektowaną ulicę zbiorczą „Północ - Południe”, od ul. Okrzei na południu po ul. Trojanowską na północy);
- Dopuszczanie na pokazanych terenach wielofunkcyjnej zabudowy usługowej także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji uzupełniającej.

6. KIERUNKI OCHRONY WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.

Ponieważ ochrona środowiska przyrodniczego jest warunkiem koniecznym rozwoju zrównoważonego miasta, bez którego żadne inne cele nie zostaną osiągnięte uznaje się za priorytetowe działania w tym zakresie i przyjmuje się następujące kierunki tych działań (zobrazowane na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY):

- Osiągnięcie co najmniej III klasy czystości wód rzek : Bzury, Pisi i Utraty;
- Budowę urządzeń oczyszczających w wymaganym zakresie na wszystkich pokazanych wylotach kanalizacji deszczowej;
- Zakaz zabudowy pokazanych korytarzy i ciągów ekologicznych towarzyszących w/wym. rzekom i innym ciekom wodnym przepływającym przez miasto, a także wdrożenie przedsięwzięć służących funkcjonowaniu doliny rzeki Bzury, jako korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym (w sieci EKONET-POLSKA), zgodnie z programem specjalnym „Renaturalizacja rzeki Bzury”;
- Stosowanie szczególnych warunków zagospodarowania zgodnych z ustawą *prawo wodne* (w tym przede wszystkim zakazu zabudowy) w obszarach zagrożenia powodziowego pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ;
- Realizację systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych, w pierwszej kolejności dla centralnej części miasta (obejmującej prawobrzeżny Sochaczew aż po projektowaną ulicę zbiorczą „Północ - Południe” od ul. Okrzei na południu po ul. Trojanowską na północy), dla dzielnicy Chodaków, a także dla obszaru koncentracji nierolniczej zabudowy produkcyjno - usługowej w południowo - wschodniej części miasta, sąsiadującej z linią kolejową E-20, a zarazem trasą międzynarodową Świecko - Terespol (realizowaną obwodnicą miejską);
- Preferowanie gałęzi działalności produkcyjno-usługowej, które nie wytwarzają dużych ilości ścieków;
- Ograniczenie rozpraszania zabudowy na terenach otwartych, zwłaszcza na gruntach wysokich klas bonitacyjnych;
- Zakaz przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne;
- Preferowanie zalesień i dolesień w występujących obszarach gorszych gleb położonych poza strefą centralną (obejmującą prawobrzeżny Sochaczew aż po projektowaną ulicę zbiorczą „Północ - Południe” od ul. Okrzei na południu po ul. Trojanowską na północy), a także poza strefami preferowanym pod funkcje

produkcyjno-usługowe, szczególnie w miejscach pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY, a także zadrzewień w dolinach rzek i cieków wodnych mających pełnić funkcje ciągów ekologicznych oraz w styczności z granicami funkcji uciążliwych (zielen izolacyjna);

- Preferowanie źródeł ciepła o niskiej zawartości siarki palnej (do 0,3%) i pilna realizacja doprowadzenia do miasta gazu ziemnego;
- Realizacja miejskiego systemu zbiórki i segregacji odpadów stałych, w tym budowa miejskiego lub powiatowego zakładu utylizacji tych odpadów;
- Przeprowadzenie prac rekultywacyjnych (np. w połączeniu z inwestycją) przemysłowych terenów byłego „Chemitexu” przy ul. Chodakowskiej, poeksploatacyjnych terenów przy ul. Korczaka, a także nieczystych wysypisk :
 - przemysłowego - przy ul. Wodociągowej,
 - komunalnego - we wsi Kuznocin, gmina Sochaczew.
- Bezwzględna ochrona istniejącego starodrzewu, w tym zwłaszcza drzew - pomników przyrody, a także starodrzewu w obrębie zabytkowej alei lipowej i parków miejskich;
- Wdrożenie niezbędnych przedsięwzięć służących ograniczeniu uciążliwości ulicy głównej (obwodnicy miejskiej) w sąsiedztwie istniejących terenów mieszkaniowych.

7. KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI I REKREACJI.

Osiągnięcie zakładanych celów rozwoju przewiduje się poprzez :

- Wypromowanie pokazanych na planszy graficznej : POLITYKA PRZESTRZENNA - INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ w południowo - zachodniej części miasta oraz w strefie centralnej (w sąsiedztwie rz. Bzury) obszarów stanowiących ofertę terenową dla inwestycji turystyczno - rekreacyjnych, w tym większe wykorzystanie zwłaszcza dla tzw. „wypoczynku niedzielnego” walorów rekreacyjnych rzeki Bzury;
- Rozwój bazy turystycznej w oparciu o atrakcje turystyczne pobliskich ośrodków tożsamości kulturowej o znaczeniu regionalnym t. j. Żelazowej Woli, Niepokalanowa, Arkadii i Nieborowa, lokalne atrakcje turystyczne w postaci „Muzeum Kolei Wąskotorowej” i „Muzeum Ziemi Sochaczewskiej i Pola Bitwy nad Bzurą”, a ponadto w oparciu o walory naturalne okolic Sochaczewa - czyste i malownicze lasy (w tym Puszcę Kampinoską, będącą światowym rezerwatem biosfery i Puszcę Bolimowską) i urokliwe doliny rzeczne (w tym unikalny rezerwat rzeczny „Rzeka Rawka”);
- Sukcesywną realizację ścieżek rowerowych pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI PRZEKSZTAŁCANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO;
- Włączenie miasta w system znakowanych szlaków turystycznych (pieszych i rowerowych);
- Opracowanie i realizację dwóch specjalnych programów turystyczno-rekreacyjnego zagospodarowania dla terenów, których granice pokazano na planszy graficznej INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ położonych, odpowiednio, w południowo - zachodniej części miasta (Zalew Boryszewski,

Las na Kozłowie i ich najbliższe otoczenie) oraz w strefie centralnej (w sąsiedztwie rz. Bzury).

8. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY.

Spośród najważniejszych celów i kierunków działań jakie wytycza potrzeba ochrony dziedzictwa kulturowego wyeksponowanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY wymieniły należy :

- Bezwzględna ochrona i wyeksponowanie zabytków kubaturowych, zabytkowych parków, alei oraz zespołów dworsko-parkowych wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, t.j.:
 1. dwór Czerwonka (nr rej. zab. 57)
 2. dwór Gawłów (nr rej. zab. 549)
 3. cmentarz wojenny (II wojna światowa) w Trojanowie (nr rej. zab. 856)
 4. ruiny zamku książąt mazowieckich przy ul. Podzamcze (nr rej. zab. 31)
 5. cmentarz rzymsko-katolicki przy ul. Traugutta (nr rej. zab. 840)
 6. kaplica Tomickich na w/wym. cmentarzu (nr rej. zab. 56)
 7. kaplica prawosławnych na w/wym. cmentarzu (nr rej. zab. 716)
 8. kościół rzymsko-katolicki p.w. Najświętszej Marii Panny w Trojanowie (nr rej. zab. 51)
 9. ratusz - siedziba Muzeum Ziemi Sochaczewskiej przy Placu Kościuszki (nr rej. zab. 29) - pokazany na okładce niniejszego STUDIUM
 10. hale targowe przy ul. Warszawskiej (nr rej. zab. 32)
 11. zespół dworsko-parkowy Chodaków (nr rej zab. 46),
 12. park Gawłów (nr rej zab. 506),
 13. park im. Garbolewskich (nr rej zab. 33),
 14. park „Podzamcze” (nr rej. zab. 576),
 15. aleja lipowa (lipy drobnolistne) Sochaczew - Żelazowa Wola t. j. w obrębie miasta część ulicy Chopina (nr rej zab. 542/A/80).
- Ustalenie w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego indywidualnych stref ochrony konserwatorskiej dla w/wym. zabytków, w których zabudowa wymagać będzie uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- Uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektów budowlanych obiektów kubaturowych zlokalizowanych w strefach ekspozycji obiektów zabytkowych pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY;

- Każdorazowe przeprowadzanie w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego szczegółowego wartościowania wymienionych w p. 5.4 niniejszego opracowania obiektów postulowanych do objęcia ochroną konserwatorską i (w zależności od wyników tego wartościowania) ewentualne formułowanie szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania wynikających z potrzeby ochrony dóbr kultury;
- Wykluczenie jakichkolwiek inwestycji bez uprzedniego przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych na obszarach pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY szczególnie cennych stanowisk archeologicznych o następujących numerach (wg AZP) :
 - 56-59/12-1 - cmentarzysko kultury przeworskiej (wpisane do rejestru zabytków pod poz. 804/68) przy ul. Źródłowej,
 - 56-59/14-2 - cmentarzysko szkieletowe i relikty zabudowy kościelnej, tzw. „Poświętne” przy ul. Farnej,
 - 56-59/30-14 - cmentarzysko kultury przeworskiej przy ul. Staszica na terenie szkoły podstawowej nr 4;
- Wykluczenie jakichkolwiek inwestycji bez uprzedniego przeprowadzenia sondażu archeologicznych lub ustanowienia nadzorów archeologicznych (w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków) na obszarach pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY pozostałych (poza trzema wyżej wymienionymi) stanowisk archeologicznych *oraz poza obszarem zmiany Studium, dla którego wszelkie prace ziemne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;*
- Uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac inwestycyjnych w obszarze szczególnej ochrony tożsamości kulturowej obejmującym historyczne centrum miasta, pokazanym na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY;
- Opracowanie i realizacja specjalnego programu rewaloryzacji historycznego rynku i najbliższych terenów do niego przyległych p.n. „Rewaloryzacja centrum Sochaczewa”, którego granice pokazano na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ.

9. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI.

Rozwój komunikacji podporządkowuje się następującym celom nadrzędnym (zobrazowanym na planszach graficznych : POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI PRZEKSZTAŁCANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO i POLITYKA PRZESTRZENNA - INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ) :

- Pilne dokończenie obwodnicy miejskiej w ciągu drogi krajowej nr 2 Świecko - Terespol i drogi krajowej nr 50 Płońsk - Pułtusk oraz urządzenie w obrębie miasta przy obwodnicy miejskiej co najmniej dwóch tzw. „miejsc obsługi podróżnych” z pełnym zakresem usług;

- Budowa na obwodnicy miejskiej w rejonie ul. Olimpijskiej dodatkowego pełnego skrzyżowania zapewniającego m. in. obsługę komunikacyjną terenu koncentracji zabudowy produkcyjno-usługowej Olimpijska - Głowackiego;
- Budowa ulicy zbiorczej „Północ - Południe” łączącej dzielnicę Chodaków z dworcem PKP (w tym nowej przeprawy mostowej przez rzekę Utratę) i przeniesienie na nią przebiegu przez miasto drogi wojewódzkiej nr 705 Wyszogród - Sochaczew - Skierniewice na odcinku od ul. Chopina do ul. Warszawskiej (która dalej przebiegać będzie ul. Warszawską, obwodnicą miejską i ul. 15-go Sierpnia), a także odpowiednie skrócenie dotychczasowej drogi wojewódzkiej nr 580 Sochaczew - Żelazowa Wola - Warszawa;
- Utrzymanie jako dróg wojewódzkich po wybudowaniu obwodnicy miejskiej także odcinków dotychczasowych dróg krajowych t. j. ulic : Warszawskiej, Płockiej, Łowickiej, Traugutta, Licealnej i Żyrardowskiej;
- Budowa połączenia drogowego dla dzielnic Karwowo i Rozłazłów, dublującego dotychczasowy ciąg ul. Gawłowskiej i połączenia dzielnicy Zatorze z ul. Gwardyjską;
- Oparcie podstawowego układu komunikacyjnego miasta o wszystkie w/wym. przedsięwzięcia drogowe oraz o pokazane na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI PRZEKSZTAŁCANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO także pozostałe ulice zbiorcze i lokalne;
- Rezygnacja z budowy przeprawy mostowej przez rzekę Bzurę w rejonie istniejącej kładki dla pieszych przewidzianej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- Systematyczne modernizowanie istniejącej sieci ulic połączone z doprowadzaniem ich parametrów technicznych do stanu odpowiedniego do funkcji ulicy lub jej odcinka;
- Wyposażenie, zwłaszcza ulic w północno - wschodniej części miasta (dróg wojewódzkich) w odpowiednie urządzenia obsługi ruchu drogowego, t.j stacje paliw, parkingi, miejsca obsługi podróżnych i.t.p.
- Modernizacja istniejącej linii kolejowej E-20 umożliwiająca zwiększenie prędkości pociągów do min. 120 km/h oraz adaptacja istniejących obiektów kolejowych, w tym utrzymanie i rozwój usług dworco-przystanku kolejowego;
- Utrzymanie istniejących przejazdów kolejowych w dotychczasowej kategorii t.j. jako automatycznych w ciągach ulic :
 - Głowackiego,
 - Fabrycznej,
 - Boryszewskiej;
- Dopuszczenie przebudowy istniejącego przejazdu kolejowego w obrębie stacji kolejowej (w ciągu ulicy Bojowników) na kładkę dla pieszych - po wybudowaniu ulicy lokalnej łączącej ul. Wyzwolenia z ul. Żyrardowską;
- Adaptacja istniejących kolejowych bocznic przemysłowych oraz kolejowej linii wąskotorowej (w istniejących trasach), a także budowa dodatkowej bocznicy przemysłowej zapewniającej m. in. obsługę komunikacyjną terenu koncentracji zabudowy produkcyjno-usługowej Olimpijska - Głowackiego;

- Zapewnienie dogodnych połączeń komunikacyjnych miasta z lokalnymi ośrodkami regionalnymi t.j. zwłaszcza z Płockiem i Łowiczem oraz z sąsiednimi ośrodkami gminnymi;
- Budowa odpowiedniej ilości miejsc parkingowych (naziemnych lub podziemnych) w pobliżu usług centrowców, w tym zwłaszcza w centrum miasta;
- Sukcesywna budowa i uwzględnianie w trakcie ewentualnej modernizacji ulic pokazanych ścieżek rowerowych.

10. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

10.1 WODOCIĄGI.

Problematykę tą pokazano na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.

Rozwój zaopatrzenia w wodę opiera się na następujących założeniach stanowiących podstawę właściwych działań planistycznych :

- Przyjmuje się, że poza mieszkańcami zamieszkującymi w zabudowie skrajnie rozproszonej wszyscy pozostali (ok. 95 %) korzystać będą z wody dostarczanej siecią wodociągową zdalaczną;
- Potrzeby wodne zaspokajane będą kolejno z :
 - istniejących systemów wodociągowych działających w oparciu o stacje uzdatniania wody - „Chodaków”, „Płocka”, „Mickiewicza” (po rozbudowie systemu wodociągowego działającego w oparciu o stację uzdatniania wody - „Chodaków”),
 - istniejących systemów wodociągowych działających w oparciu o zakładowe stacje uzdatniania wody Boryszewa S.A. i PKP,
 - projektowanego ujęcia komunalnego „Żuków - Radziwiłka” w oparciu o istniejące studnie głębinowe i zatwierdzone zasoby wody (po wyczerpaniu możliwości rozbudowy systemu wodociągowego działającego w oparciu o ujęcie wody „Wólka Smolana”),
 - projektowanych ujęć zakładowych w przypadku realizacji wodochłonnych obiektów produkcyjno - usługowych;
- Dla wszystkich istniejących i projektowanych studni głębinowych ujmujących wodę należy zapewnić strefy ochrony bezpośredniej oraz w przypadkach uzasadnionych określić strefy ochrony pośredniej ujęć wody;

W zakresie sieci rozdzielczej za pilne i niezbędne przedsięwzięcia uznaje się :

- odbudowę istniejącego w rejonie ul. Podzamcze przejścia wodociągiem magistralnym pod dnem rzeki Bzury (będącego w złym stanie technicznym),
- budowę tzw. „wschodniej” magistrali wodociągowej wzdłuż pasa drogowego ulicy „Północ - Południe” służącej zaopatrzeniu terenów mieszkaniowych dzielnicy Wypalenisko oraz terenów koncentracji zabudowy produkcyjno-usługowej Olimpijska - Głowackiego i Żyrardowska - Spartańska.

10.2 KANALIZACJA SANITARNA.

Problematykę tą pokazano na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.

Rozwój systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych ukierunkowany będzie na :

- Rozbudowę systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków opartego o istniejącą oczyszczalnię ścieków przy ul. 600-Lecia (po jej rozbudowie) tak, aby obejmował on swym zasięgiem co najmniej całą strefą centralną (obejmującą prawobrzeżny Sochaczew aż po projektowaną ulicę zbiorczą „Północ - Południe”, od ul. Okrzei na południu po ul. Trojanowską na północy), a także rejon koncentracji zabudowy produkcyjno-usługowej Olimpijska-Głowackiego i rejon koncentracji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielofunkcyjnej zabudowy usługowej Warszawska-Olimpijska;
- Budowę systemu kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków przy ul. Wodociągowej dla dzielnicy Chodaków, obejmującego swym zasięgiem także dzielnicę Wypalenisko;
- Budowę systemu kanalizacji sanitarnej w oparciu o rozbudowaną oczyszczalnię ścieków Szpitala Powiatowego, obejmującego swym zasięgiem dzielnice Rozlazłów i Karwowo;
- Rozbudowę systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków opartego o istniejącą zakładową oczyszczalnię ścieków Boryszewa S.A., obejmującego swym zasięgiem co najmniej całą zabudowę mieszkaniową i usługową dzielnic Malesin, Zatorze i Boryszew (na południe od ul. Okrzei);
- Budowę systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków opartego o projektowaną oczyszczalnię ścieków w dzielnicy Zatorze nad rzeką Pisią, obejmującego swoim zasięgiem rejon ul. Żyrardowskiej i (w przypadku uzasadnionym z techniczno-ekonomicznego punktu widzenia) dzielnicę Zatorze;
- Budowę zakładowych oczyszczalni ścieków w przypadku realizacji obiektów produkcyjno-usługowych „produkujących” znaczne ilości ścieków w rejonach o niewydolnej kanalizacji miejskiej, a zarazem położonych w pobliżu odpowiednio chłonnego odbiornika, a także budowę podczyszczalni ścieków poprodukcyjnych w obrębie zakładu we wszystkich przypadkach technologicznie uzasadnionych;
- Oparcie gospodarki ściekowej pozostałych obszarów miasta o lokalne systemy utylizacji ścieków lub szczelne zbiorniki bezodpływowe z możliwością budowy systemów zbiorowych odprowadzania ścieków opartych o kolejne oczyszczalnie ścieków z chwilą gdy tego rodzaju przedsięwzięcie stanie się uzasadnione z techniczno - ekonomicznego punktu widzenia;
- Tworzenie rezerw terenowych dla budowy oczyszczalni ścieków (wraz z niezbędnymi strefami uciążliwości) w pobliżu cieków wodnych odpowiednich do roli odbiornika ścieków oczyszczonych.

10.3 KANALIZACJA DESZCZOWA.

Problematykę tą pokazano na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.

Rozwój systemu opierał się będzie o następujące przedsięwzięcia :

- Doprowadzenie do pełnej rozdzielczości systemów kanalizacyjnych w mieście;
- Rozbudowę i modernizację istniejących systemów kanalizacji deszczowej obejmującą m. in. objęcie oczyszczaniem wszystkich tego rodzaju ścieków (budowę piaskowników i separatorów substancji ropopochodnych);

Budowę nowych systemów kanalizacji deszczowej w nawiązaniu do tempa i kierunków rozwoju funkcji generujących powstawanie ścieków deszczowych.

10.4 USUWANIE ODPADÓW STAŁYCH.

Przewiduje się stworzenie miejskiego systemu utylizacji tego rodzaju odpadów, który opierał się będzie na:

- Akcji oświatowo - promocyjnej mającej na celu wykorzystywanie wyłącznie pojemników przystosowanych do wstępnej segregacji odpadów;
- Skutecznym egzekwowaniu utylizacji odpadów niebezpiecznych dla środowiska wyłącznie za pośrednictwem specjalistycznych jednostek utylizacji;
- Zorganizowaniu systemu wywózki odpadów innych niż niebezpieczne na spełniające wymogi odpowiedniej utylizacji wysypisko lub do zakładu utylizacji, w tym skuteczne żądanie od koncesjonariuszy w zakresie świadczenia tego rodzaju usług gromadzenia i udostępniania w odpowiedniej formie informacji niezbędnych do egzekwowania ustawowych obowiązków mieszkańców;
- Budowie w obrębie miasta (lokalizacja preferowana - wyrobiska pokopalniane przy ul. Korczaka, lokalizacja dopuszczalna - teren przy ul. Wodociągowej) lub w obrębie powiatu sochaczewskiego spełniającego wymogi ekologiczne wysypiska odpadów lub zakładu utylizacji odpadów. W przypadku wyboru lokalizacji w wyrobisku pokopalnianym przy ul. Korczaka należy zlikwidować (przenieść) istniejący tam ogród działkowy;
- Przeprowadzeniu prac rekultywacyjnych (np. w połączeniu z inwestycją) nieczynnych wysypisk :
 - przemysłowego - przy ul. Wodociągowej,
 - komunalnego - we wsi Kuznocin, gmina Sochaczew.

10.5 GAZOWNICTWO.

Przewiduje się stworzenie systemu zaopatrzenia w gaz ziemny wysokometanowy opierającego się na :

- Budowie tranzytowej sieci przesyłowej wysokiego ciśnienia DN 200 i DN 100 (w ramach krajowego systemu gazowniczego) relacji Błonie - Sochaczew - Gostynin i co najmniej trzech stacji redukcyjnych I stopnia w samym mieście lub w najbliższym sąsiedztwie (preferowane lokalizacje stacji redukcyjnych : na przedłużeniu ul. Olimpijskiej w gminie Sochaczew, na przedłużeniu ul. Kościńskiego w gminie Nowa Sucha i w dzielnicy Chodaków na terenie byłego „Chemitexu”);
- Budowie sieci rozdzielczej średniego ciśnienia przy zakładanych standardach :
 - pokrycie potrzeb bytowo - gospodarczych - 80 %,

- pokrycie potrzeb technologicznych (odbiorców produkcyjno - usługowych) - 100 %,
- zaopatrywanie odbiorców siecią średniego ciśnienia poprzez reduktory domowe;
- Rezerwacji terenów pod strefy ochronne związane z gazociągami wysokiego ciśnienia i stacjami redukcyjnymi (wg potrzeb);
- Budowie zaplecza techniczno-administracyjnego obsługującego odbiorców gazu przy ul. Warszawskiej.

10.6 ELEKTROENERGETYKA.

Rozwój systemu przewiduje :

- Modernizację istniejących tranzytowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia t. j. 220 kV i 110 kV (bez budowy nowych) z ukierunkowaniem tej modernizacji na zwiększenie możliwości przesyłowych linii, poprawę bezpieczeństwa ich pracy i zmniejszenie oddziaływania na środowisko, przy czym w pierwszej kolejności modernizowana będzie linia 110 kV Sochaczew - Żyrardów;
- Adaptację i w miarę potrzeb modernizację istniejącego systemu zaopatrzenia miasta w energię elektryczną z krajowego systemu elektroenergetycznego;
- Budowę w miarę potrzeb nowych sieci średniego i niskiego napięcia wraz ze stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV, przy czym w strefie centralnej (obejmującej prawobrzeżny Sochaczew aż po projektowaną ulicę zbiorczą „Północ - Południe”, od ul. Okrzei na południu po ul. Trojanowską na północy) będą to przeważnie linie kablowe i stacje budynkowe, a na pozostałych terenach przeważnie linie napowietrzne i stacje transformatorowe słupowe;
- Rezerwację terenów pod strefy ochronne istniejących linii wysokich napięć i uwzględnianie tzw. „obostrzeń” w tych strefach.

10.7 TELEKOMUNIKACJA.

Rozwój systemu obejmować będzie :

- Oparcie systemu na węzle łączności konwencjonalnej w postaci centrali przy ul. Żeromskiego oraz istniejących centralach współpracujących;
- Dogęszczanie i modernizację sieci w miarę przybywania abonentów;
- Stopniową rezygnację z linii telefonicznych napowietrznych na rzecz linii kablowych;
- Dopuszczanie budowy systemów innych operatorów niż TP S.A.;
- Coraz szersze wykorzystywanie nowej usługi - stacjonarnej łączności cyfrowej oferowanej drogą radiową;
- Przywrócenie pełnej obsługi techniczno-administracyjnej abonentów na terenie miasta;

Dalsze uzupełnianie łączności przewodowej systemami telefonii komórkowej wraz z budową odpowiednich stacji bazowych.

10.8 ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ CIEPLNĄ.

System zaopatrzenia w energię ciepłą opiera się na :

- Adaptacji i ewentualnie modernizacji istniejących kotłowni komunalnych i zakładowych i związanych z nimi zorganizowanych systemów zaopatrzenia ludności w ciepło;
- Dostosowaniu istniejących zasobów mieszkaniowych wielorodzinnych do wymogów nowej normy cieplnej i promowaniu wszelkich innych przedsięwzięć energooszczędnych;
- Wykorzystywaniu na potrzeby komunalne zakładowych źródeł ciepła w przypadkach technicznie i ekonomicznie uzasadnionych;
- Stopniowym odchodzeniu od węgla jako czynnika grzewczego na rzecz oleju opałowego i gazu propan - butan, a docelowo gazu ziemnego wysokometanowego;
- Propagowaniu odnawialnych źródeł ciepła, a szczególnie pomp ciepła, baterii słonecznych, elektrowni wiatrowych i kotłowni opalanych biopaliwami.

11. OBSZARY OBLIGATORYJNEGO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ.

Na żadnym fragmencie miasta nie występuje sytuacja, o której mowa w art. 17 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *o zagospodarowaniu przestrzennym*, t. j. sytuacja obowiązywania dla danego obszaru dwu lub więcej miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nie ma też sytuacji, o której mowa w art. 44 w/wym ustawy, t. j. sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jakiegoś fragmentu miasta.

Wg stanu na dzień 30 listopada 2002 r. nie funkcjonuje żaden przepis szczególny, który nakładałby obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całości lub części terytorium miasta Sochaczew⁸, z wyjątkiem obszaru górniczego „Plecewice” przy ul. Korczaka, dla którego obowiązek sporządzenia

takiego planu wynika z ustawy *prawo geologiczne i górnicze*. Natomiast mogą wystąpić potrzeby sporządzenia tego planu na podstawie samej ustawy *o zagospodarowaniu przestrzennym* dla następujących potrzeb:

- realizacji celów publicznych (w rozumieniu ustawy *o zagospodarowaniu przestrzennym*) poza zadaniami infrastruktury technicznej w granicach pasów drogowych,
- dla potrzeb programów ponadlokalnych (resortowych lub wojewódzkich), których na razie w odniesieniu do miasta Sochaczew brak,
- dla ewentualnych potrzeb mieszkaniowego budownictwa komunalnego lub wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
- ze względu na istniejące uwarunkowania (wg ustaleń niniejszego STUDIUM).

⁸ Na obszarze zmiany studium nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

Zgodnie z art. 67 tejże ustawy po 31 grudnia 2002 roku (lub po 31 grudnia 2003 r. pod pewnymi warunkami, w tym pod warunkiem uchwalenia niniejszego STUDIUM przed końcem bieżącego roku) moc prawną zachowają tylko te spośród wymienionych w p. 8 niniejszego opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew, które zostały uchwalone pod rządami obecnej ustawy, t.j. po 1 stycznia 1995 r. A zatem w sytuacji jaka nieuchronnie czeka miasto Sochaczew po 31 grudnia 2002 r. (lub najpóźniej po 31 grudnia 2003 r.) istotne będzie określenie w trybie ustawy *o zagospodarowaniu przestrzennym* tych obszarów, dla których sporządzenie tychże planów będzie obligatoryjne. W tej liczbie znajdują się też te obszary, dla których obligatoryjność sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynikać będzie z obowiązku nałożonego niniejszym STUDIUM. Aby sprostać temu zadaniu, po dogłębnej analizie wyżej omówionych uwarunkowań i kierunków rozwoju miasta postanawia się w trybie art. 6 ust. 5 pkt 7 ustawy ze względu na występujące uwarunkowania ustalić następujące obszary obligatoryjnego sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pokazane na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ :

- 1) teren koncentracji nieuciążliwej zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy produkcyjno-usługowej wraz z miejscem obsługi podróżnych w rejonie Olimpijska-Głowackiego wraz z pasem terenu pod ulicę zbiorczą Północ-Południe na odcinku ul. Warszawska - ul. Sienkiewicza, *z wyłączeniem obszaru zmiany Studium,*
- 2) teren nieuciążliwej zabudowy mieszkaniowo-usługowej na północ od obecnego osiedla Asnyka,
- 3) teren na wschód od ul. Młynarskiej, aż po projektowaną ulicę zbiorczą Północ-Południe wraz pasem terenu pod ulicę zbiorczą Północ-Południe na odcinku ul. Trojanowska - ul. Podgórna,
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na południe od obecnego osiedla Karwowo II,
- 5) teren nieuciążliwej zabudowy mieszkaniowo-usługowej położony pomiędzy torami kolejki wąskotorowej i projektowaną ulicą zbiorczą Północ-Południe od ul. Polnej na południu po ul. Trojanowską na północy,
- 6) teren koncentracji zabudowy produkcyjno-usługowej w rejonie ul. Żyrardowskiej,
- 7) teren projektowanego miejsca obsługi podróżnych w rejonie ul. Żyrardowskiej,

Skutkiem prawnym powyższego w zakresie zagospodarowania przestrzennego będzie obowiązek zawieszenia każdego wszczętego postępowania administracyjnego w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w którymkolwiek z w/wym obszarów do czasu sporządzenia planu i oczywiście obowiązek przystąpienia do sporządzania tegoż planu w terminie dwóch miesięcy od daty złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Uchwalenie STUDIUM zobowiąże także do badania spójności ustaleń każdego opracowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną określoną w STUDIUM, *z zastrzeżeniem poniższego akapitu.*

Dla obszaru zmiany Studium (oraz zmiany Nr 2) ustalenia ewentualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będą mogły naruszać ustaleń niniejszego Studium, zgodnie z obowiązującymi ustaleniami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Oprócz powyższych skutków niniejsze STUDIUM, jako służące wyłącznie określeniu polityki przestrzennej miasta Sochaczew, żadnych innych skutków dla statusu prawnego nieruchomości w mieście nie niesie. Nie jest ono bowiem przepisem gminnym i w obowiązującym na dzień 30 listopada 2002 r. stanie prawnym nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. *Dla obszaru zmiany Studium (oraz zmiany Nr 2) na dzień jej sporządzenia nie stanowi ona aktu prawa miejscowego.*

W celu pełnego wdrożenia polityki przestrzennej określonej niniejszym STUDIUM uznaje się też za konieczne opracowanie i realizację kilku niżej wymienionych branżowych programów specjalnych, obejmujących obszary pokazane na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ :

- 1) program specjalny „Renaturalizacja rzeki Bzury” obejmujący wdrożenie przedsięwzięć służących funkcjonowaniu doliny rzeki Bzury jako korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym (w sieci EKONET-POLSKA),
- 2) program specjalny „Rewaloryzacja centrum Sochaczewa” obejmujący odtworzenie historycznego rynku i najbliższych terenów do niego przyległych,
- 3) program specjalny służący stworzeniu (odtworzeniu) ośrodka wypoczynku niedzielnego „Nad Bzurą” w oparciu o walory rekreacyjne rzeki Bzury i Parku Podzamcze,
- 4) program specjalny stworzenia w oparciu o Zalew Boryszewski i Las na Kozłowie ośrodka rekreacyjnego „Boryszewski Raj”, obejmujący także przedsięwzięcia proekologicznej modernizacji zakładów przemysłowych istniejących na terenie nim objętym.

12. WNIOSKI DO POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMIN SASIEDNICH.

Skutkiem sformułowanych w niniejszym STUDIUM kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew są następujące wnioski dotyczące polityki przestrzennej gmin sąsiednich :

- GMINA SOCHACZEW :
 - Przystąpienie do programu specjalnego „Renaturalizacja rzeki Bzury” i wspólne kształtowanie przewidzianego w nim korytarza ekologicznego;
 - Zapewnienie kontynuacji na terenie gminy „miejskich” ciągów ekologicznych;
 - Rozważenie wspólnego z miastem rozwiązania problemu systemu kanalizacji sanitarnej dla rejonów :
 - ul. Rozlazłowskiej i wsi Kuznocin,
 - ul. Mostowej i wsi Żuków,
 - ul. Żyrardowskiej i wsi Andrzejów i Janówek Duranowski;
 - Utrzymanie dotychczasowych „styków” w zakresie zaopatrzenia w wodę;
 - Wspólne wytrasowanie ulic lokalnych : Chełmońskiego, Przylasek, Smolnej i Spacerowej oraz zbiorczych : Harcerskiej i Płockiej;

- Zarezerwowanie tras projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia Błonie - Sochaczew - Gostynin oraz terenu pod ewentualną stacją redukcyjną I stopnia;
 - Rozważenie częściowego wykorzystywania lotniska wojskowego na potrzeby transportu cywilnego w oparciu o wspólny program gospodarczy i ewentualną miejską specjalną strefę ekonomiczną;
 - Rozważenie wspólnej rekultywacji nieczynnego wysypiska w Kuznocinie poprzez odpowiedni program inwestycyjny;
 - Przystąpienie do wspólnego programu w zakresie utylizacji odpadów stałych, a w przypadku wyboru lokalizacji zakładu utylizacji na terenie miasta (wzrostiska pokopalniane przy ul. Korczaka lub przy ul. Wodociągowej) także odpowiednie zagospodarowanie terenów z nią sąsiadujących;
 - Skoordynowane kształtowanie ścieżek rowerowych i znakowanych szlaków turystycznych;
 - Wspólne kształtowanie i utrzymywanie sieci komunikacji zbiorowej.
- **GMINA NOWA SUCHA :**
 - Przystąpienie do programu specjalnego „Renaturalizacja rzeki Bzury” i wspólne kształtowanie przewidzianego w nim korytarza ekologicznego;
 - Zapewnienie kontynuacji na terenie gminy „miejskiego” ciągu ekologicznego towarzyszącego rzece Pisi;
 - Rozważenie wspólnego z miastem rozwiązania problemu systemu kanalizacji sanitarnej dla rejonu ul. Kościńskiego, w tym zwłaszcza znajdujących się tam zakładów produkcyjnych w oparciu o gminną oczyszczalnię ścieków w Kozłowie Biskupim;
 - Przystąpienie do programu specjalnego stworzenia w oparciu o Zalew Boryszewski i Las na Kozłowie ośrodka rekreacyjnego „Boryszewski Raj”, obejmujący także przedsięwzięcia proekologicznej modernizacji zakładów przemysłowych istniejących na terenie nim objętym.
 - Wspólne wytrasowanie ul. Kościńskiego jako ulicy lokalnej;
 - Zarezerwowanie tras projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia Błonie - Sochaczew - Gostynin oraz terenu pod ewentualną stacją redukcyjną I stopnia;
 - Przystąpienie do wspólnego programu w zakresie utylizacji odpadów stałych;
 - Skoordynowane kształtowanie ścieżek rowerowych i znakowanych szlaków turystycznych;
 - Wspólne kształtowanie i utrzymywanie sieci komunikacji zbiorowej.
 - **GMINA BROCHÓW :**
 - Przystąpienie do programu specjalnego „Renaturalizacja rzeki Bzury” i wspólne kształtowanie przewidzianego w nim korytarza ekologicznego;
 - Rozważenie wspólnego z miastem rozwiązania problemu systemu kanalizacji sanitarnej dla rejonu ul. Korczaka;

- Przystąpienie do wspólnego programu w zakresie utylizacji odpadów stałych, a w przypadku wyboru lokalizacji zakładu utylizacji na terenie miasta (wyrobiska pokopalniane przy ul. Korczaka) także odpowiednie zagospodarowanie terenów z nią sąsiadujących;
 - Utrzymanie dotychczasowych „styków” w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz zapewnienie możliwości pozyskania dodatkowych ilości wody na potrzeby miasta z ujęcia „Wólka Smolana”;
 - Skoordynowane kształtowanie ścieżek rowerowych i znakowanych szlaków turystycznych;
 - Wspólne kształtowanie i utrzymywanie sieci komunikacji zbiorowej.
- GMINA MŁODZIESZYN :
 - Zapewnienie możliwości pozyskania dodatkowych ilości wody na potrzeby miasta z ujęcia „Żuków - Radziwiłka”;
 - Przystąpienie do programu specjalnego „Renaturalizacja rzeki Bzury” i wspólne kształtowanie przewidzianego w nim korytarza ekologicznego;
 - Przystąpienie do wspólnego programu w zakresie utylizacji odpadów stałych;
 - Skoordynowane kształtowanie ścieżek rowerowych i znakowanych szlaków turystycznych.

13. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM I PONADLOKALNYM

Na obszarze zmiany Studium oraz zmiany Nr 2 nie wyznacza się obszarów, na których będą realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikające z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego oraz o znaczeniu lokalnym.

14. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Na obszarze zmiany Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Na obszarze objętym zmianą nr 2 Studium nie występuje zagrożenie związane z osuwaniem się mas ziemnych. Obszar częściowo znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (obszar o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi – raz na 100 lat, $q=1\%$), gdzie przy realizacji zabudowy należy:

- *usytuować rzędną zero budynku na poziomie powyżej rzędnej wody stuletniej,*
- *zapewnić odpowiednie zabezpieczenia konstrukcyjne związane z ochroną przed powodzią,*
- *uwzględnić zakaz realizacji kondygnacji podziemnej.*

15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na obszarze zmiany Studium oraz zmiany Nr 2 nie występują obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE DLA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Na obszarze zmiany Studium oraz zmiany Nr 2 nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na obszarze zmiany Studium oraz zmiany Nr 2 nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

18. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na obszarze zmiany Studium oraz zmiany Nr 2 nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.

19. GRANICE TERENU ZAMKNIĘTEGO I JEGO STREFY OCHRONNEJ, W TYM STREF OCHRONNYCH WYNIKAJĄCYCH Z DECYZJI LOKALIZACYJNYCH WYDANYCH PRZEZ KOMISJĘ PLANOWANIA PRZY RADZIE MINISTRÓW W ZWIĄZKU Z REALIZACJĄ INWESTYCJI W ZAKRESIE OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA

Na obszarze zmiany Studium oraz zmiany Nr 2 nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

20. UZASADNIENIE I SYNTEZA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM

Zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew, opracowaną na podstawie Uchwały nr XVII/177/20 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 10 lipca 2020 r., wprowadzono zmianę przy ul Olimpijskiej. Obszar zmiany jest obecnie niezabudowany i stanowi nieużytkowane tereny rolnicze. Obszar objęty zmianą położony jest w sąsiedztwie intensywnej zabudowy centrum miasta oraz w sąsiedztwie publicznych usług sportu i rekreacji, usług oświaty i administracji. Wskazana lokalizacja stanowi uzupełnienie centralnej części miasta o funkcję mieszkaniową wielorodzinną, co w znacznym zakresie wpłynie na podniesienie atrakcyjności tej części miasta, poprzez wzmocnienie jej wielofunkcyjności. Wskazana, jako dopuszczalna, funkcja usługowa podniesie jakość mieszkaniową tego obszaru, zapewniając dostęp do usług podstawowych w terenie zamieszkania. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Sochaczew pozwoli na dostosowanie polityki przestrzennej, której wyrazem jest dokument studium, do obecnych potrzeb inwestycyjnych na terenie miasta.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew nie wskazuje nowych terenów budowlanych, a jedynie część terenów wielofunkcyjnych zabudowy usługowej przeznacza pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zmianie Studium, jako MW.

Teren objęty zmianą Studium znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wyznaczonym w Analizie potrzeb i możliwości rozwoju miasta Sochaczew zgodnie z rysunkiem nr 1.

W związku z powyższym należy uznać, że kierunek zmiany przeznaczenia terenów objętych niniejszą zmianą Studium jest zgodny z wynikami analizy potrzeb

i możliwości rozwoju miasta Sochaczew. Ponadto ograniczenia w lokalizacji nowej zabudowy wskazanej w tabeli nr 25-30 i nie dotyczą obszaru zmiany Studium.

Zmianą Nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew, opracowaną na podstawie Uchwały nr XXVII/299/22 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 15 marca 2022 r. wprowadzono zmianę dla terenu położonego przy ul. 15 Sierpnia. Obszar zmiany Nr 2 jest częściowo zagospodarowany zabudową mieszkaniową wielo- i jednorodzinną. Obszar objęty zmianą położony jest w sąsiedztwie zróżnicowanej zabudowy produkcyjno-usługowej, terenów mieszkaniowych oraz ogrodów działkowych, uzupełnionych terenami zielonymi nad rzeką Pisią. Wskazana lokalizacja stanowi uzupełnienie Boryszewa o funkcję mieszkaniową, co w znacznym zakresie wpłynie na podniesienie atrakcyjności tej części miasta, poprzez wzmocnienie jej wielofunkcyjności. Wskazana, jako dopuszczalna, funkcja usługowa podniesie jakość mieszkaniową tego obszaru, zapewniając dostęp do usług podstawowych w terenie zamieszkania. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Sochaczew pozwoli na dostosowanie polityki przestrzennej, której wyrazem jest dokument studium, do obecnych potrzeb inwestycyjnych na terenie miasta.

W dotychczasowym studium teren przeznaczony był pod tereny infrastruktury technicznej (zagospodarowane obecnie nową zabudową mieszkaniową wielorodzinną); teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; korytarze i ciągi ekologiczne. Zmiana Nr 2 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew nie wskazuje nowych terenów budowlanych – zmienia jedynie ich charakter.

Cały teren zmiany nr 2 znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wyznaczonym w rozdziale 3.2a (rysunek nr 12). W obszarze tym wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej (MW1).

W związku z powyższym należy uznać, że kierunek zmiany przeznaczenia terenów objętych niniejszą zmianą Studium jest zgodny z wynikami analizy potrzeb i możliwości rozwoju miasta Sochaczew. Ponadto ograniczenia w lokalizacji nowej zabudowy wskazanej w tabeli nr 30 nie dotyczą obszaru zmiany Studium.

SOCHACZEW

STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 25 000

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

- granicz miasta i gmin sąsiednich
- rzeki
- gleby chronione II i III klasa
- gleby chronione IV klasa
- tereny leśne
- grunty zadzwonione i zakrzewione
- granica obszaru najwyższej i wysochoj ochrony wód podziemnych (DNO i OWO) wg Atlasu Map Obszaru (GZWP) w Polsce
- obszary o bardzo wysokim stopniu podatności na zanieczyszczenia z powierzchni terenu pierwszego użytkowego poziomu wód podziemnych
- granica obszaru postępującego deficytu wód podziemnych
- obszary postępującego deficytu wód podziemnych
- obszary bezpośredniego zagrożenia powodziowego
- ustalone zasoby złóż mineralnych
- aleje zabytkowe
- pomniki przyrody
- Źródła potencjalnego zagrożenia środowiska wymagające stałego monitoringu oraz działań w kierunku podnoszenia odporności na wypadek nadzwyczajnych zagrożeń:
- liniowe (naffociąg)
- ruchome (szlaki komunikacji kolejowej i kolejowej) o dużej ilości przewozów substancji niebezpiecznych
- źródła skażenia wód powierzchniowych
- obszary skażenia chemicznie niezrekultywowane wysypiska odpadów
- niezrekultywowane wyrobisko pokopalniane

Legenda zmiany studium

- granicz zmiany studium
- gleby IV klasy
- obszary postępującego deficytu wód podziemnych
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 215 i 2151
- obszar zasobowy wód termalnych

Legenda do zmian wprowadzonych przez zarządzenie zastępcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 grudnia 2022 r.

- obszar udokumentowanych złóż kopalni
- Plecewice III – złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej – ily; nr MIDAS: 20022 IB

Legenda zmiany nr 2 studium

- granicz zmiany studium
- gleby IV klasy
- obszary postępującego deficytu wód podziemnych
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 215 i 2151
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią

układ współrzędnych: PL-1992

mapa topograficzna pochodzi z wojewódzkiego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Marszałek Województwa Mazowieckiego)

0 500 1 000 1 500 2 000 m

SOCHACZEW

STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 25 000

UWARUNKOWANIA
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UWARUNKOWANIA KULTUROWE

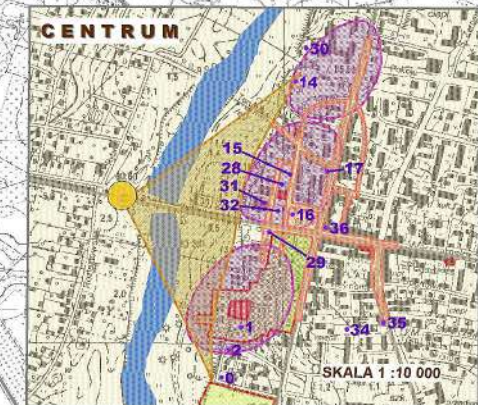
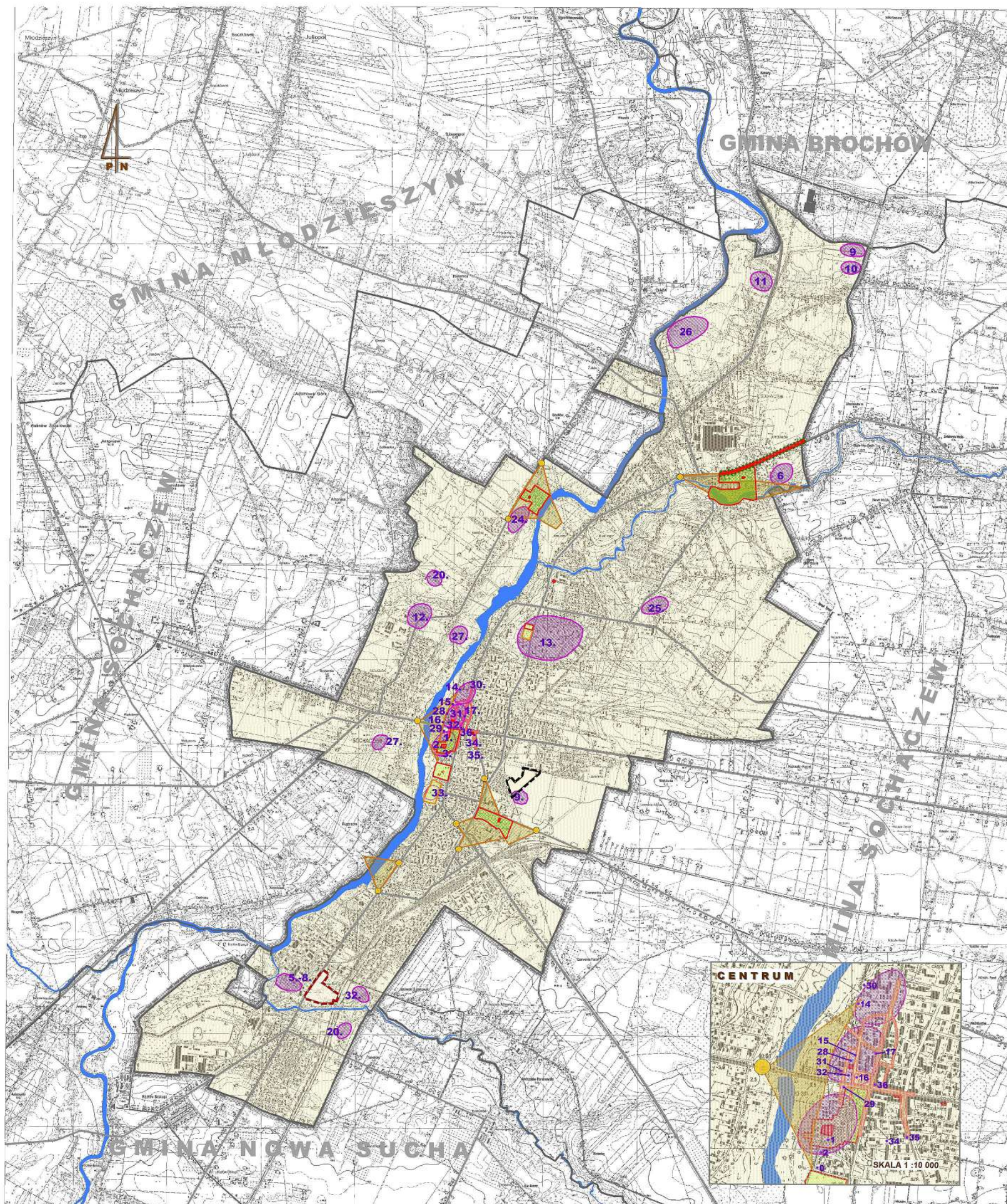
- granice miasta i gmin sąsiednich
 - rzeki
 - potencjalne obszary nadzoru archeologicznego (stanowiska archeologiczne)
 - punkt widokowy
 - strefa ekspozycji obiektów zabytkowych
 - ulice przebiegające śladem historycznych ciągów komunikacyjnych
- Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:
- obiekty kubaturowe
 - parki
 - cmentarze
 - aleje zabytkowe
- Obiekty o wartościach kulturowych postulowane do objęcia ochroną konserwatorską:
- cmentarze
 - obiekty kubaturowe

Legenda zmiany studium

- granica zmiany studium
- potencjalne obszary nadzoru archeologicznego (stanowiska archeologiczne)

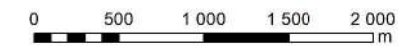
Legenda zmiany nr 2 studium

- granica zmiany studium



układ współrzędnych: PL-1992

mapa topograficzna pochodzi z wojewódzkiego zasobu
godezyjnego i kartograficznego
(Marszałek Województwa Mazowieckiego)



SOCHACZEW

STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 25 000

UWARUNKOWANIA
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

UWARUNKOWANIA KOMUNIKACYJNE

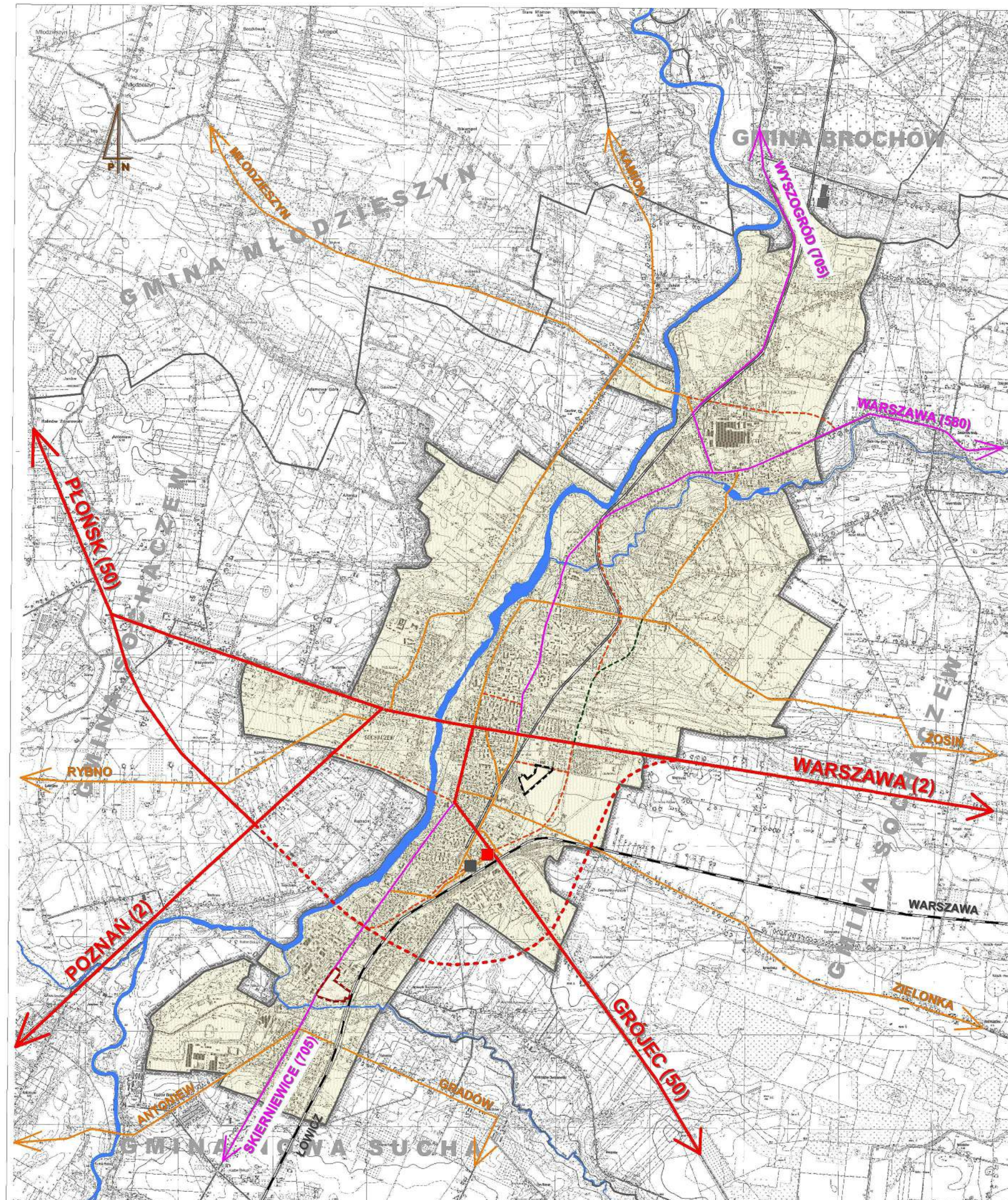
- granice miasta i gmin sąsiednich
- rzeki
- drogi krajowe
- drogi wojewódzkie
- drogi powiatowe
- tereny przeznaczone w m.p.z.p. uchwalonym przed 01.01.1995 r. pod ulice główne i dzielnicowe (nie zrealizowane)
- tereny przeznaczone w m.p.z.p. uchwalone po 01.01.1995 r. pod ulicę zbiorczą (nie zrealizowane)
- drogi krajowe projektowane (w trakcie realizacji)
- linia kolejowa E20
- kolej wąskotorowa
- dworzec kolejowy
- dworzec autobusowy

Legenda zmiany studium

- granica zmiany studium

Legenda zmiany nr 2 studium

- granica zmiany studium



układ współrzędnych: PL-1992

mapa topograficzna pochodzi z wojewódzkiego zasobu
godezyjnego i kartograficznego
(Marszałek Województwa Mazowieckiego)

0 500 1 000 1 500 2 000
m

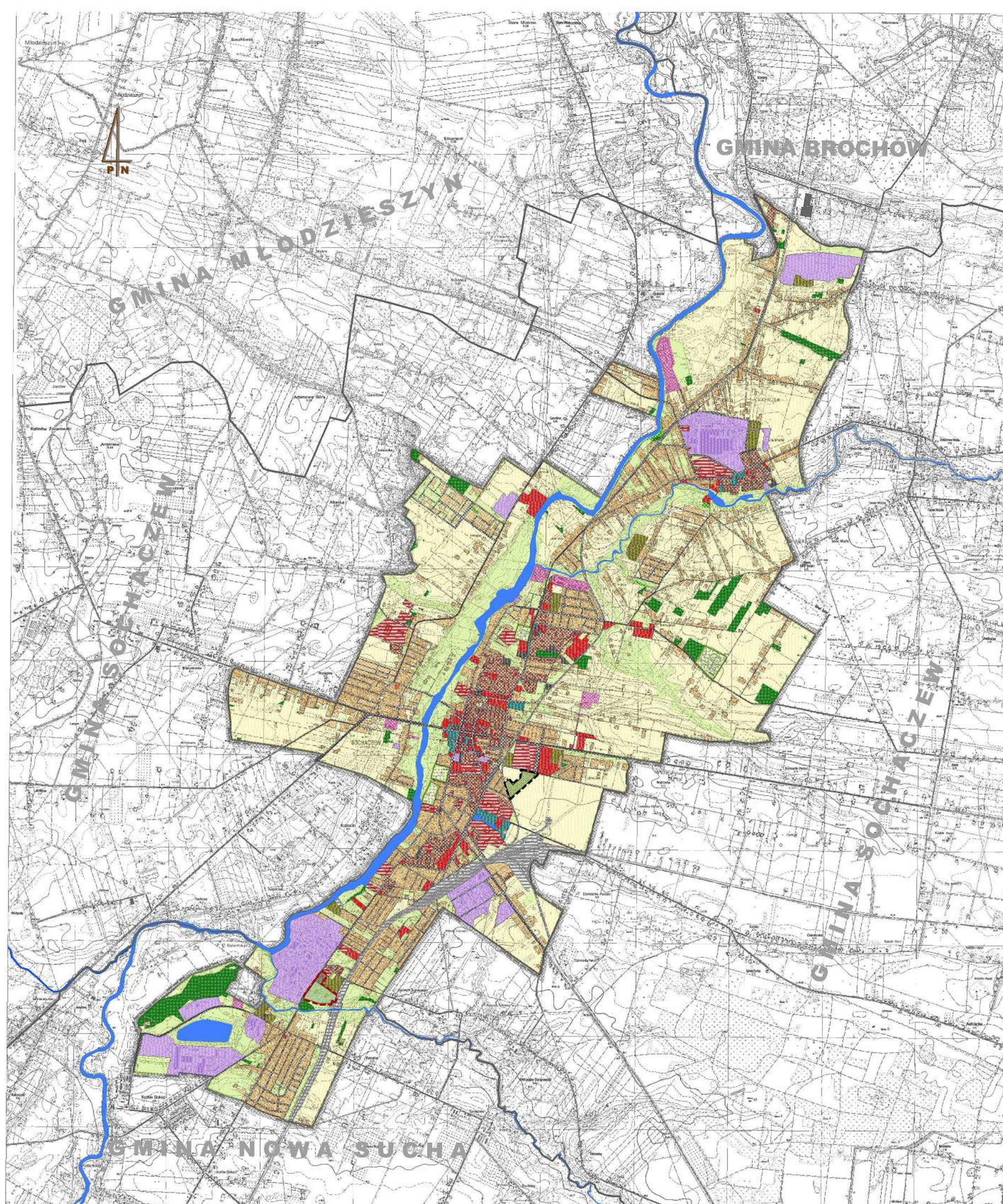
SOCHACZEW

STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 25 000

UWARUNKOWANIA
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

STAN ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA



- granice miasta i gmin sąsiednich
- rzeki i zbiorniki wodne
- tereny kolejowe
- drogi istniejące
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- zabudowa mieszana
- tereny przemysłowe
- tereny obsługi technicznej miasta
- tereny usług
- tereny infrastruktury społecznej
- cmentarze
- tereny zieleni urządzonej
- tereny zieleni nieurządzonej
- tereny parkingów i zespołów garażowych
- tereny ogrodów działkowych
- tereny lasów
- tereny rolne

Legenda zmiany studium

- granica zmiany studium
- łąki, pastwiska

Legenda zmiany nr 2 studium

- granica zmiany studium
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- tereny zieleni nieurządzonej

układ współrzędnych: PL-1992

mapa topograficzna pochodzi z wojewódzkiego zasobu
godezyjnego i kartograficznego
(Marszałek Województwa Mazowieckiego)

0 500 1 000 1 500 2 000
m

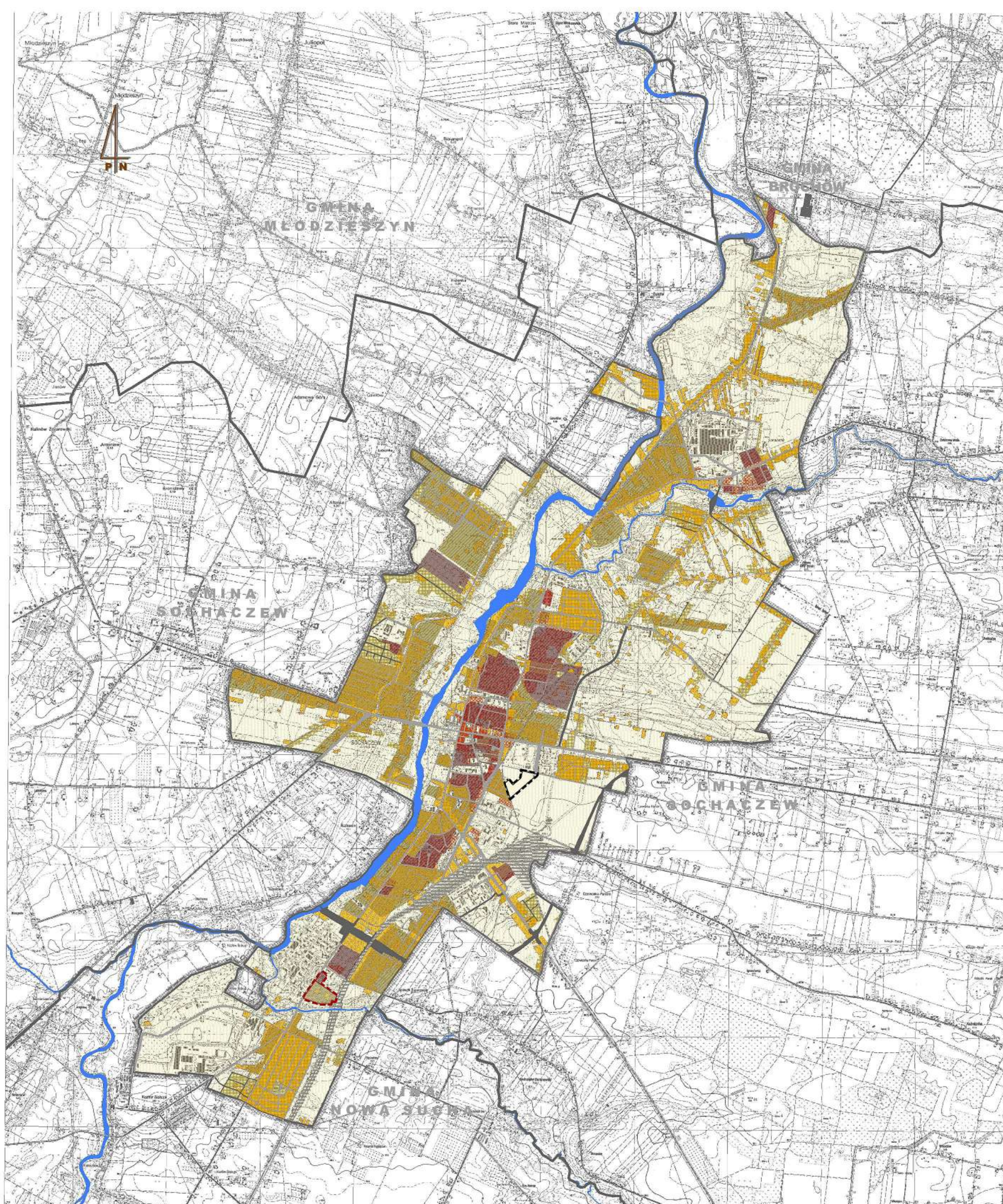
SOCHACZEW

STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 25 000

UWARUNKOWANIA
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MIESZKALNICTWO



- granice miasta i gmin sąsiednich
- rzeki
- tereny kolejowe
- drogi istniejące
- drogi projektowane

Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej :

- jednorodzinnej
- wielorodzinnej
- mieszanej

Tereny przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 01.01.1995 r. pod zabudowę mieszkaniową:

- jednorodzinną
- wielorodzinną

Tereny przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym po 01.01.1995 r. pod zabudowę mieszkaniową:

- jednorodzinną
- wielorodzinną

Legenda zmiany studium

- granica zmiany studium

Legenda zmiany nr 2 studium

- granica zmiany studium
- teren przeznaczony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną
- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej
 - wielorodzinnej
 - jednorodzinnej

układ współrzędnych: PL-1992

mapa topograficzna pochodzi z wojewódzkiego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Marszałek Województwa Mazowieckiego)



SOCHACZEW

STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 25 000

UWARUNKOWANIA
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GĘSTOŚĆ ZALUDNIENIA

LEGENDA:

- granice miasta i gmin sąsiednich
- rzeki
- tereny kolejowe
- drogi istniejące
- drogi projektowane
- granice obszarów urbanistycznych

GĘSTOŚĆ ZALUDNIENIA (osoba / ha)

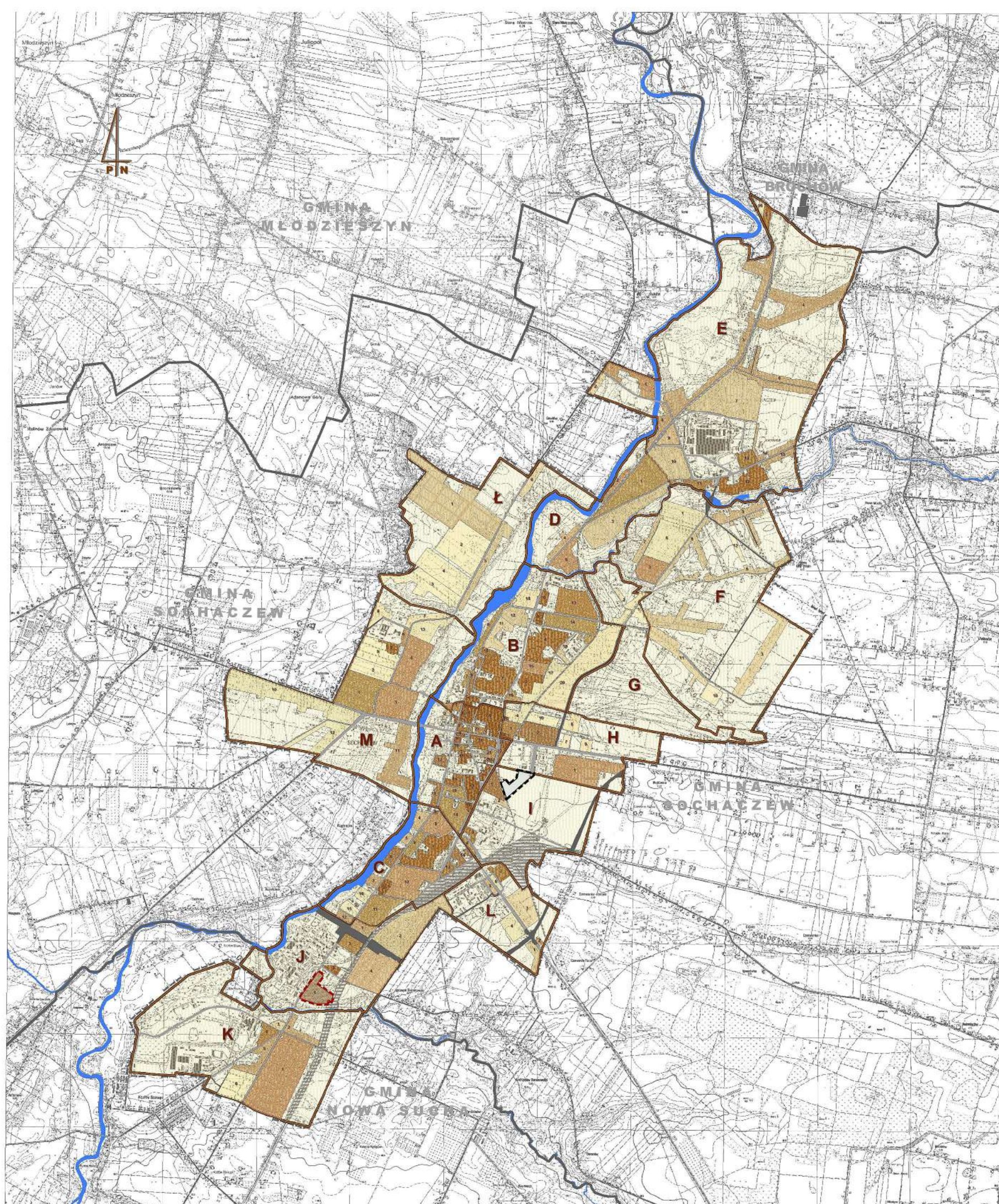
0 do 3
3 do 5
5 do 8
8 do 10
10 do 13
13 do 16
16 do 19
19 do 21
21 do 26
26 do 33
33 do 39
39 do 52
52 do 85
85 do 180
180 do 318
318 do 468

Legenda zmiany studium

- granica zmiany studium
- gęstość zaludnienia – 0 os./ha

Legenda zmiany nr 2 studium

- granica zmiany studium
- gęstość zaludnienia – 62 os./ha
- ⓐ numer obszaru wg tabeli na str. 35



SOCHACZEW

STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 25 000

UWARUNKOWANIA
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

PRODUKCJA I USŁUGI

LEGENDA:

— granice miasta
i gmin sąsiednich

— rzeki

— tereny kolejowe

— drogi istniejące

— drogi projektowane

Tereny istniejącej :

— zabudowy produkcyjnej

— zabudowy usługowej

— infrastruktury społecznej

— obsługi technicznej miasta

— eksploatacji surowców
mineralnych

Tereny przeznaczone w miejscowym planie
zagospodarowania przestrzennego
uchwalonym przed 01.01.1995 r. pod:

— zabudowę przemysłową

— zabudowę usługową

— infrastrukturę społeczną

— obsługę techniczną miasta

— powierzchnię eksploatację
surowców mineralnych

Tereny przeznaczone w miejscowym planie
zagospodarowania przestrzennego
uchwalonym po 01.01.1995 r. pod:

— zabudowę produkcyjno - usługową

— infrastrukturę społeczną

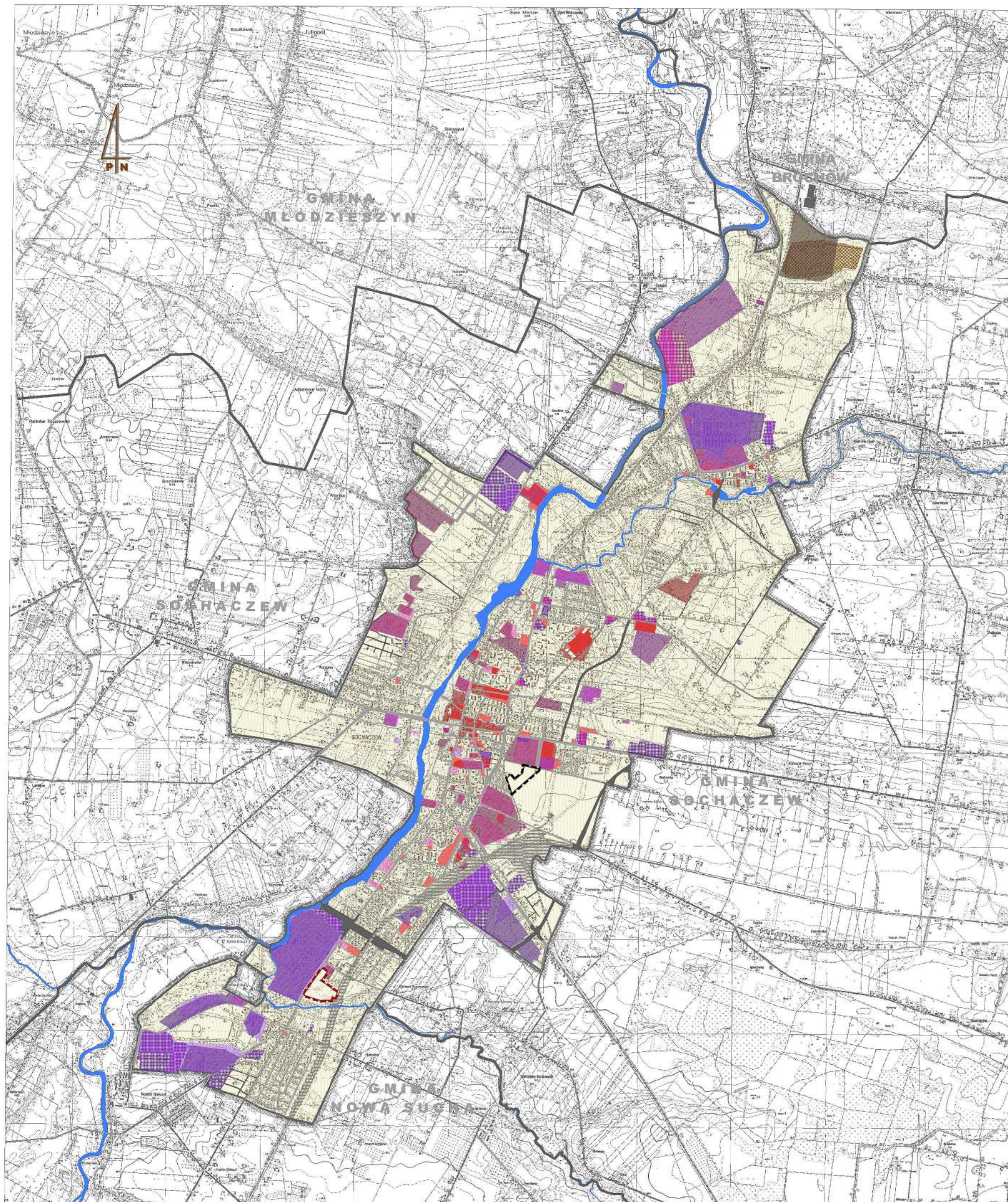
— obsługę techniczną miasta

Legenda zmiany studium

— granica zmiany studium

Legenda zmiany nr 2 studium

— granica zmiany studium



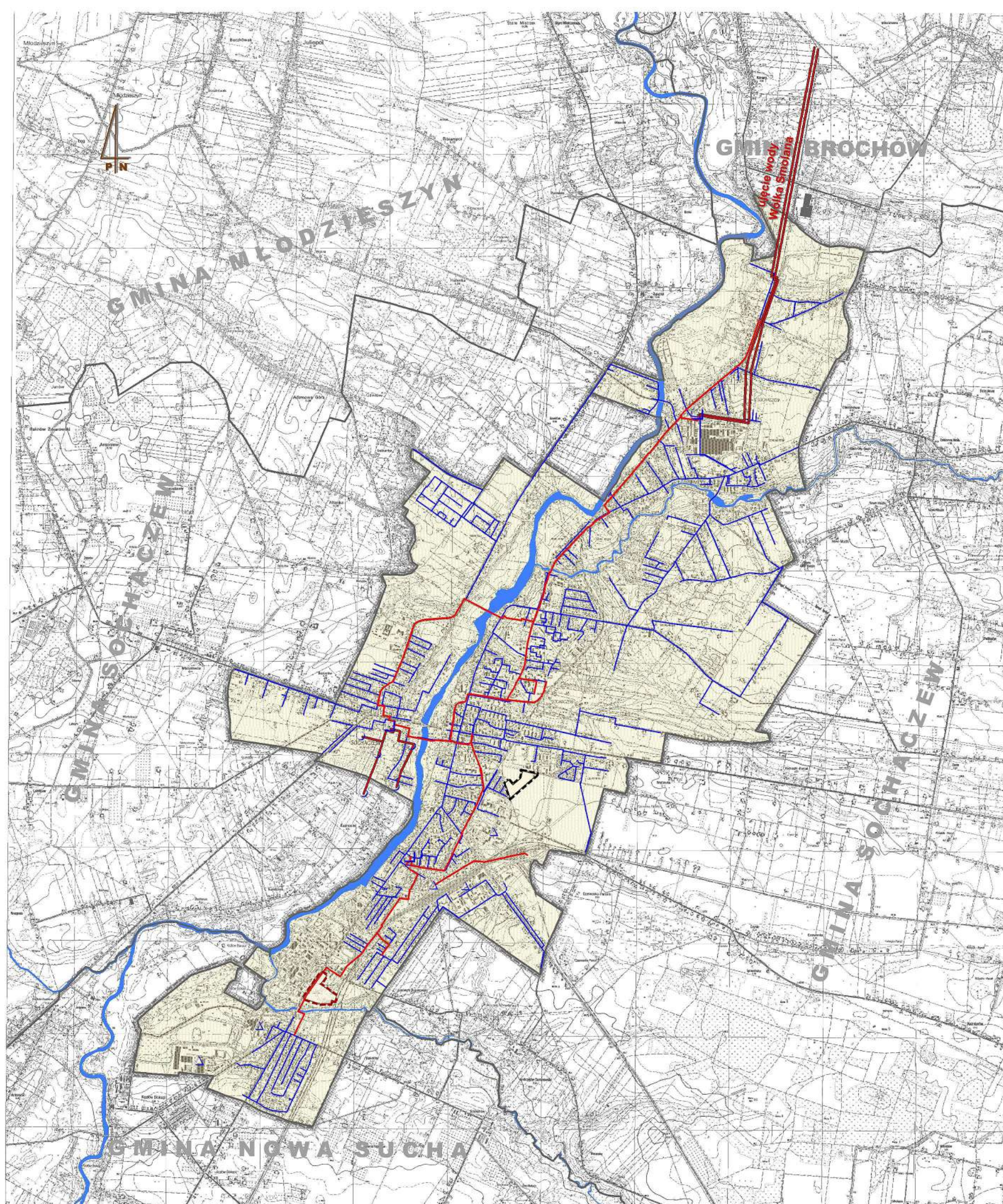
SOCHACZEW

STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 25 000

UWARUNKOWANIA
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZAPOATRZENIE W WODĘ



- granice miasta i gmin sąsiednich
- rzeki
- rurociągi wody surowej
- przewody główne zasilające
- przewody sieci rozdzielczej
- komunalne stacje uzdatniania wody
- studnie głębinowe

Legenda zmiany studium

- granica zmiany studium

Legenda zmiany nr 2 studium

- granica zmiany studium
- przewody główne zasilające

układ współrzędnych: PL-1992

mapa topograficzna pochodzi z wojewódzkiego zasobu
godezyjnego i kartograficznego
(Marszałek Województwa Mazowieckiego)

0 500 1 000 1 500 2 000
m

SOCHACZEW

STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 25 000

UWARUNKOWANIA
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

KANALIZACJA SANITARNA

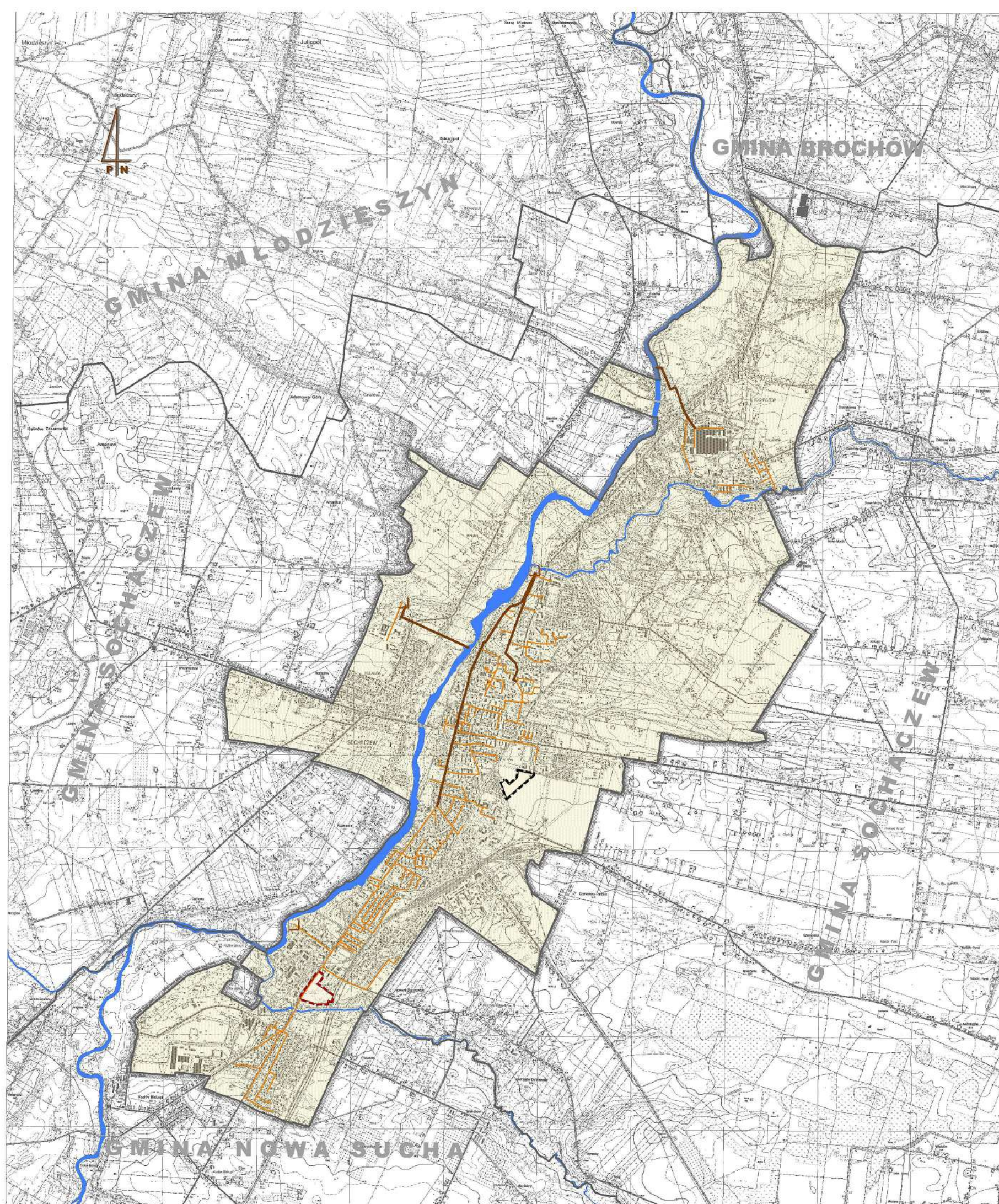
- granice miasta i gmin sąsiednich
- rzeki
- kolektory sanitarne
- drugorzędne kanały sanitarne
- ważniejsze oczyszczalnie ścieków

Legenda zmiany studium

- granica zmiany studium

Legenda zmiany nr 2 studium

- granica zmiany studium
- drugorzędne kanały sanitarne



układ współrzędnych: PL-1992

mapa topograficzna pochodzi z wojewódzkiego zasobu
godezyjnego i kartograficznego
(Marszałek Województwa Mazowieckiego)

0 500 1 000 1 500 2 000
m

SOCHACZEW

STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 25 000

UWARUNKOWANIA
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW DESZCZOWYCH

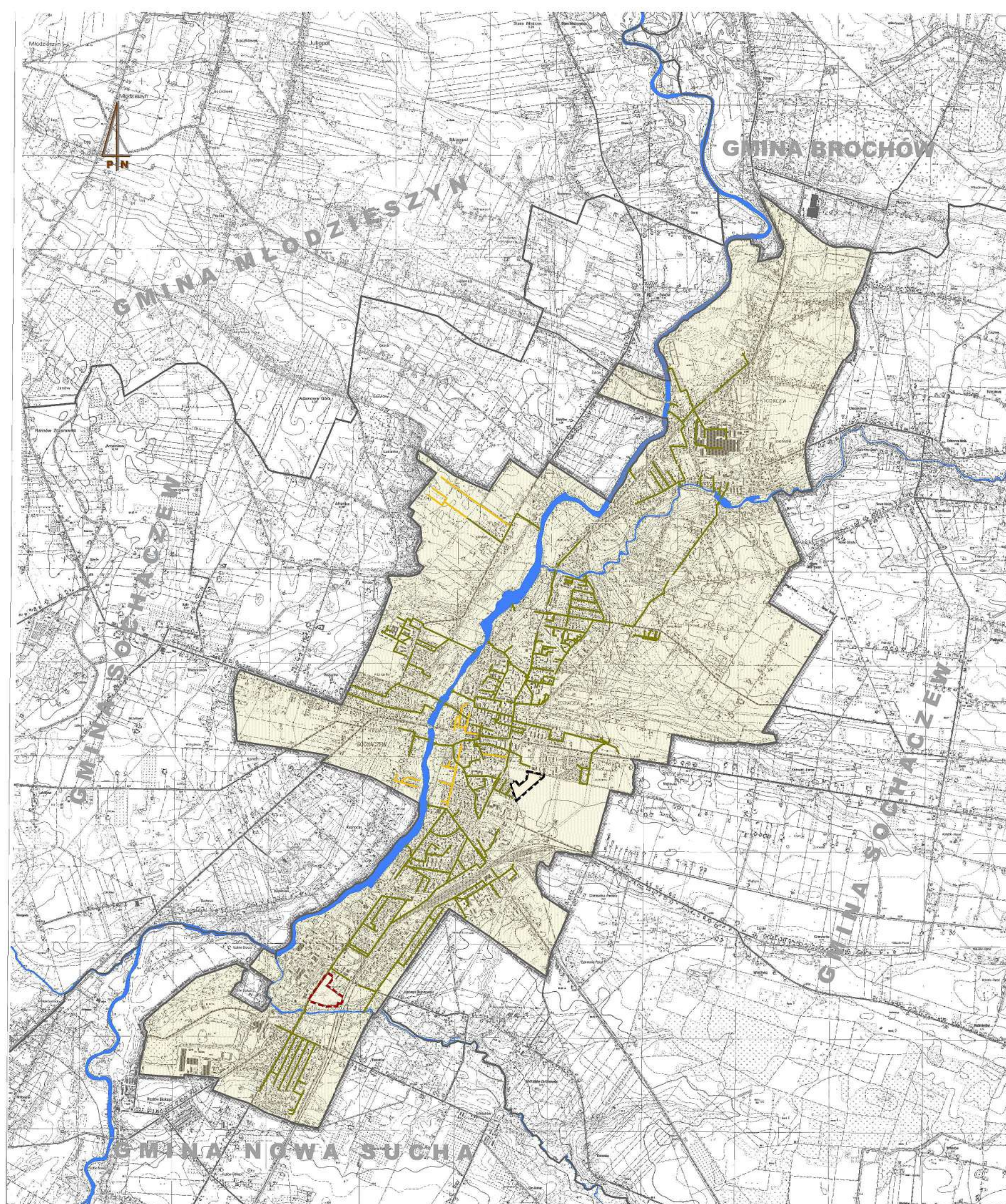
- granice miasta i gmin sąsiednich
- rzeki
- wyloty kanalizacji deszczowej do rzek i rowów
- kanalizacja deszczowa istniejąca
- kanalizacja deszczowa projektowana

Legenda zmiany studium

- granica zmiany studium

Legenda zmiany nr 2 studium

- granica zmiany studium



układ współrzędnych: PL-1992

mapa topograficzna pochodzi z wojewódzkiego zasobu
godezyjnego i kartograficznego
(Marszałek Województwa Mazowieckiego)

0 500 1 000 1 500 2 000
m

SOCHACZEW

STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 25 000

UWARUNKOWANIA
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZAPATRZENIE W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

— granice miasta
i gmin sąsiednich
— rzeki

Istniejące linie elektroenergetyczne
napowietrzne:
— 220 kV
— 110 kV
— 15 kV

kablowe:
- - - 15 kV

Projektowane linie elektroenergetyczne:

— napowietrzne 15 kV
- - - kablowe 15 kV

Stacje transformatorowe:

○ istniejące

○ projektowane

■ istniejące główne

■ punkty zasilania

Legenda zmiany studium

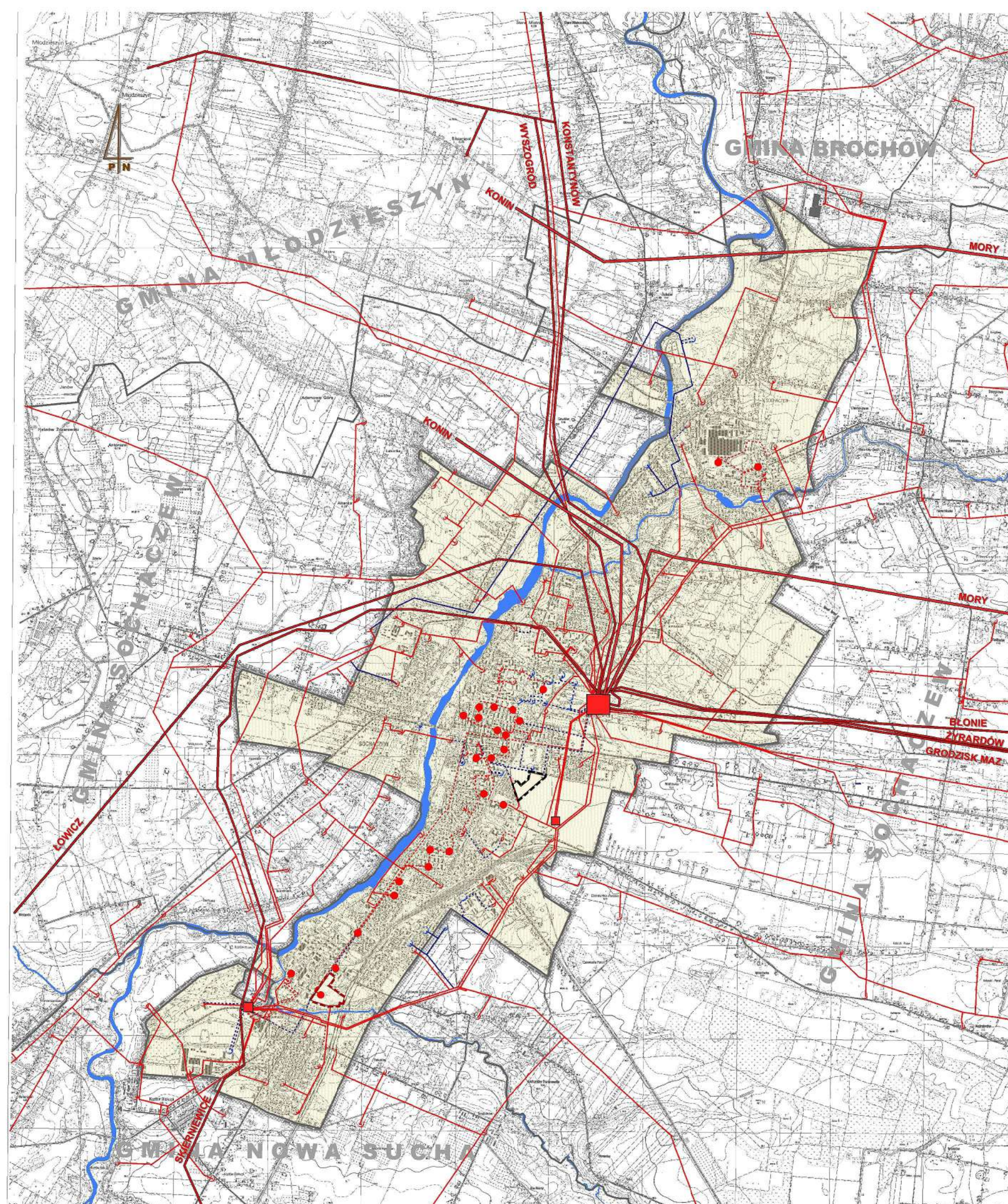
— granica zmiany studium

Legenda zmiany nr 2 studium

— granica zmiany studium

● istniejąca stacja transformatorowa

— istniejąca linia kablowa 15 kV



SOCHACZEW

STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 25 000

UWARUNKOWANIA
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZIELEŃ MIEJSKA

— granice miasta
i gmin sąsiednich
— rzeki

Tereny przeznaczone
w miejscowym planie
zagospodarowania
przestrzennego pod :

ogrody działkowe
zieleń parkową
lasy
zieleń nieurządzoną
sport i turystykę
cmentarze

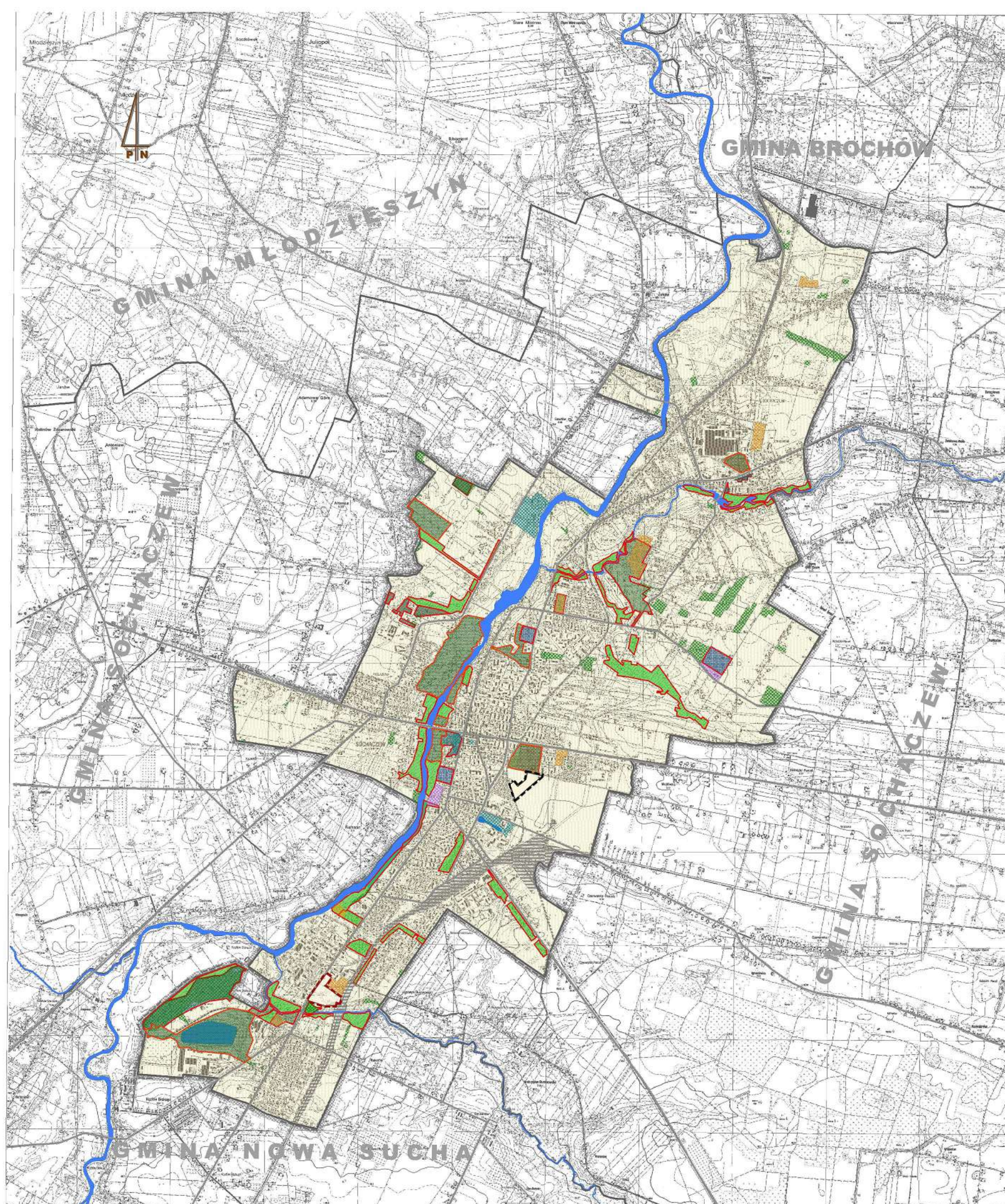
Tereny istniejących:
ogrodów działkowych
zieleni parkowej
lasów
sportu i rekreacji
cmentarzy

Legenda zmiany studium

— granica zmiany studium

Legenda zmiany nr 2 studium

— granica zmiany studium



układ współrzędnych: PL-1992

mapa topograficzna pochodzi z wojewódzkiego zasobu
godezyjnego i kartograficznego
(Marszałek Województwa Mazowieckiego)

0 500 1 000 1 500 2 000
m

SOCHACZEW

STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 25 000

UWARUNKOWANIA
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

STRUKTURA WŁASNOŚCI

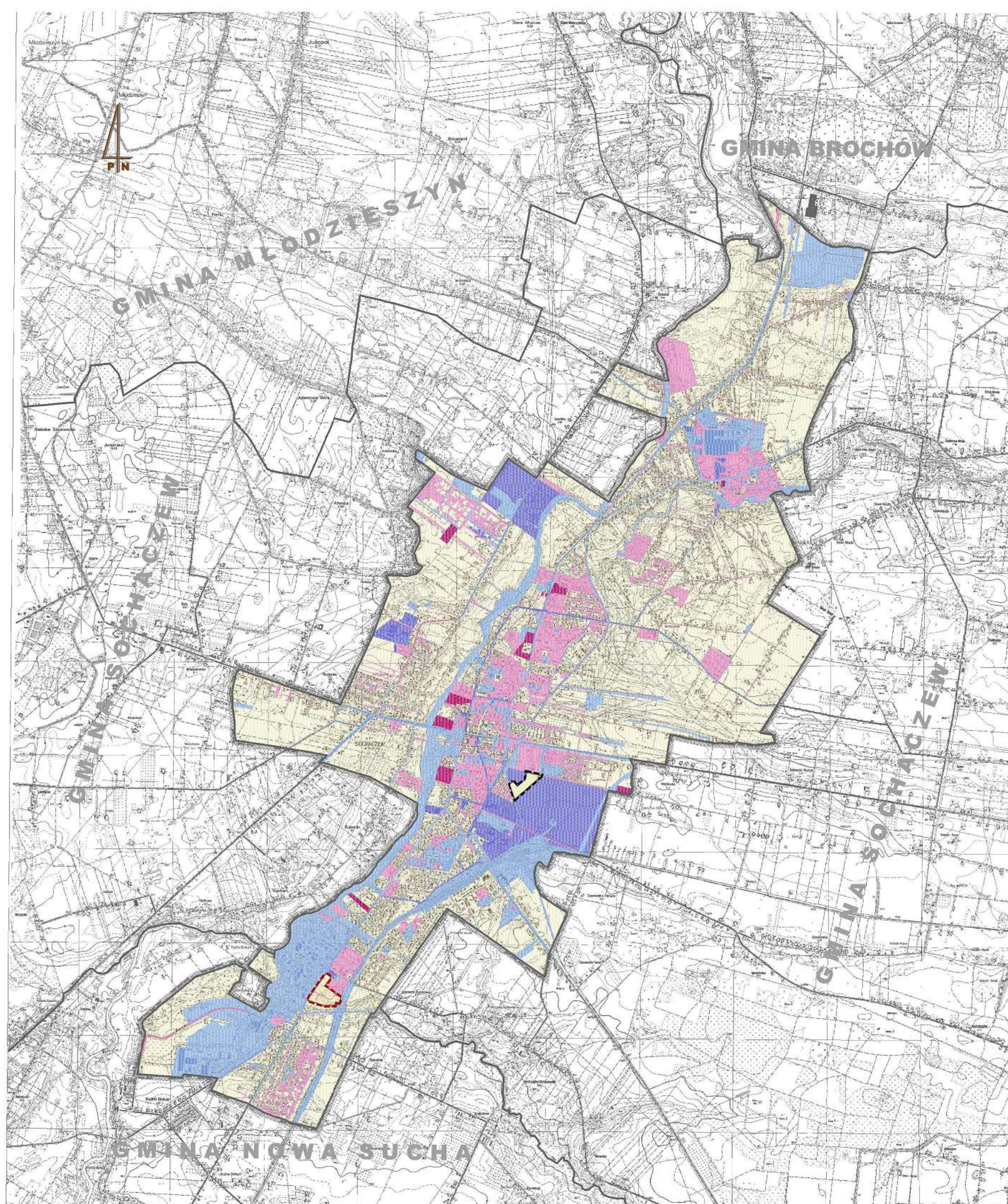
- granice miasta i gmin sąsiednich
- tereny komunalne Powiatu Sochaczewskiego
- tereny Skarbu Państwa
- tereny kościelne
- tereny komunalne Miasta Sochaczew
- tereny prywatne

Legenda zmiany studium

- granica zmiany studium
- tereny prywatne

Legenda zmiany nr 2 studium

- granica zmiany studium
- tereny komunalne Miasta Sochaczewa
- tereny prywatne



układ współrzędnych: PL-1992

mapa topograficzna pochodzi z wojewódzkiego zasobu
godezyjnego i kartograficznego
(Marszałek Województwa Mazowieckiego)

0 500 1 000 1 500 2 000
m

SOCHACZEW

STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 25 000

POLITYKA PRZESTRZENNA

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

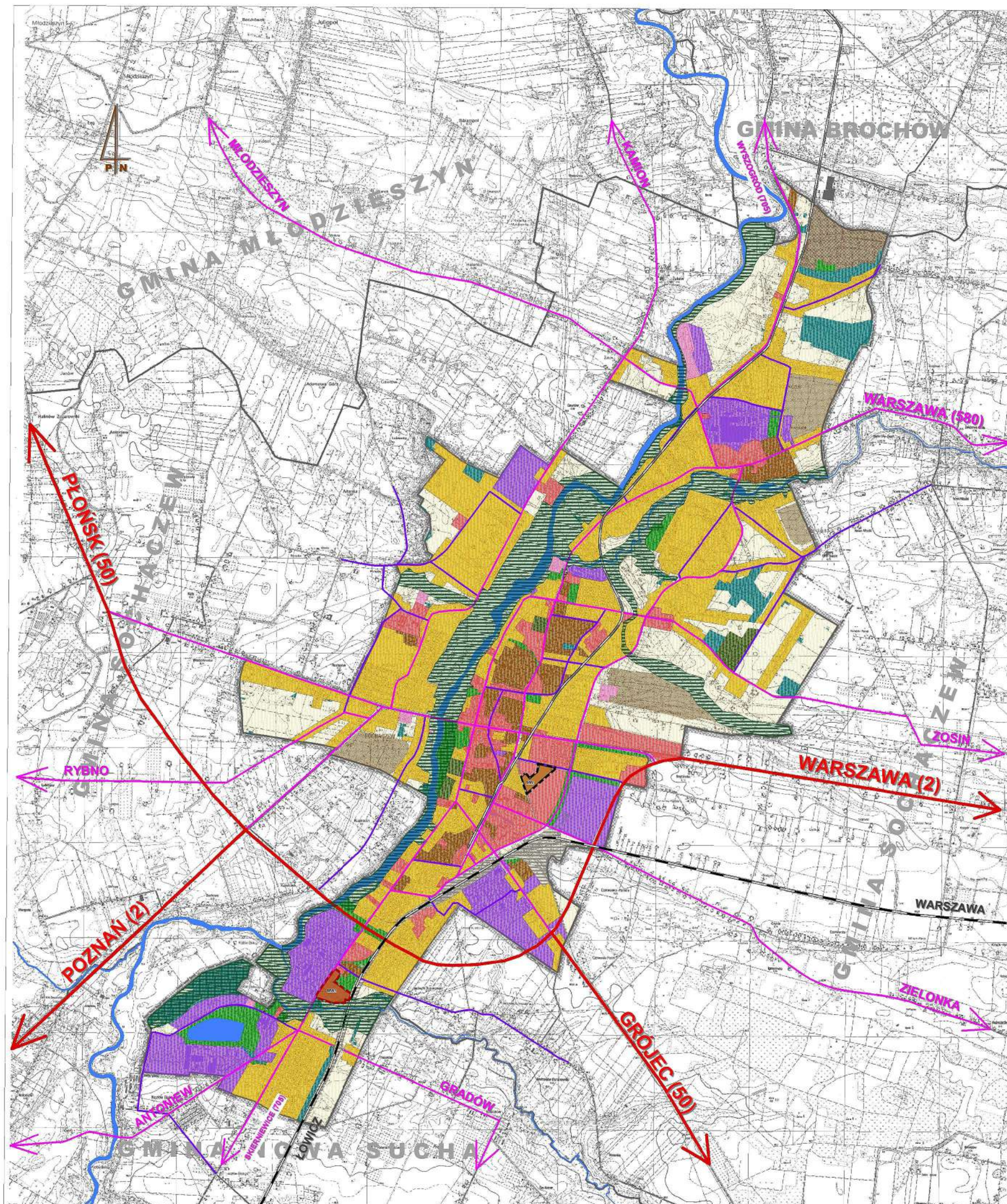
- granice miasta i gmin sąsiednich
- rzeki i zbiorniki wodne
- linia kolejowa E20 oraz inne tereny kolejowe
- kolej wąskotorowa
- ulice główne
- ulice zbiorcze
- ulice lokalne
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- wielofunkcyjna zabudowa usługowa
- tereny koncentracji zabudowy produkcyjno-usługowej
- tereny infrastruktury technicznej
- tereny eksploatacji surowców mineralnych
- zieleni miejska
- tereny leśne
- cmentarze
- korytarze i ciągi ekologiczne
- rolnicza przestrzeń produkcyjna objęta szczególną ochroną
- tereny zabudowy zagrodowej i ekstensywnego rolnictwa

Legenda zmiany studium

- granica zmiany studium
- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Legenda zmiany nr 2 studium

- granica zmiany studium
- MW1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej



układ współrzędnych: PL-1992

mapa topograficzna pochodzi z wojewódzkiego zasobu
godezyjnego i kartograficznego
(Marszałek Województwa Mazowieckiego)

0 500 1 000 1 500 2 000
m

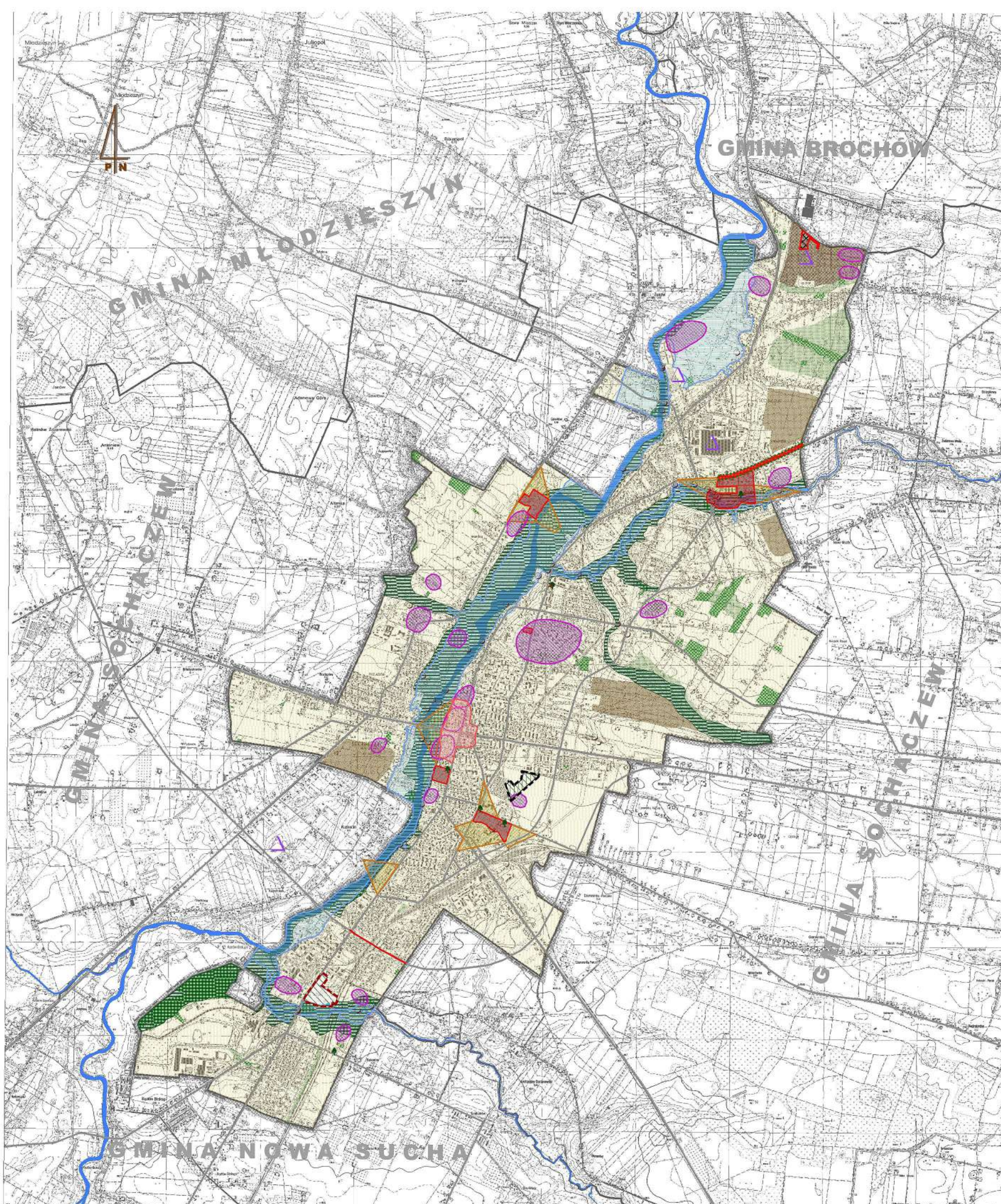
SOCHACZEW

STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 25 000

POLITYKA PRZESTRZENNA

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO
I DÓBR KULTURY



- granice miasta i gmin sąsiednich
- rzeki
- korytarze i ciągi ekologiczne
- obszary szczególnej ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- lasy chronione
- preferowane dolesienia
- wymagane inwestycje w zakresie ochrony wód powierzchniowych
- tereny eksploatacji surowców mineralnych
- tereny zagrożenia powodziowego
- △ wymagane przedsięwzięcia rekultywacyjne
- pomniki przyrody
- ważniejsze przedsięwzięcia ochrony przed hałasem komunikacyjnym
- obszar szczególnej ochrony tożsamości kulturowej
- chronione obiekty kulturowe
- wymagane strefy ekspozycji zabytków
- stanowiska archeologiczne
- chroniona aleja zabytkowa

Legenda zmiany studium

- granica zmiany studium
- stanowisko archeologiczne
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 215 i 2151
- obszar zasobowy wód termalnych

Legenda do zmian wprowadzonych przez zarządzenie zastępcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 16 grudnia 2022 r.

- obszar udokumentowanych złóż kopalin
- Plecewice III – złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej – il; nr MIDAS: 20022 IB

Legenda zmiany nr 2 studium

- granica zmiany studium
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią (q=1%)
- obszar zagrożenia powodzią (q=0,2%)
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 215 i 2151

układ współrzędnych: PL-1992

mapa topograficzna pochodzi z wojewódzkiego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Marszałek Województwa Mazowieckiego)



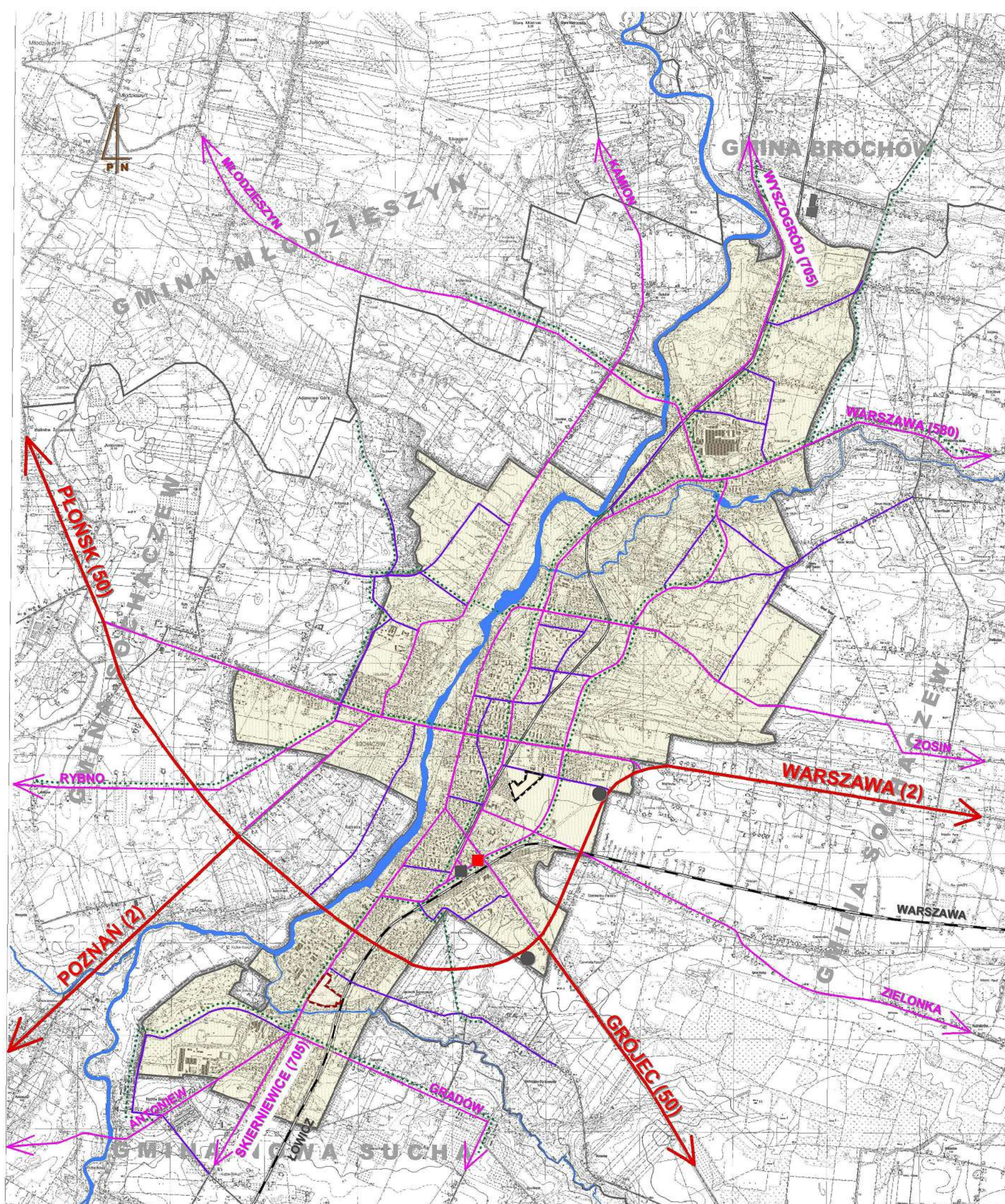
SOCHACZEW

STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 25 000

POLITYKA PRZESTRZENNA

KIERUNKI PRZEKSZTAŁCENIA
UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO



- granice miasta i gmin sąsiednich
- rzeki
- ulice główne
- ulice zbiorcze
- ulice lokalne
- ścieżki rowerowe
- linia kolejowa E20
- kolej wąskotorowa
- strategiczne parkingi i Miejsca Obsługi Podróżnych
- dworzec kolejowy
- dworzec autobusowy

- Legenda zmiany studium**
- granica zmiany studium
- Legenda zmiany nr 2 studium**
- granica zmiany studium

układ współrzędnych: PL-1992
mapa topograficzna pochodzi z wojewódzkiego zasobu
godezyjnego i kartograficznego
(Marszałek Województwa Mazowieckiego)

0 500 1 000 1 500 2 000 m

SOCHACZEW

STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 25 000

POLITYKA PRZESTRZENNA

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

— granice miasta
i gmin sąsiednich
— rzeki

Zasięgi obsługi w zakresie istniejących sieci:

— wodociągowej

— kanalizacji deszczowej

— kanalizacji sanitarnej

— postulowana "wschodnia"
magistrala wodociągowa

— docelowe obszary objęte
scentralizowaną gospodarką
wodno-ściekową

— granice zlewni poszczególnych
kolektorów

— zakładowe ujęcia wody

— komunalne stacje uzdatniania
wody

— istniejące pobory wody
surowej spoza miasta

— projektowane pobory wody
surowej spoza miasta

— przesyły wody uzdatnionej
poza miasto

— istniejące oczyszczalnie ścieków
do adaptacji

— istniejące oczyszczalnie ścieków
przewidywane do rozbudowy
na potrzeby komunalne

— potencjalne nowe lokalizacje
oczyszczalni ścieków

— najpilniejsze inwestycje
w zakresie kanalizacji
deszczowej

Legenda zmiany studium

— granica zmiany studium
— zasięg obsługi w zakresie
istniejącej sieci wodociągowej
— docelowe obszary objęte
scentralizowaną gospodarką
wodno-ściekową

Legenda zmiany nr 2 studium

— granica zmiany studium
— zasięg obsługi w zakresie
istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej
— zasięg obsługi w zakresie
istniejącej sieci kanalizacji deszczowej
— zasięg obsługi w zakresie
istniejącej sieci wodociągowej
— docelowe obszary objęte
scentralizowaną gospodarką
wodno-ściekową

układ współrzędnych: PL-1992

mapa topograficzna pochodzi z wojewódzkiego zasobu
godezyjnego i kartograficznego
(Marszałek Województwa Mazowieckiego)

0 500 1 000 1 500 2 000
m

SOCHACZEW

STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

SKALA 1 : 25 000

POLITYKA PRZESTRZENNA

INSTRUMENTALIZACJA
POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Elementy polityki przestrzennej
Państwa

- drogi krajowe: nr 2 i nr 50
- linia kolejowa E20
- obiekty krajowej sieci elektroenergetycznej

Elementy polityki przestrzennej
Województwa Mazowieckiego

- obiekty regionalnej sieci elektroenergetycznej
- projektowany gazociąg regionalny
- drogi wojewódzkie
- program specjalny "Renaturalizacja rzeki Bzury"

Elementy lokalnej polityki
przestrzennej

- obszary obligatoryjnego sporządzania planów miejscowych
- obszar szczególnej ochrony tożsamości kulturowej miasta program specjalny "Rewaloryzacja Centrum Sochaczewa"
- programy specjalne terenów rekreacyjno-wypoczynkowych "Nad Bzurą" i "Boryszewski Raj"
- szczególne warunki zagospodarowania związane z zagrożeniem powodziowym
- zakaz zabudowy związany z ochroną rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Legenda zmiany studium

- granica zmiany studium
- obszar obligatoryjnego sporządzenia planu miejscowego

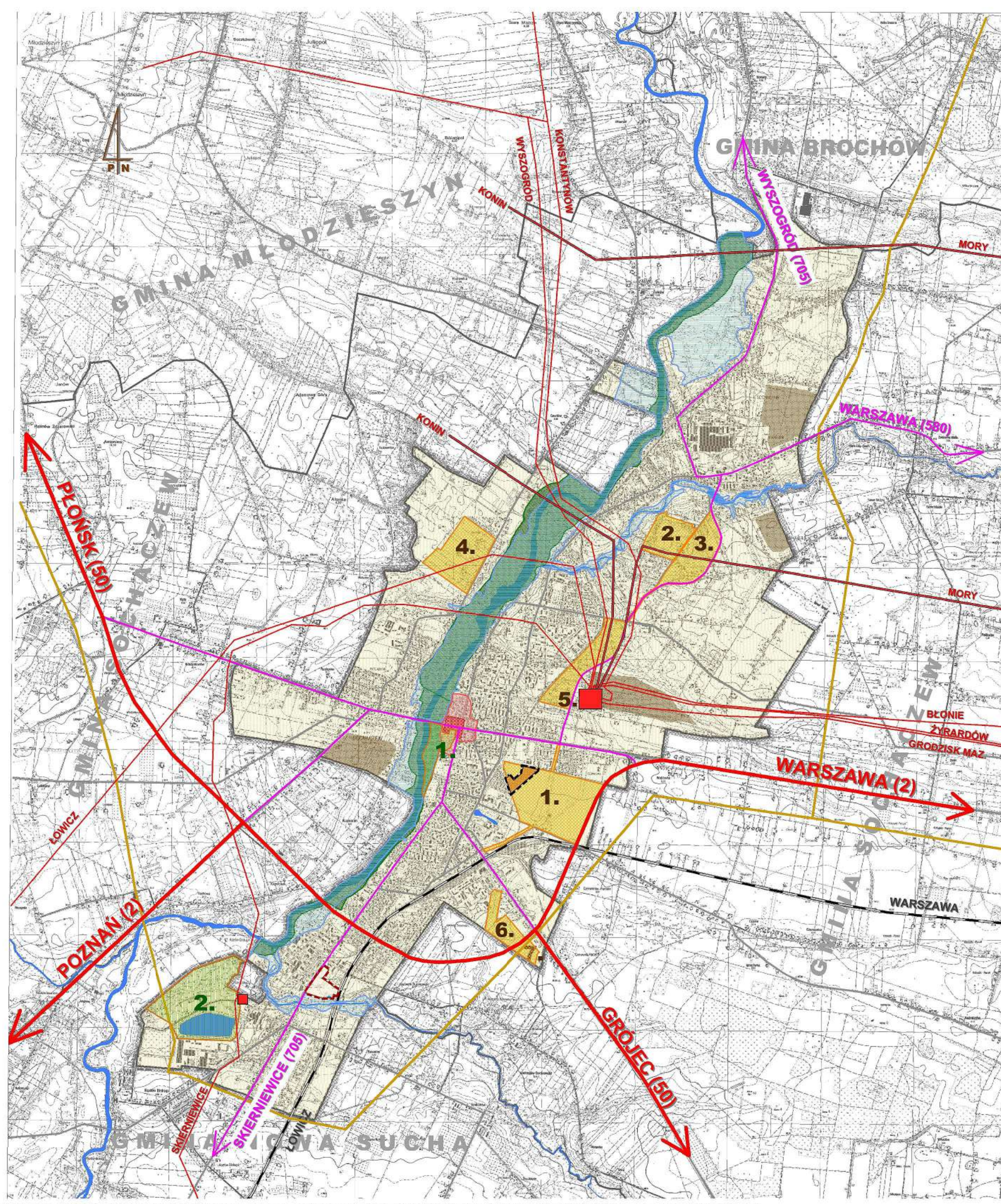
Legenda zmiany nr 2 studium

- granica zmiany studium
- szczególne warunki zagospodarowania związane z zagrożeniem powodziowym

układ współrzędnych: PL-1992

mapa topograficzna pochodzi z wojewódzkiego zasobu
godezyjnego i kartograficznego
(Marszałek Województwa Mazowieckiego)

0 500 1 000 1 500 2 000
m



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXXVIII/407/23
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 30 maja 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany Studium
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew**

Projekt częściowej zmiany ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew” wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 lutego 2023 r. do 8 marca 2023 r., uwagi można było składać do dnia 30 marca 2023 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. zmiany Studium do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 11 pkt 8 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, do Burmistrza Miasta Sochaczew nie wpłynęły żadne uwagi.

PRZEWODNICZĄCY
RADA MIEJSKIEJ

Sylwester Kozłowski

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXXVIII/407/23
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia 30 maja 2023 r.

Dane przestrzenne zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w postaci elektronicznej

Rada Miejska w Sochaczewie na podstawie art. 67a ust.3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) przygotowała dane przestrzenne dla zmiany studium, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ


Sylwester Radwan