

**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 .....  
RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE  
Z DNIA .....*

## **UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW**

# **ZMIANA STUDIUM 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, 2021*

*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 ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione kolorem niebieskim i kursywą, wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew uchwałą Nr ..... Rady Miejskiej w Sochaczewie w z dnia ..... r.*

---

*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*

---

# **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, ZAGOSPDOAROWANIE 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 ODRĘBNYCH

## 14. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

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

## 16. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

## 17. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKLANYCH 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*
  - 3.3. *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 PRZEKSZTAŁCENIA, 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.

### **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.*

### **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.*

### **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 zmianą 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.*

## 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 obciążone 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.*

## **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,
- mieszkańcowa - 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).

#### *1a. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KONCEPCJI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU, STRATEGII ROZWOJU I PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWIA 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 cele operacyjny –*

„wysoki poziom zasobu mieszkaniowego”, a jego realizacja powinna nastąpić poprzez stworzenie atrakcyjnych ofert inwestycyjnych pod budownictwo mieszkaniowe.

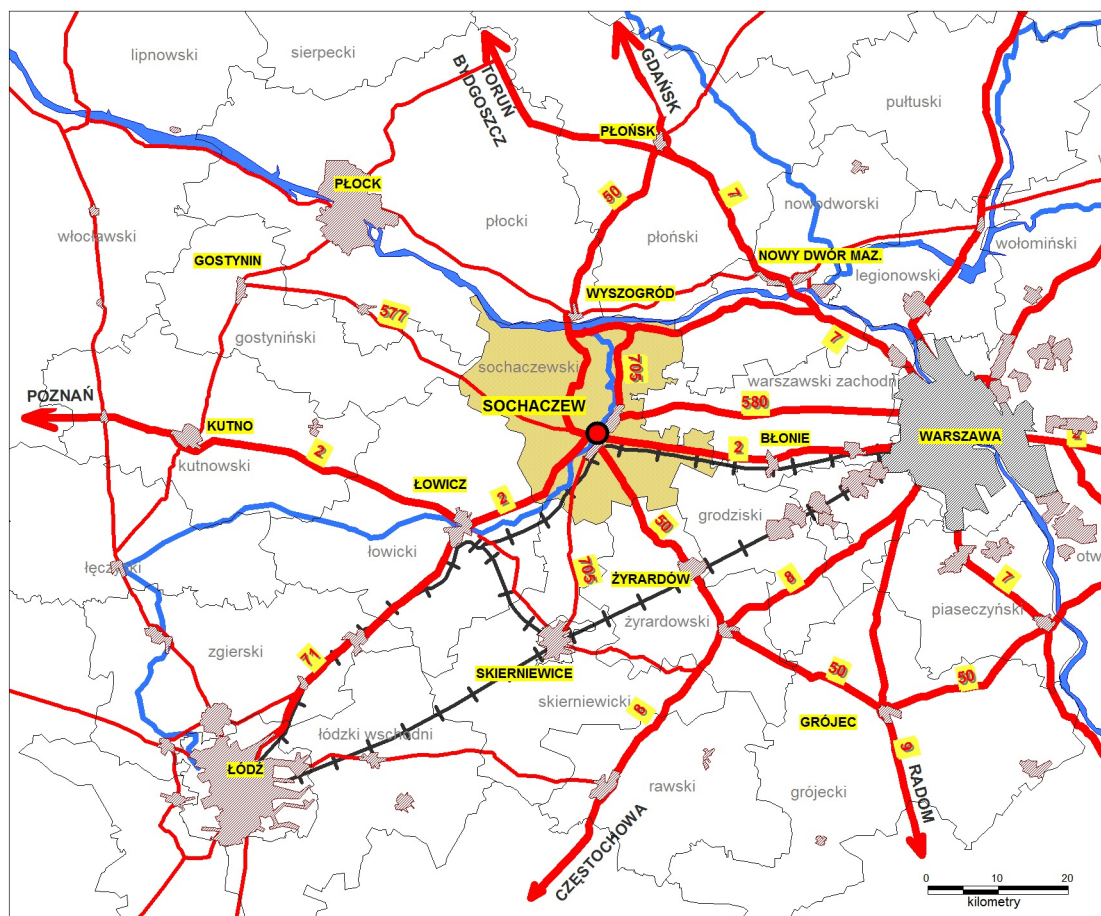
## 2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POWIĄZAŃ PONADLOKALNYCH.

### 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 pospieszne. 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 Puszcą 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, sądowniczej, 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.<sup>1</sup>

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 km<sup>2</sup>. 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.

---

<sup>1</sup> 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.

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 %
<b>Razem</b>	<b>20 382</b>	<b>100.00</b>	<b>18 641</b>	<b>100.00</b>	<b>39 023</b>	<b>100.00</b>

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 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 Kampinowska - typowy obszar pradolinny. Płynęła tutaj równoleżnikowo olbrzymia pra-Wisła o szerokości 18 km.

Jej łąchy piaszczyste to obecne pasy wydymowe a nurty - pasy bagienne. Opisywane 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 wgłębnego. 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. Ośią układu jest równoleżnikowa, rozległa forma pradoliny warszawsko - berlińskiej. Obniżenie to wykorzystwała 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 tza dziecięca. (...) Na rzece jest jeszcze naturalna wysepka, o przesłicznym 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 spostrzegaczów 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, Sucheje 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 żytńio-łubinowy oraz lasy).

W ciągu wieków zmieniła się naturalna szata roślinna okolic Sochaczewa. Tereny te szczyciły się kompleksami lasów „nie znajdujących radła i lemieszka”. 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 twardoplastycznych 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.*

#### 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
<b>RAZEM</b>	<b>100 %</b>

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.*

#### 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.*

#### 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 - Rozłazłów 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 - splawną.

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 Kuznecin, 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 potrzebie 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.*

## 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 rożnorodnych 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 postępowanie

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 wsie biskupstwa poznańskiego: „per Sohacew et Cirsk et per scrinno 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. Święcickiego 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 prowadziło 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. Rembieniński 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 Skarbkim, 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 dozwolenie 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, Młodziszyn, Rybno, Seroki, Szymanów i Tułowice. Obszar powiatu wynosił 1024 km<sup>2</sup>. W 1872 roku zamieszkiwało go 54,3 tysiące osób, tzn. 53 osoby na km<sup>2</sup>.

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, zwiedzający 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 kłóciła, 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 Armi 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 krzemieny (?); ceramika - XI-XII wiek.

## 6. SPOŁECZNO GOSPODARCZE UWARUNKOWANIA ROZWOJU <sup>2</sup>.

### 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 m<sup>2</sup>
- przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu - 3,12
- przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania - 51,0 m<sup>2</sup>
- przeciętna liczba osób w jednym mieszkaniu - 3,20
- przeciętna powierzchnia użytkowa na jedną osobę - 15,9 m<sup>2</sup>
- 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
- struktura mieszkań wyposażonych w instalacje w % :
  - wodociąg - 84,8
  - ustęp splukiwany - 77,8
  - łazienka - 77,6

<sup>2</sup> 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.

- 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 jednorodziennym. 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
<b>A</b>	3 169
<b>B</b>	2 321
<b>C</b>	1 653
<b>D</b>	370
<b>E</b>	1 594
<b>F</b>	309
<b>G</b>	50
<b>H</b>	443
<b>I</b>	256
<b>J</b>	418
<b>K</b>	315
<b>L</b>	94
<b>Ł</b>	63
<b>M</b>	620
<b>Miasto ogółem</b>	<b>11 675</b>

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 m<sup>2</sup>/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
<b>Razem:</b>		<b>8718</b>	<b>Razem:</b>		<b>8946</b>	
B	1	461	1,34	344,03	300	402
B	2	2941	12,05	244,07	210	2530

<b>B</b>	3	1146	3,92	292,35	228	893
<b>B</b>	4	2648	10,46	253,15	180	1882
<b>B</b>	5	379	1,19	318,49	200	238
<b>B</b>	6	354	1,27	278,74	160	203
<b>B</b>	7	36	1,06	33,96	50	53
<b>B</b>	8	107	2,86	37,41	50	143
<b>B</b>	9	126	1,95	64,62	50	97
<b>B</b>	10	107	1,05	101,90	50	52
<b>B</b>	11	46	4,92	9,35	50	246
<b>B</b>	12	50	4,42	11,31	50	221
<b>B</b>	13	435	10,71	40,62	50	535
<b>B</b>	14	327	8,79	37,20	50	439
<b>B</b>	15	88	3,36	26,19	50	168
<b>B</b>	16	45	1,25	36,00	50	62
<b>B</b>	17	47	6,76	6,95	50	338
<b>B</b>	18	18	4,18	4,31	50	209
<b>B</b>	19	22	1,40	15,71	50	70
<b>B</b>	20	81	23,76	3,41	25	594
<b>B</b>	21	13	0,46	28,26	50	23
<b>Razem:</b>		<b>9477</b>	<b>Razem:</b>			<b>9398</b>
<b>C</b>	1	2340	9,60	243,75	205	1968
<b>C</b>	2	595	1,62	367,28	350	567
<b>C</b>	3	47	0,14	335,71	370	51
<b>C</b>	4	38	2,25	16,89	50	112
<b>C</b>	5	17	0,99	17,17	50	49
<b>C</b>	6	147	2,49	59,04	50	124
<b>C</b>	7	41	1,76	23,30	50	88
<b>C</b>	8	170	5,30	32,08	50	265
<b>C</b>	9	95	2,53	37,55	50	126
<b>C</b>	10	445	13,95	31,90	50	697
<b>C</b>	11	338	9,07	37,27	50	453
<b>C</b>	12	33	1,46	22,60	50	73
<b>C</b>	13	107	1,26	84,92	50	63
<b>C</b>	14	117	2,23	52,47	50	111
<b>C</b>	15	0	2,04	0,00	50	102
<b>C</b>	16	15	1,94	7,73	50	97
<b>Razem:</b>		<b>4545</b>	<b>Razem:</b>			<b>4946</b>
<b>D</b>	1	593	17,05	34,78	50	852
<b>D</b>	2	61	1,93	31,61	50	96
<b>D</b>	3	276	18,25	15,12	50	912
<b>D</b>	4	60	3,29	18,24	50	164
<b>D</b>	5	152	5,77	26,34	50	288
<b>Razem:</b>		<b>1142</b>	<b>Razem:</b>			<b>2312</b>
<b>E</b>	1	199	6,87	28,97	50	343
<b>E</b>	2	15	1,67	8,98	50	83
<b>E</b>	3	403	19,39	20,78	50	969
<b>E</b>	4	402	17,98	22,36	50	899
<b>E</b>	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
<b>Razem:</b>		<b>4760</b>	<b>Razem:</b>			<b>7226</b>
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
<b>Razem:</b>		<b>1013</b>	<b>Razem:</b>			<b>5008</b>
G	1	2	1,75	1,14	50	87
G	2	15	3,90	3,85	50	195
<b>Razem:</b>		<b>17</b>	<b>Razem:</b>			<b>282</b>
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
<b>Razem:</b>		<b>1412</b>	<b>Razem:</b>			<b>2245</b>
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
<b>Razem:</b>		<b>419</b>	<b>Razem:</b>			<b>635</b>

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	6	2	4,45	0,45	50	222
<b>Razem:</b>		<b>1094</b>	<b>Razem:</b>			<b>2648</b>
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
<b>Razem:</b>		<b>1469</b>	<b>Razem:</b>			<b>2879</b>
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
<b>Razem:</b>		<b>638</b>	<b>Razem:</b>			<b>1471</b>
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
<b>Razem:</b>		<b>571</b>	<b>Razem:</b>			<b>4662</b>
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
<b>Razem:</b>		<b>2384</b>	<b>Razem:</b>			<b>6162</b>
<b>Łącznie:</b>		<b>37 761</b>	<b>Łącznie:</b>			<b>58 820</b>

Z powyższej analizy wynikają następujące wnioski :

- Wydzielone dla potrzeb niniejszej analizy jednostki urbanistyczne mieszczą aktualnie 37761 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 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. Rozlazłowskiej,
- 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 m<sup>2</sup>

## 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 m<sup>3</sup>/dobę,
- SUW „Płocka” - 3 500 m<sup>3</sup>/dobę,
- SUW „Mickiewicza” - 1 200 m<sup>3</sup>/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 szcążkowe 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, Rozłazłów, 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 - Rozłazłów i Karwowo, południowe dzielnice - Boryszew i Zatorze oraz północną dzielnicę - Chodaków. W mieście znajduje się 35 bezpośrednich wylotów z kanalizacji deszczowej bez jakichkolwiek, choćby szcążkowych 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 urzędzeń 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 :
  - Miejscowy 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;

- Miejscowy 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.*

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 „Rozlazłów” 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 „Rozlazłów”, 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<sup>o</sup> 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.*

## 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, ZAGOSPDOAROWANIE 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.

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.

12. STAN PRAWNY GRUNTÓW

Na obszarze zmiany Studium grunty prywatne stanowią 100%.

13. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPSIÓW 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.

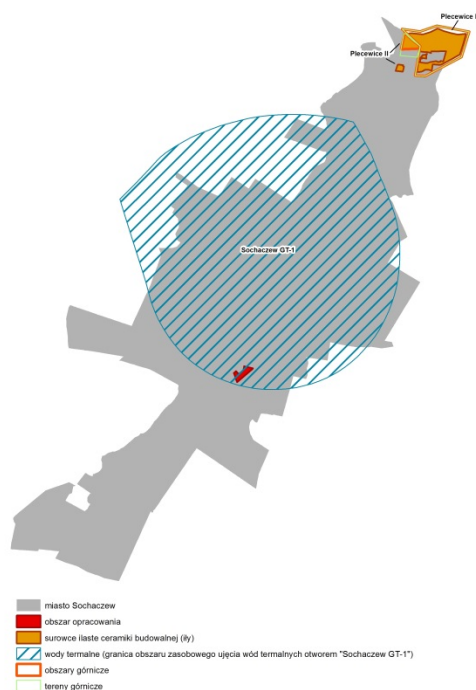
14. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROZEŃ GEOLOGICZNYCH

Na obszarze zmiany Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

15. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ 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. Złoża na terenie miasta Sochaczew**  
(źródło: opracowanie własne na podstawie CBDG MIDAS)



### *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.*

## **16. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**

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

## **17. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKLANYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

*Na obszarze zmiany 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

### **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 centralnej części Polski, w zachodniej części województwa mazowieckiego. Jest siedzibą powiatu sochaczewskiego 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 km<sup>2</sup>, 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-Kałuszyn, 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 km.

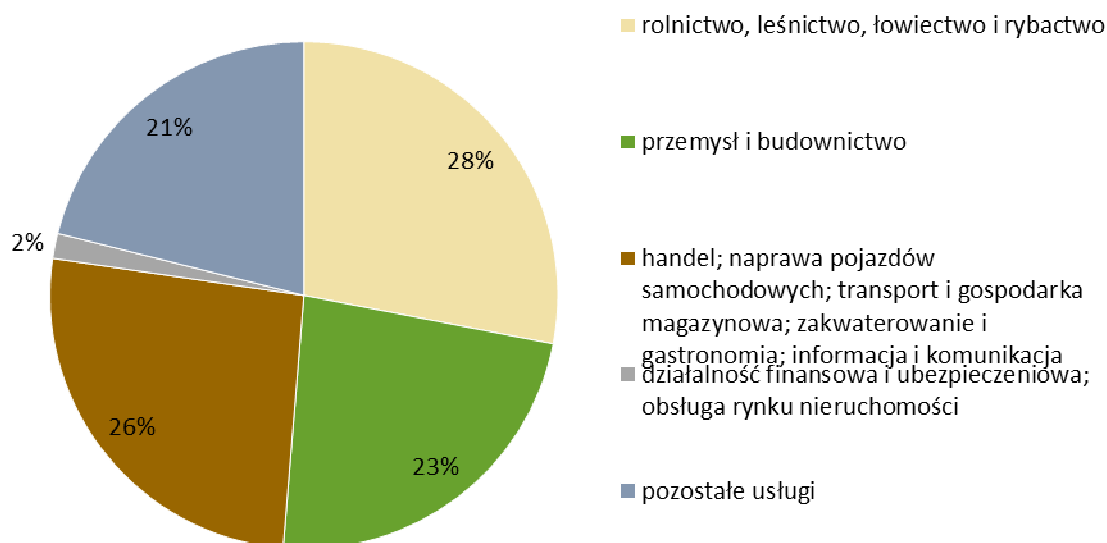
Miasto Sochaczew charakteryzuje się bardzo dobrą dostępnością i osiągalnością komunikacyjną dla różnych rodzajów komunikacji: samochodowej i kolejowej. Tak atrakcyjne położenie miasta wpływa na rozwój przedsiębiorczości - w mieście zarejestrowane są duże firmy, takie jak: ENERGOP Sp. z o.o., SARENS Polska 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 Społem, Jeronimo Martins Dystrybucja S.A., a także notowane na giełdzie (jak np. Boryszew S.A. czy Bakoma S.A.) oraz wiele mniejszych, kilkusobowych, 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 kilkusobowe, 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 r.).



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

Tabela 1. Wybrane dane o rynku w mieście Sochaczew i w powiecie sochaczewskim w 2018 r. (źródło: Vademecum Samorządowca 2019 r.).

	Rok 2018	
	powiat sochaczewski	Miasto Sochaczew
Pracujący (bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz gospodarstw indywidualnych w rolnictwie)	18 365	10 212
Bezrobotni zarejestrowani	2 084	987
w tym kobiety w %	51,8	54,2
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w %	4,0	4,5
Udział zarejestrowanych bezrobotnych kobiet w liczbie kobiet w wieku produkcyjnym w %	4,5	5,2

W 2018 r. w mieście Sochaczew było 10 212 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 osób, w tym kobiety stanowiły 54,2%. Wskaźnik ten jest większy niż dla powiatu sochaczewskiego. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w Sochaczewie w 2018 roku wynosił 4,5%, a udział zarejestrowanych bezrobotnych kobiet w liczbie kobiet w wieku produkcyjnym 5,2%.

Tabela 2. Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w 2018 r. (źródło: Vademecum Samorządowca 2019 r.).

2018 rok		
	powiat sochaczewski	Miasto Sochaczew
Ogółem	8 958	4 580
w tym w sektorze:		
• rolniczym	111	15
• przemysłowym	729	328
• budowlanym	1 090	489
na 10 tys. ludności	1 053	1 256
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 10 tys. ludności	809	925

W 2018 roku w mieście Sochaczew w rejestrze REGON zarejestrowanych było 4 580 podmiotów gospodarki narodowej, w tym: 15 w sektorze rolniczym, 328 w sektorze przemysłowym oraz 489 w sektorze budowlanym. W mieście na 10 tys. ludności przypada 1 256 podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON oraz 925 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 (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
2010	4 799	66	1	3	0	3 706	184	22	21	9	79
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

W latach 2010-2019 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 w mieście Sochaczew zanotowano 4 590 podmiotów gospodarki narodowej. Na przestrzeni lat 2010-2019 ich liczba ulegała 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 klas wielkości zatrudnienia w mieście Sochaczew w latach 2010-2019 (źródło: Bank Danych Lokalnych).

Klasy wielkości	Rok									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ogółem	4 799	4 740	4 760	4 712	4 655	4 633	4 581	4 567	4 580	4 590
0-9	4 603	4 542	4 577	4 524	4 467	4 447	4 401	4 390	4 406	4 419
10-49	146	148	137	143	143	143	138	136	134	131
50-249	42	42	39	39	40	39	38	37	36	36
250-999	7	7	6	5	5	4	4	4	4	4
1000 i więcej	1	1	1	1	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).

Na przestrzeni ostatnich lat da się zaobserwować tendencję spadkową liczby mikroprzedsiębiorstw, ale także małych, średnich i dużych firm. 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 (źródło: Bank Danych Lokalnych).

	Rok										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
ogółem	385	334	329	313	292	324	313	304	306	283	
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	0	2	0	0	0	0	0	1	5	2	
przemysł i budownictwo	73	54	48	48	45	59	67	60	65	68	
pozostała działalność	312	278	281	265	247	265	246	243	236	213	

W roku 2019 w Sochaczewie zanotowano 289 nowe podmioty gospodarcze z tego 68 z sektora przemysłu i budownictwa oraz 213 z sektora pozostałej działalności. W roku 2010 oraz w latach 2012-2016 nie zarejestrowano żadnego podmiotu z sektora rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa. W badanych latach liczba rejestrowanych podmiotów podlegała znacznym wahaniom – od 2010 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) osiągnęła w roku 2010, zaś wartość minimalną (283) w roku 2019.

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

	Rok										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
ogółem	257	360	285	330	325	315	335	299	268	243	
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	1	2	0	1	3	1	1	1	1	0	

<i>przemysł i budownictwo</i>	57	83	52	64	68	72	67	54	57	47
<i>pozostała działalność</i>	199	275	233	265	254	242	267	244	210	196

W roku 2019 zostało wyrejestrowanych 243 podmiotów gospodarczych, w tym 47 z sektora przemysłu i budownictwa oraz 196 z sektora pozostałej działalności. W latach 2012 i 2019 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 i powiatu sochaczewskiego w 2018 r. (źródło: Vademecum Samorządowca 2019 r.).

	2016 r.	2017 r.	2018 r.	
			Sochaczew	powiat sochaczewski
<i>dochody ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca</i>	3813	4160	4742	4828
<i>wydatki ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca</i>	3727	4150	4821	5131

W 2018 roku dochód budżetu Sochaczewa na 1 mieszkańca wynosił 4742 zł, a wydatki budżetu gminy na 1 mieszkańca 4821 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 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 dysponujących do pełnienia funkcji mieszkaniowej (walory krajobrazowe, klimatyczne);
- mało urozmaicona, raczej płaska rzeźba 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. Rozłazłowskiej (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. 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 złożo 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 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 Jagiełły w Sochaczewie	475
Szkoła Podstawowa nr 7 im. Fryderyka Chopina	549
<b>Łącznie</b>	<b>2956</b>

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 funkcjonowały 4 przychodnie. Średnia liczba osób przypadających na 1 przychodnię w 2019 r. była równa 9071. Na terenie miasta w 2019 r. działało 18 aptek, przy czym średnia liczba mieszkańców miasta przypadających na 1 aptekę wynosiła 2016. 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

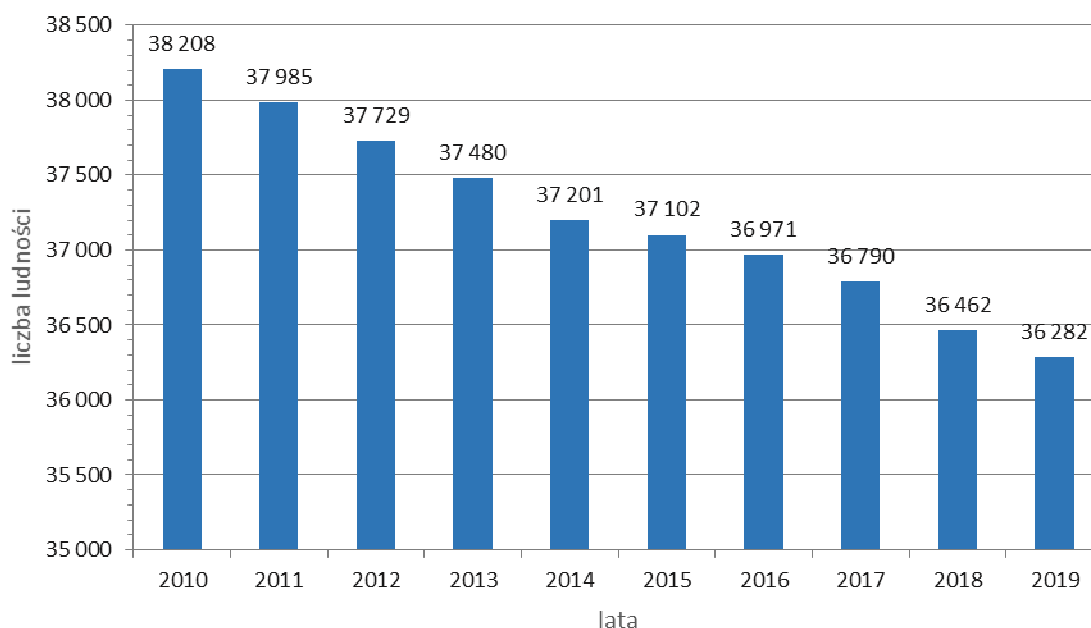
Prognozowanie demograficzne jest jednym z elementów planowania potrzeb i możliwości rozwoju miasta w aspekcie realizacji zadań publicznych dotyczących zaspokajania potrzeb lokalnej społeczności. Ocena aktualnej sytuacji demograficznej, a także prognoza przyszłego stanu i struktury ludności w granicach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

### **Stan i dynamika zmian ludności gminy**

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

Wykres 2 Liczba ludności w mieście Sochaczew według faktycznego miejsca zamieszkania w latach 2010 – 2019 (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 r. miasto cechuje ujemny przyrost bezwzględny zarówno w stosunku do roku poprzedniego (2018), jak i do roku bazowego (2010). W badanym okresie zarejestrowano ogólny spadek liczby ludności. Od 2000 r. do 2019 r. wskaźnik ten był na poziomie dodatnim tylko w latach 2000 i 2010, największy w 2010 r. (597), a najniższy w 2018 r. (-328). Średnie roczne tempo zmiany liczby ludności (spadku) w stosunku do roku 2000 wynosi ok. 0,29% zaś w stosunku do roku 2010 wynosi ok. 0,36%.

Tabela 9. Zmiany liczby ludności w mieście Sochaczew w latach 1999 - 2019 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 [%]
1999	38 433	x	x	x	x
2000	38 488	55	0,1429	100,73	100,14
2001	38 433	-55	-0,1431	100,59	99,86
2002	38 387	-46	-0,1198	100,47	99,88
2003	38 302	-85	-0,2219	100,25	99,78
2004	38 201	-101	-0,2644	99,98	99,74
2005	38 066	-135	-0,3546	99,63	99,65
2006	37 911	-155	-0,4089	99,22	99,59
2007	37 752	-159	-0,4212	98,81	99,58
2008	37 665	-87	-0,2310	98,58	99,77
2009	37 611	-54	-0,1436	98,44	99,86
2010	38 208	597	1,5625	100,00	101,59
2011	37 985	-223	-0,5871	99,42	99,42
2012	37 729	-256	-0,6785	98,75	99,33
2013	37 480	-249	-0,6644	98,09	99,34

2014	37 201	-279	-0,7500	97,36	99,26
2015	37 102	-99	-0,2668	97,11	99,73
2016	36 971	-131	-0,3543	96,76	99,65
2017	36 790	-181	-0,4920	96,29	99,51
2018	36 462	-328	-0,8996	95,43	99,11
2019	36 282	-180	-0,4961	94,96	99,51

### **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 wskaźnik urodzeń charakteryzował się licznymi wahaniami. W 2019 r. w Sochaczewie urodziło się 358 dzieci i była to wartość najmniejsza w badanym okresie. Największą liczbę urodzeń zarejestrowano w 2010 r. i wynosiła ona 466. W 2019 r. liczba urodzeń zmalała o 108 w porównaniu z rokiem 2010. W analizowanym okresie urodziło się 3 928 dzieci.

Wskaźnik zgonów w gminie również ulegał wahaniom. W badanym okresie największą liczbę zgonów odnotowano w 2018 r. – 439, najmniejszą z kolei w roku 2013, kiedy wynosiła ona 361. W porównaniu z rokiem 2010 liczba zgonów wzrosła w 2019 r. o 58.

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). Przyrost naturalny w Sochaczewie był największy w roku 2010, kiedy jego wartość wyniosła 85, zaś najmniejszy odnotowano w roku 2019, kiedy wynosił -81.

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
urodzenia żywe	466	381	403	360	359	415	393	421	372	358
zgony ogółem	381	399	397	361	390	434	397	399	429	439
przyrost naturalny	85	-18	6	-1	-31	-19	-4	22	-57	-81

### **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) należy stwierdzić, że czynnik migracji ma wpływ na stan populacji w mieście na zdecydowanie wyższym poziomie niż przyrost naturalny.

W latach 2010-2019 do Sochaczewa napłynęło łącznie 2 895 osób, przy jednoczesnym odpływie ludności na poziomie 4 787 osób. Największą liczbę zameldowań zanotowano w 2010 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 r. – było to -109 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 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
zameldowania ogółem	324	309	288	315	292	268	263	265	257	314
mężczyźni	161	141	134	147	133	115	115	125	128	134
kobiety	163	168	154	168	159	153	148	140	129	180
wymeldowania ogółem	433	517	495	540	497	421	417	438	525	504
mężczyźni	216	209	221	261	233	198	199	203	250	267
kobiety	217	308	274	279	264	223	218	235	275	237
saldo migracji ogółem	-109	-208	-207	-225	-205	-153	-154	-173	-268	-190
mężczyźni	-55	-68	-87	-114	-100	-83	-84	-78	-122	-133
kobiety	-54	-140	-120	-111	-105	-70	-70	-95	-146	-57

Analiza migracji na pobyt stały w zależności od kierunku ruchu ludności wykazała, że wśród ludności napływowej przeważają mieszkańcy wsi, którzy stanowią ok. 63,3% 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 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 osób z innych krajów, natomiast za granicę wymeldowały się 44 osoby.

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
zameldowania z miast	128	111	100	116	123	117	77	76	107	107
zameldowania ze wsi	196	198	188	199	169	151	186	189	150	207
zameldowania z zagranicy	4	8	12	5	5	-	14	16	8	19
wymeldowania do miast	139	167	158	159	151	159	119	148	150	165
wymeldowania na wieś	294	350	337	381	346	262	298	290	375	339
wymeldowania za granicę	6	5	8	4	17	-	0	2	1	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 r., miasto Sochaczew można zaliczyć do jednostki typu F. Jest to jednostka cechująca się ujemnym saldem migracji, przeważającym nad ujemnym przyrostem naturalnym.

### **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% wszystkich mieszkańców miasta.

W podziale na płeć, liczba kobiet w mieście przewyższa liczbę mężczyzn – wskaźnik feminizacji w 2019 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 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych).**

	<b>ludność w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)</b>	<b>ludność w wieku produkcyjnym</b>	<b>ludność w wieku poprodukcyjnym</b>	<b>ludność łącznie</b>
<b>ogółem</b>	6 415	21 392	8 475	36 282
<b>mężczyźni</b>	3 289	11 284	2 648	17 221
<b>kobiety</b>	3 126	10 108	5 827	19 061

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 r. był równy 52,1, a w 2019 r. osiągnął wartość 69,6. Taka wartość wskaźnika jest głównie wynikiem systematycznego spadku liczby ludności

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

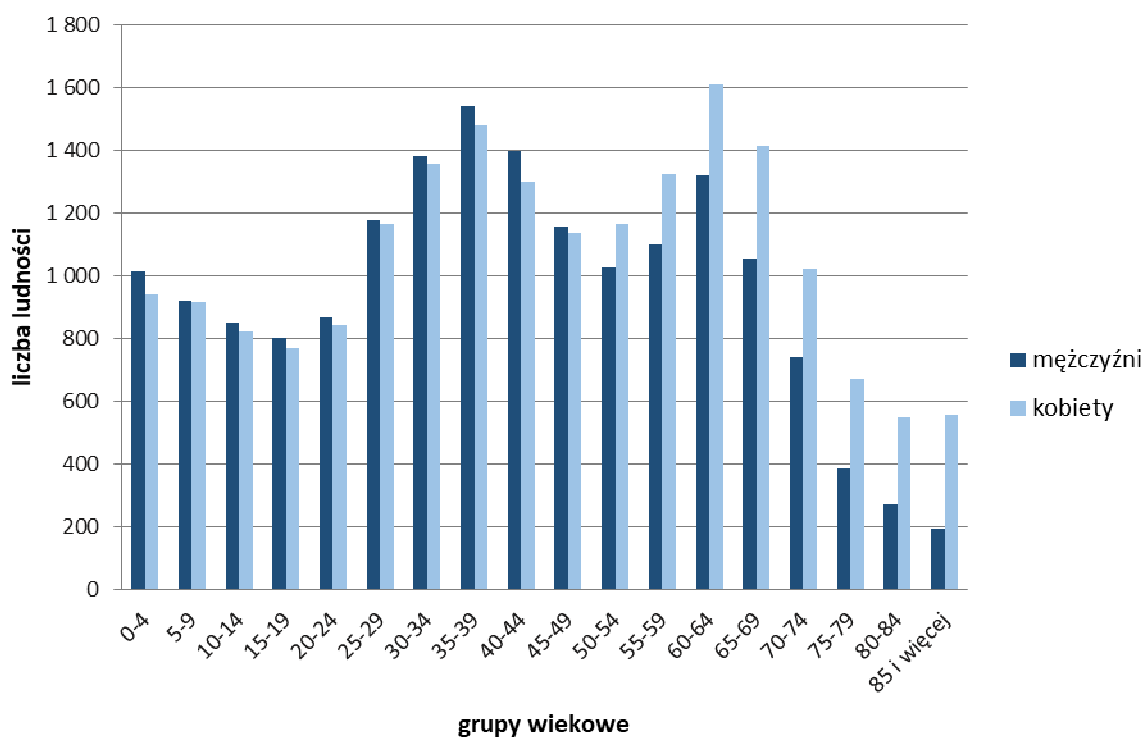
Równocześnie stale wzrasta stosunek ludności w wieku poprodukcyjnym do ludności w wieku przedprodukcyjnym. Sytuacja ta jest odzwierciedleniem ogólnych trendów panujących w Polsce, które wskazują na postępujące starzenie się społeczeństwa. W mieście Sochaczew od 2010 r. do 2019 r. wskaźnik ten stale rósł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

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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
wskaźnik obciążenia demograficznego	52,1	52,9	54,2	56,0	57,9	59,8	62,1	65,1	67,3	69,6

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 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych).



### Prognoza demograficzna

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

Dokonując prognozy liczby ludności przeanalizowano zmiany liczby ludności miasta Sochaczew w latach 2010-2019. 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 osób w roku 2010 do 36282 osób w roku 2019. Na potrzeby prognozy demograficznej założono, że tendencja spadkowa utrzyma się w kolejnych latach. W celu oszacowania liczby ludności miasta Sochaczew w latach 2020-2050 wyliczono średnią zmianę liczby ludności w okresie analizowanym (2010-2019) oraz przyjęto, że ta średnia utrzyma się w kolejnych latach. Obliczono, że liczba ludności miasta Sochaczew malała średniorocznie o 0,57%. Zgodnie z prognozą liczba ludności miasta Sochaczew w 2050 r. będzie wynosiła 30363 osób.

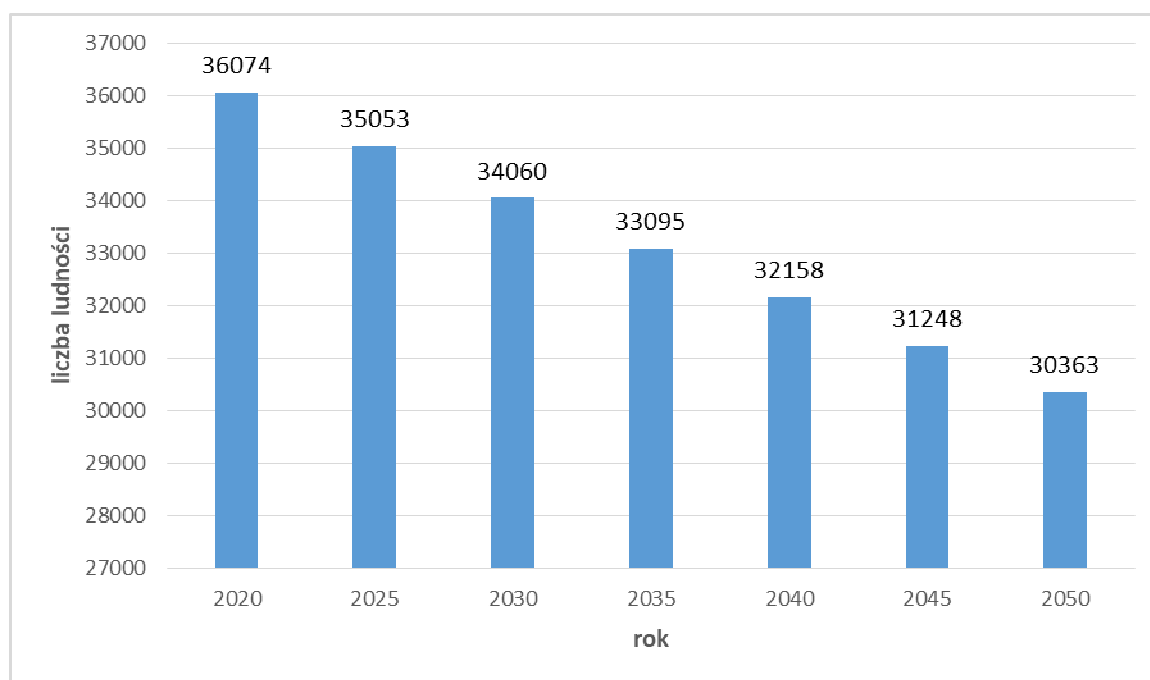
Wyliczenia opisane powyżej zostały przedstawione w poniższej tabeli oraz na poniższym wykresie.

Tabela 15. Prognoza liczby ludności w mieście Sochaczew do roku 2050 (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
Prognoza	2020	36074
	2021	35867
	2022	35662
	2023	35458
	2024	35255
	2025	35053
	2026	34852
	2027	34652
	2028	34454
	2029	34256
	2030	34060
	2031	33865
	2032	33671
	2033	33478
	2034	33286
	2035	33095
	2036	32906
	2037	32717

2038	32530
2039	32344
2040	32158
2041	31974
2042	31791
2043	31609
2044	31428
2045	31248
2046	31069
2047	30891
2048	30714
2049	30538
2050	30363

Wykres 3. Prognozowana liczba ludności w mieście Sochaczew w latach 2020-2050 (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.

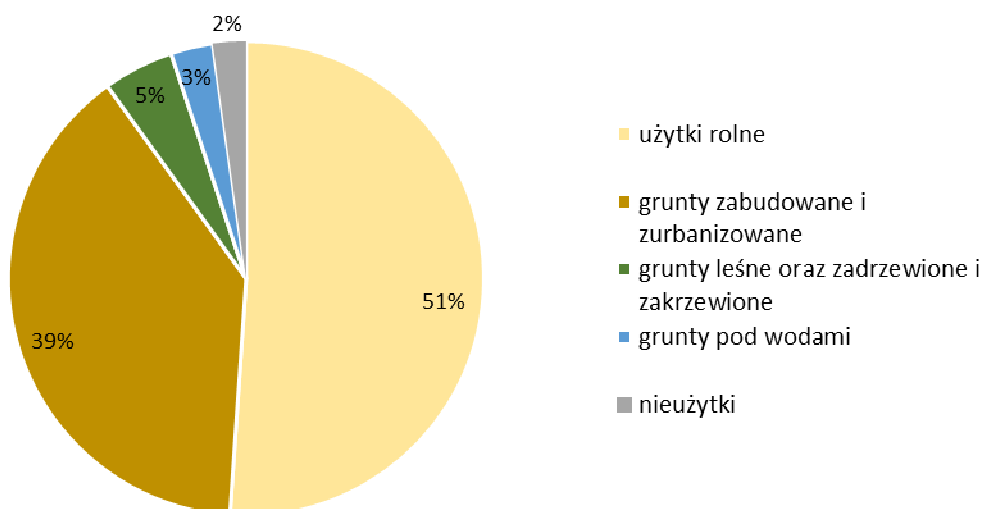
### 3.2. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

#### 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 4. 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 w podziale na funkcję budynku. Wg danych GUS powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych w mieście

Sochaczew wyniosła w 2018 roku 934 521 m<sup>2</sup>. 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, 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 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

Funkcja	Jedn.	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Suma	Średnia
budynki mieszkalne jednorodzinne nieprzystosowane do stałego zamieszkania	[m <sup>2</sup> ]	0	0	0	0	0	73	0	0	0	0	73	7,3
budynki hoteli	[m <sup>2</sup> ]	0	0	0	0	0	0	102	0	0	0	102	10,2
budynki biurowe	[m <sup>2</sup> ]	1176	227	0	0	120	0	0	0	0	2377	3900	390
budynki handlowo-usługowe	[m <sup>2</sup> ]	176	4814	4164	6010	6125	511	880	1526	3074	2802	30082	3008,2
budynki garaży	[m <sup>2</sup> ]	311	201	123	308	317	525	149	303	0	245	2482	248,2
budynki przemysłowe	[m <sup>2</sup> ]	0	3895	710	0	17	25	629	0	643	0	5919	591,9
zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	[m <sup>2</sup> ]	0	1600	345	282	214	136	424	0	0	0	3001	300,1
ogólnodostępne obiekty kulturalne	[m <sup>2</sup> ]	0	0	0	0	273	0	0	0	0	0	273	27,3
budynki szkół i instytucji badawczych	[m <sup>2</sup> ]	0	2142	557	0	1575	32	0	0	0	0	4306	430,6
budynki szpitali i zakładów opieki medycznej	[m <sup>2</sup> ]	624	438	0	902	681	119	75	0	0	0	2839	283,9
budynki gospodarstw rolnych	[m <sup>2</sup> ]	112	0	0	0	0	0	0	0	368	0	480	48
budynki przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych	[m <sup>2</sup> ]	0	2475	0	0	0	0	0	0	0	0	2475	247,5
pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej niewymienione	[m <sup>2</sup> ]	0	0	0	28	0	0	0	144	260	553	985	98,5

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”<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U.2003.166.1612)

Zarówno zapotrzebowanie, jak i chłonność wyraża się w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy.

### *Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową*

W roku 2018 liczba mieszkańców miasta Sochaczew wynosiła 36 462 osób. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w tym samym roku wyniosła 25,6 m<sup>2</sup>, co jest wartością niższą od średniej krajowej (28,2 m<sup>2</sup>), średniej wojewódzkiej (30,8 m<sup>2</sup>) oraz od średniej powiatowej (27,9 m<sup>2</sup>). Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w mieście Sochaczew wg GUS w 2018 r. wyniosła 65,7 m<sup>2</sup>, co jest wartością niższą zarówno od średniej krajowej – 74,2 m<sup>2</sup>, wojewódzkiej – 72,3 m<sup>2</sup> jak i średniej powiatowej – 79,9 m<sup>2</sup>.

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 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 krajów Polska zajmuje 29. miejsce<sup>4</sup>.

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 wskazuje, że średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w mieście Sochaczew nieustannie rośnie. W badanych latach średni roczny wzrost wynosił ok. 0,3 m<sup>2</sup>. 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.

<sup>4</sup> Eurostat Statistics Explained – Dane statystyczne dotyczące mieszkalnictwa; [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_statistics/pl](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/pl)

Wykres 5. Prognozowana przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m<sup>2</sup> na 1 osobę w mieście Sochaczew i w powiecie sochaczewskim.

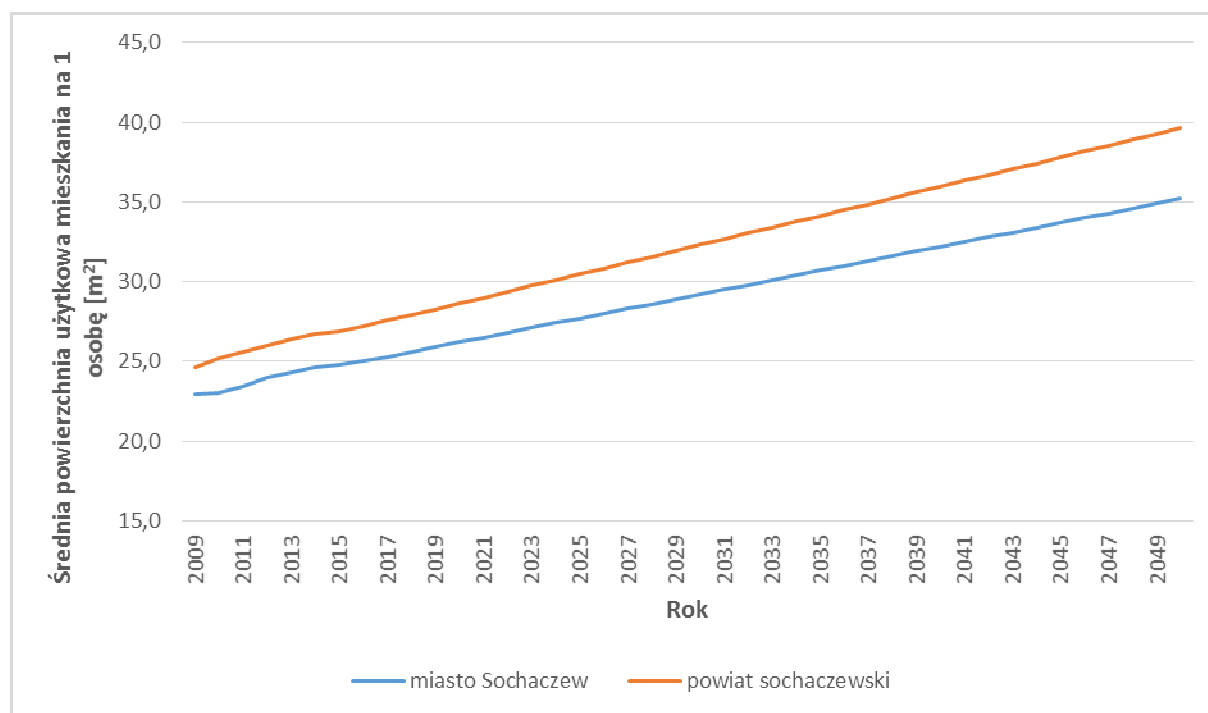


Tabela 17. Historyczne i prognozowane wartości średniej powierzchni użytkowej mieszkania w m<sup>2</sup> na 1 osobę w mieście Sochaczew i w powiecie sochaczewskim.

	rok	miasto Sochaczew [m <sup>2</sup> ]	powiat sochaczewski [m <sup>2</sup> ]
<i>dane</i>	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
<i>prognoza</i>	2018	25,6	27,9
	2019	25,9	28,3
	2020	26,2	28,6
	2021	26,5	29,0
	2022	26,8	29,4
	2023	27,1	29,7
	2024	27,4	30,1
	2025	27,7	30,5
2026	28,0	30,8	
2027	28,3	31,2	

2028	28,6	31,6
2029	28,9	31,9
2030	29,2	32,3
2031	29,5	32,7
2032	29,8	33,0
2033	30,1	33,4
2034	30,4	33,8
2035	30,7	34,1
2036	31,0	34,5
2037	31,3	34,9
2038	31,6	35,2
2039	31,9	35,6
2040	32,2	36,0
2041	32,5	36,3
2042	32,8	36,7
2043	33,1	37,1
2044	33,4	37,4
2045	33,7	37,8
2046	34,0	38,2
2047	34,3	38,5
2048	34,6	38,9
2049	34,9	39,3
2050	35,2	39,6

Oszacowano, że przy zachowaniu obecnych trendów w roku 2050 w mieście Sochaczew średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę wyniesie 35,2 m<sup>2</sup>, co będzie wartością niższą niż średnia dla całego powiatu sochaczewskiego – 39,6 m<sup>2</sup>. 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 osiągnię poziom prognozowanej średniej dla powiatu sochaczewskiego tj. 39,6 m<sup>2</sup>.

W tym samym czasie spadnie liczba mieszkańców – do roku 2050 przewiduje się spadek liczby mieszkańców miasta Sochaczew do 30363 osób (przy oparciu o dotychczas występujące czynniki ekonomiczno-społeczne). Przy uwzględnieniu prognozowanej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego przypadającej na jednego mieszkańca, w roku 2050 szacowane zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wyniesie 1 203 378 m<sup>2</sup>. Biorąc pod uwagę, że istniejący zasób mieszkaniowy w mieście Sochaczew wynosi (dane za rok 2018) 934 521 m<sup>2</sup> to zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, czyli różnica pomiędzy istniejącą, a szacowaną powierzchnią użytkową wynosi 268 857 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 [m <sup>2</sup> ]	349 514,0	
łącznie zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową [m <sup>2</sup> ]	jednorodzinna	wielorodzinna
łącznie zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową [m <sup>2</sup> ]	60%	40%
łącznie zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową [m <sup>2</sup> ]	209708,4	139805,6

Przy zastosowaniu opisanych powyżej założeń oszacowano, że w perspektywie do roku 2050 maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyniesie 209708,4 m<sup>2</sup>, a na zabudowę mieszkaniową wielorodziną 139805,6 m<sup>2</sup> 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, 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. Do grupy tej zaliczone zostały budynki hoteli, budynki biurowe i budynki handlowo-usługowe. Łączna powierzchnia użytkowa wymienionych budynków oddanych do użytkowania w latach 2010-2019 wyniosła 34 084 m<sup>2</sup>, czyli średnio ok. 3 408 m<sup>2</sup> rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy usługowej (komercyjnej) do roku 2050 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> całkowitej powierzchni mieszkań	2407 miejsc
przedszkola	1 miejsca na 2 500 m <sup>2</sup> całkowitej powierzchni mieszkań	602 miejsca
żłobki	60 miejsc na 20 000 mieszkańców	91 miejsc
podstawowa opieka zdrowotna	5 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla pomieszczeń POZ, powyżej 2500 m <sup>2</sup> całkowitej powierzchni mieszkań, na każde kolejne 2500 m <sup>2</sup>	3013 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej na pomieszczenia POZ

We wcześniejszych rozdziałach oszacowano, że w roku 2050 powierzchnia użytkowa mieszkań powinna wynosić 1 203 378 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

Przy wykorzystaniu wskaźników zawartych w powyższej tabeli, zgodnie z prognozowaną liczbą ludności oraz powierzchnią mieszkań w roku 2050, minimalna liczba miejsc w szkołach podstawowych powinna wynosić łącznie 2407 miejsc, natomiast w przedszkolach – 602 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) z liczbą miejsc istniejących (2956) wynika, że w perspektywie do roku 2050 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 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.

W zakresie usług zdrowia, minimalna powierzchnia użytkowa przeznaczona dla pomieszczeń POZ, zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi, w 2050 r. powinna wynosić minimum 3013 m<sup>2</sup>. Powierzchnia obecnie istniejących budynków i lokali świadczących usługi medyczne wielokrotnie przekracza wyznaczoną minimalną powierzchnię – same budynki Zespołu Opieki Zdrowotnej „Szpitala Powiatowego” zapewniają ponad 25000 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej. W związku z tym nie ma zapotrzebowania na nowe budynki opieki zdrowotnej w perspektywie do roku 2050.

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. 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 wyniosła 8 920 m<sup>2</sup>, czyli średnio około 892 m<sup>2</sup> rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową zabudowy produkcyjnej do roku 2050 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## Podsumowanie

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

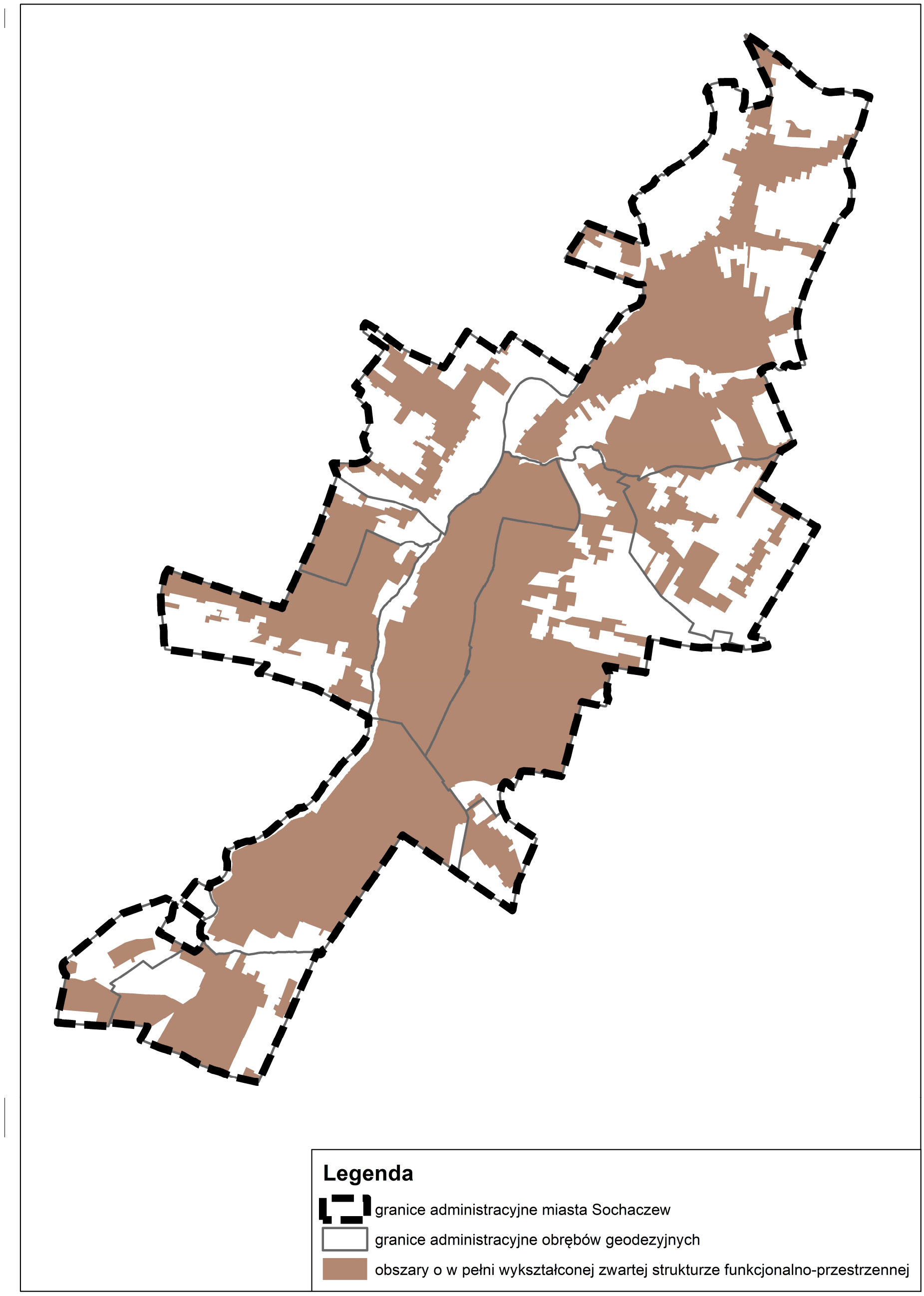
Funkcja zabudowy	Zapotrzebowanie na nową zabudowę [powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> ]
<i>mieszkaniowa jednorodzinna</i>	209708,4
<i>mieszkaniowa wielorodzinna</i>	139805,6
<i>usługowa (komercyjna)</i>	132 928,0
<i>usługowa publiczna (oświata)</i>	brak
<i>usługowa publiczna (usługi zdrowia)</i>	brak
<i>usługowa publiczna (usługi administracji)</i>	brak
<i>usługowa publiczna (usługi sakralne)</i>	brak
<i>produkcyjna</i>	34 788,0

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.

### 3.3. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej 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.

Rysunek 1. Wyznaczone obszary o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (Źródło: opracowanie własne).



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 umożliwia 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 2. Działki chłonne zlokalizowane w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

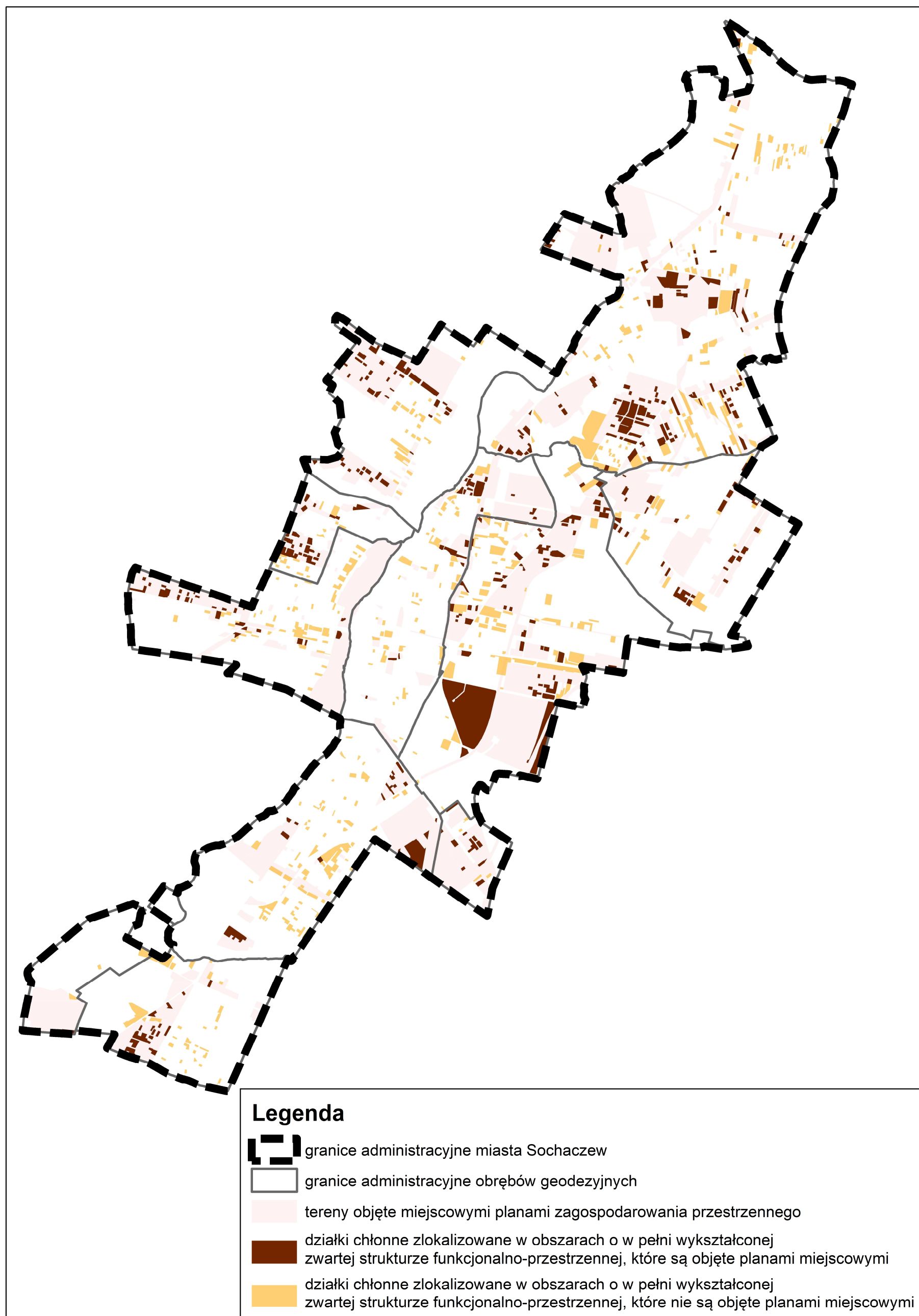


Tabela 21. Chłonność terenów objętych mpzp i położonych w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach poszczególnych jednostek osadniczych.

Obręb geodezyjny	Numer uchwały planu	Symbol przeznaczenia terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m <sup>2</sup> ]	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 <sup>2</sup> ]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m <sup>2</sup> ]				
													mieszkaniowa jednorodzinna	mieszkaniowa wielorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna
ANDRZEJÓW DURANOWSKI	LVI/544/02	12.10 MNp	2254,17	-	-	-	-	-	-	901,67	1803,33	1442,67	721,33	-	360,67	-	360,67
	LVI/544/02	12.11 MNp	1543,31	-	-	-	-	-	-	617,32	1234,65	987,72	493,86	-	246,93	-	246,93
	LVI/544/02	12.9 MNp	6082,31	-	-	-	-	-	-	2432,92	4865,85	3892,68	1946,34	-	973,17	-	973,17
	VII/69/07	12.26 PU	1881,81	-	-	-	30	-	-	564,54	1129,09	903,27	-	-	451,64	-	451,64
	XIII/91/03	12.21 MNp	939,08	-	-	-	40 (dla cz. zabudowanych), 60 (dla pozostałych)	-	-	140,86	281,72	225,38	112,69	-	56,34	-	56,34
	XIII/91/03	12.23 MNp	3047,37	-	-	-	40 (dla cz. zabudowanych), 60 (dla pozostałych)	-	-	457,11	914,21	731,37	365,68	-	182,84	-	182,84
	XLVIII/488/01	12.13 MN	749,11	-	-	-	-	-	-	299,64	599,29	479,43	479,43	-	-	-	-
	XXXVI/381/2013	12.28 PU	2850,78	-	-	60	20	-	15	855,23	1710,47	1368,37	-	-	684,19	-	684,19
CHODAKÓW	LIV/510/10	5.86 MNu	801,40	-	-	30	-	2	10	120,21	240,42	192,34	192,34	-	-	-	-
	LIV/510/10	5.87 MNu	727,37	-	-	30	-	2	10	109,10	218,21	174,57	174,57	-	-	-	-
	LIV/510/10	5.96 RM	639,67	-	-	30	-	2	10	95,95	191,90	153,52	153,52	-	-	-	-
	LV/490/06	6.126 MNp	937,58	-	-	-	60	2	-	140,64	281,27	225,02	112,51	-	56,25	-	56,25
	LV/490/06	6.127 MNp	4232,98	-	-	-	60	2	-	634,95	1269,89	1015,92	507,96	-	253,98	-	253,98
	LVI/544/02	5.42 PU	10905,19	-	-	-	-	-	-	4362,07	8724,15	6979,32	-	-	3489,66	-	3489,66
	LVI/544/02	5.49 MNp	922,69	-	-	-	-	-	-	369,07	738,15	590,52	295,26	-	147,63	-	147,63
	LVIII/571/02	5.54 MN	1418,62	-	-	-	-	-	-	567,45	1134,90	907,92	907,92	-	-	-	-
	LVIII/571/02	6.84 MN	1960,65	-	-	-	-	-	-	784,26	1568,52	1254,82	1254,82	-	-	-	-
	LXIV/634/02	5.58 MN	1426,66	-	-	-	-	-	-	570,66	1141,32	913,06	913,06	-	-	-	-
	LXIV/634/02	5.63 MN	747,17	-	-	-	-	-	-	298,87	597,74	478,19	478,19	-	-	-	-
	LXIV/634/02	6.90 MNp	2259,64	-	-	-	-	-	-	903,85	1807,71	1446,17	723,08	-	361,54	-	361,54
	LXIV/634/02	6.91 MNp	3355,37	-	-	-	-	-	-	1342,15	2684,30	2147,44	1073,72	-	536,86	-	536,86
	LXIV/634/02	6.92 MNp	6428,35	-	-	-	-	-	-	2571,34	5142,68	4114,14	2057,07	-	1028,54	-	1028,54
	VII/69/07	4.26 MNp	655,19	-	-	-	60	2	-	98,28	196,56	157,25	78,62	-	39,31	-	39,31
	VII/69/07	6.131 MNp	3650,68	-	-	-	60	2	-	547,60	1095,20	876,16	438,08	-	219,04	-	219,04
	VIII/51/03	6.88 MNp	4650,35	-	-	-	-	-	-	1860,14	3720,28	2976,22	1488,11	-	744,06	-	744,06
	VIII/51/03	6.97 MNp	4284,63	-	-	-	-	-	-	1713,85	3427,70	2742,16	1371,08	-	685,54	-	685,54
	VIII/51/03	6.98 MNp	4724,01	-	-	-	-	-	-	1889,60	3779,21	3023,37	1511,68	-	755,84	-	755,84
	X/106/99	6.38 MN	2096,43	-	-	-	50	-	-	419,29	838,57	670,86	670,86	-	-	-	-
	X/106/99	6.39 MNp	5574,46	-	-	-	-	-	-	2229,78	4459,57	3567,65	1783,83	-	891,91	-	891,91
	XI/79/03	5.66 UO	5783,63	-	-	-	40	-	-	1445,91	2891,82	2313,45	1156,73	-	-	1156,73	-
	XIII/91/03	4.24 MN	934,16	-	-	-	60	-	-	140,12	280,25	224,20	224,20	-	-	-	-
	XIII/91/03	5.67 MN	1255,46	-	-	-	60	-	-	188,32	376,64	301,31	301,31	-	-	-	-
	XIII/91/03	6.100 MN	797,05	-	-	-	60	-	-	119,56	239,11	191,29	191,29	-	-	-	-
	XLIII/350/05	5.55 MNp	3902,32	-	-	-	-	-	-	1560,93	3121,86	2497,49	1248,74	-	624,37	-	624,37
	XLIII/367/98	5.21 MNp	4128,08	-	-	-	-	-	-	1651,23	3302,46	2641,97	1320,98	-	660,49	-	660,49
	XLIII/367/98	5.23 MNp	681,88	-	-	-	-	-	-	272,75	545,50	436,40	218,20	-	109,10	-	109,10
XLIII/367/98	6.33 MNp	2511,21	-	-	-	-	-	-	1004,48	2008,97	1607,17	803,59	-	401,79	-	401,79	
XLV/501/2014	4.41 MNp	3294,63	-	1	0,1	50	30	2	10	-	1647,31	1317,85	658,93	-	658,93	-	-

Obręb geodezyjny	Numer uchwały planu	Symbol przeznaczenia terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m <sup>2</sup> ]	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 <sup>2</sup> ]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m <sup>2</sup> ]				
													mieszkańcowa jednorodzinna	mieszkańcowa wielorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna
	XLVIII/396/98	4.18 MNp	1187,07	-	-	-	-	-	-	474,83	949,65	759,72	379,86	-	189,93	-	189,93
	XLVIII/396/98	5.33 MNp	1027,19	-	-	-	-	-	-	410,88	821,75	657,40	328,70	-	164,35	-	164,35
	XLVIII/396/98	6.35 MNp	2098,54	-	-	-	-	-	-	839,41	1678,83	1343,06	671,53	-	335,77	-	335,77
	XLVIII/389/05	6.107 MNp	2305,97	-	-	-	60	2	-	345,90	691,79	553,43	276,72	-	138,36	-	138,36
	XLVIII/389/05	6.108 MNp	10429,87	-	-	-	60	2	-	1564,48	3128,96	2503,17	1251,58	-	625,79	-	625,79
	XLVIII/389/05	6.109 MNp	10738,36	-	-	-	60	2	-	1610,75	3221,51	2577,21	1288,60	-	644,30	-	644,30
	XLVIII/389/05	6.110 MNp	8510,18	-	-	-	60	2	-	1276,53	2553,05	2042,44	1021,22	-	510,61	-	510,61
	XLVIII/389/05	6.111 MNp	3542,76	-	-	-	60	2	-	531,41	1062,83	850,26	425,13	-	212,57	-	212,57
	XLVIII/389/05	6.112 MNp	3200,18	-	-	-	60	2	-	480,03	960,05	768,04	384,02	-	192,01	-	192,01
	XLVIII/389/05	6.113 MNp	14066,63	-	-	-	60	2	-	2109,99	4219,99	3375,99	1688,00	-	844,00	-	844,00
	XLVIII/389/05	6.114 MNp	6695,18	-	-	-	60	2	-	1004,28	2008,55	1606,84	803,42	-	401,71	-	401,71
	XLVIII/389/05	6.115 MNp	3059,24	-	-	-	60	2	-	458,89	917,77	734,22	367,11	-	183,55	-	183,55
	XLVIII/389/05	6.116 MNp	3247,80	-	-	-	60	2	-	487,17	974,34	779,47	389,74	-	194,87	-	194,87
	XLVIII/447/09	4.30 MNp	3112,67	-	-	30	60	2	10	466,90	933,80	747,04	373,52	-	186,76	-	186,76
	XLVIII/447/09	4.31 MNp	701,77	-	-	30	60	2	10	105,27	210,53	168,42	84,21	-	42,11	-	42,11
	XLVIII/447/09	4.34 MNp	3030,02	-	-	30	60	2	10	454,50	909,00	727,20	363,60	-	181,80	-	181,80
	XLVIII/488/01	5.45 MN	2204,96	-	-	-	-	-	-	881,98	1763,97	1411,18	1411,18	-	-	-	-
	XLVIII/488/01	5.46 MN	881,27	-	-	-	-	-	-	352,51	705,02	564,01	564,01	-	-	-	-
	XLVIII/488/01	6.55 MNp	741,27	-	-	-	-	-	-	296,51	593,01	474,41	237,21	-	118,60	-	118,60
	XLVIII/488/01	6.76 MNp	869,24	-	-	-	-	-	-	347,70	695,40	556,32	278,16	-	139,08	-	139,08
	XVII/158/99	5.40 MNp	4932,46	-	-	-	-	-	-	1972,98	3945,97	3156,77	1578,39	-	789,19	-	789,19
	XVII/158/99	6.47 MNp	5402,68	-	-	-	-	-	-	2161,07	4322,15	3457,72	1728,86	-	864,43	-	864,43
	XVII/158/99	6.52 MNp	1085,97	-	-	-	-	-	-	434,39	868,77	695,02	347,51	-	173,75	-	173,75
	XVII/158/99	6.54 MNp	3555,76	-	-	-	-	-	-	1422,30	2844,61	2275,69	1137,84	-	568,92	-	568,92
	XX/180/96	4.2 MNp	887,13	-	-	-	-	-	-	354,85	709,70	567,76	283,88	-	141,94	-	141,94
	XXIV/215/96	6.8 MNp	1100,56	-	-	-	-	-	11	440,22	880,45	704,36	352,18	-	176,09	-	176,09
	XXIV/215/96	6.9 MNp	2076,00	-	-	-	-	-	11	830,40	1660,80	1328,64	664,32	-	332,16	-	332,16
	XXVII/229/96	6.19 MNp	1422,03	-	-	-	-	-	11	568,81	1137,63	910,10	455,05	-	227,53	-	227,53
	XXVII/229/96	6.21 MNp	2200,82	-	-	-	-	-	11	880,33	1760,66	1408,53	704,26	-	352,13	-	352,13
	XXX/270/97	4.10 MNp	546,56	-	-	-	-	-	-	218,62	437,25	349,80	174,90	-	87,45	-	87,45
	XXX/270/97	4.7 MNp	1437,55	-	-	-	-	-	-	575,02	1150,04	920,03	460,01	-	230,01	-	230,01
	XXX/270/97	4.8 MNp	3231,99	-	-	-	-	-	-	1292,79	2585,59	2068,47	1034,24	-	517,12	-	517,12
	XXX/270/97	4.9 MNp	2363,68	-	-	-	-	-	-	945,47	1890,94	1512,75	756,38	-	378,19	-	378,19
	XXX/270/97	5.11 MNp	2902,17	-	-	-	-	-	-	1160,87	2321,74	1857,39	928,70	-	464,35	-	464,35
	XXX/270/97	5.14 MNp	715,34	-	-	-	-	-	-	286,14	572,27	457,82	228,91	-	114,45	-	114,45
	XXXIII/352/01	4.16 MN	852,83	-	-	-	-	-	-	341,13	682,26	545,81	545,81	-	-	-	-
	XXXVI/380/2013	5.125 PU	16417,26	-	-	60	20	-	15	2462,59	4925,18	3940,14	-	-	1970,07	-	1970,07
	XXXVI/380/2013	5.127 PU	26789,72	-	-	60	20	-	15	4018,46	8036,92	6429,53	-	-	3214,77	-	3214,77
	XXXVI/380/2013	5.129 PU	12193,10	-	-	60	20	-	15	1828,96	3657,93	2926,34	-	-	1463,17	-	1463,17
	XXXVI/380/2013	5.130 PU	4556,28	-	-	60	20	-	15	683,44	1366,88	1093,51	-	-	546,75	-	546,75
	XXXVII/308/97	5.17 KS	2950,86	-	-	-	-	-	-	1180,34	1180,34	944,27	-	-	472,14	-	472,14

Obręb geodezyjny	Numer uchwały planu	Symbol przeznaczenia terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m <sup>2</sup> ]	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 <sup>2</sup> ]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m <sup>2</sup> ]				
													mieszkańcowa jednorodzinna	mieszkańcowa wielorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna
KARWOWO	LII/481/10	13.13 MNp	10530,04	-	-	-	-	-	-	4212,01	8424,03	6739,22	3369,61	-	1684,81	-	1684,81
	LV/490/06	13.24 MNp	515,35	-	-	-	60	2	-	77,30	154,61	123,68	61,84	-	30,92	-	30,92
	LVII/545/02	13.12 MNp	8300,61	-	-	-	-	-	-	3320,24	6640,49	5312,39	2656,19	-	1328,10	-	1328,10
	LXIV/634/02	13.18 MNp	797,23	-	-	-	-	-	-	318,89	637,79	510,23	255,11	-	127,56	-	127,56
	VII/69/07	13.26 MNp	5650,22	-	-	-	60	2	-	847,53	1695,07	1356,05	678,03	-	339,01	-	339,01
	VII/69/07	13.27 MNp	6942,79	-	-	-	60	2	-	1041,42	2082,84	1666,27	833,14	-	416,57	-	416,57
	VII/69/07	13.29 MNp	4821,59	-	-	-	60	2	-	723,24	1446,48	1157,18	578,59	-	289,30	-	289,30
	VII/69/07	13.3 MNp	2299,40	-	-	-	60	2	-	344,91	689,82	551,86	275,93	-	137,96	-	137,96
	VII/69/07	13.30 MNp	791,31	-	-	-	60	2	-	118,70	237,39	189,91	94,96	-	47,48	-	47,48
	VII/69/07	13.32 MNp	1637,07	-	-	-	60	2	-	245,56	491,12	392,90	196,45	-	98,22	-	98,22
	VII/69/07	13.33 MNp	2026,18	-	-	-	60	2	-	303,93	607,85	486,28	243,14	-	121,57	-	121,57
	VII/69/07	13.34 MNp	664,49	-	-	-	60	2	-	99,67	199,35	159,48	79,74	-	39,87	-	39,87
	VII/69/07	13.35 MNp	3410,42	-	-	-	60	2	-	511,56	1023,12	818,50	409,25	-	204,62	-	204,62
	VII/69/07	13.36 MNp	1516,01	-	-	-	60	2	-	227,40	454,80	363,84	181,92	-	90,96	-	90,96
	VII/69/07	13.52 U	2842,47	-	-	40	30	1-3	11	568,49	1136,99	909,59	-	-	909,59	-	-
	XLVIII/488/01	13.11 MN	1170,36	-	-	-	-	-	-	468,14	936,29	749,03	749,03	-	-	-	-
	XVII/158/99	13.9 MNp	3264,49	-	-	-	-	-	-	1305,79	2611,59	2089,27	1044,64	-	522,32	-	522,32
	XXX/270/97	13.2 MNp	3469,62	-	-	-	-	-	-	1387,85	2775,70	2220,56	1110,28	-	555,14	-	555,14
	XXXVII/308/97	13.5 MNp	2791,16	-	-	-	-	-	-	1116,46	2232,92	1786,34	893,17	-	446,58	-	446,58
XXXVII/308/97	13.7 MNp	13629,92	-	-	-	-	-	-	5451,97	10903,93	8723,15	4361,57	-	2180,79	-	2180,79	
KOZŁÓW BISKUPI	XLVIII/395/98	11.14 PU	4847,72	-	-	-	20	-	-	1696,70	3393,40	2714,72	-	-	1357,36	-	1357,36
MALESIN	VII/69/07	11.30 MNp	2546,14	-	-	-	60	2	-	381,92	763,84	611,07	305,54	-	152,77	-	152,77
	VII/69/07	11.31 MNp	7682,98	-	-	-	60	2	-	1152,45	2304,90	1843,92	921,96	-	460,98	-	460,98
	VII/69/07	11.33 MNp	1768,91	-	-	-	60	2	-	265,34	530,67	424,54	212,27	-	106,13	-	106,13
	XVII/158/99	11.18 PU	2271,65	-	-	-	-	-	-	908,66	1817,32	1453,86	-	-	726,93	-	726,93
	XXX/270/97	11.2 MNp	10219,52	-	-	-	-	-	-	4087,81	8175,62	6540,49	3270,25	-	1635,12	-	1635,12
	XXX/270/97	11.3 MNp	4540,86	-	-	-	-	-	-	1816,34	3632,69	2906,15	1453,08	-	726,54	-	726,54
	XXX/270/97	11.4 MNp	6065,68	-	-	-	-	-	-	2426,27	4852,54	3882,03	1941,02	-	970,51	-	970,51
	XXX/270/97	11.5 MNp	2719,30	-	-	-	-	-	-	1087,72	2175,44	1740,35	870,17	-	435,09	-	435,09
ROZLAZŁÓW	LVII/544/02	14.27 MN	3356,87	-	-	-	-	-	-	1342,75	2685,49	2148,40	2148,40	-	-	-	-
	LVI/544/02	14.37 MNp	6620,93	-	-	-	-	-	-	2648,37	5296,74	4237,39	2118,70	-	1059,35	-	1059,35
	LVII/544/02	14.38 MNp	11499,82	-	-	-	-	-	-	4599,93	9199,86	7359,89	3679,94	-	1839,97	-	1839,97
	LVI/544/02	14.39 MNp	4694,18	-	-	-	-	-	-	1877,67	3755,35	3004,28	1502,14	-	751,07	-	751,07
	LVI/544/02	14.40 MNp	4913,82	-	-	-	-	-	-	1965,53	3931,06	3144,85	1572,42	-	786,21	-	786,21
	LVII/544/02	14.41 MNp	2678,00	-	-	-	-	-	-	1071,20	2142,40	1713,92	856,96	-	428,48	-	428,48
	LVI/544/02	14.42 MNp	4298,29	-	-	-	-	-	-	1719,32	3438,63	2750,91	1375,45	-	687,73	-	687,73
	VII/69/07	14.65 MNp	4784,99	-	-	-	60	2	-	717,75	1435,50	1148,40	574,20	-	287,10	-	287,10
	X/106/99	14.20 MNp	2007,14	-	-	-	-	-	-	802,86	1605,72	1284,57	642,29	-	321,14	-	321,14
	XVII/158/99	14.25 MNp	680,68	-	-	-	-	-	-	272,27	544,54	435,64	217,82	-	108,91	-	108,91
XXXVII/308/97	14.10 MNp	1134,98	-	-	-	-	-	-	453,99	907,98	726,38	363,19	-	181,60	-	181,60	
SOCHACZEW	LII/482/10	3.12 MNp	2335,17	-	-	-	60	2	10	350,28	700,55	560,44	280,22	-	140,11	-	140,11

Obręb geodezyjny	Numer uchwały planu	Symbol przeznaczenia terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m <sup>2</sup> ]	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 <sup>2</sup> ]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m <sup>2</sup> ]					
													mieszkańcowa jednorodzinna	mieszkańcowa wielorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna	
BORYSZEW	LII/482/10	3.14 MNp	3187,56	-	-	-	10 (dz. ew. 2251/1, 2251/2 i 2251/3), 60	2	10	478,13	956,27	765,01	382,51	-	191,25	-	191,25	
	LV/490/06	10.16 MNp	14244,54	-	-	-	60	2	-	2136,68	4273,36	3418,69	1709,34	-	854,67	-	854,67	
	LXIV/634/02	10.6 MN	1977,15	-	-	-	-	-	-	790,86	1581,72	1265,38	632,69	-	316,34	-	316,34	
	LXIV/634/02	12.19 PU	36086,08	-	-	-	-	-	-	14434,43	28868,86	23095,09	-	-	11547,54	-	11547,54	
	XIII/91/03	12.22 MNp	600,87	-	-	-	40 (dla cz. zabudowanych), 60 (dla pozostałych)	-	-	90,13	180,26	144,21	72,10	-	36,05	-	36,05	
	XIII/93/03	3.5 MNp,U	10586,35	-	-	-	-	-	-	4234,54	8469,08	6775,27	3387,63	-	1693,82	-	1693,82	
SOCHACZEW CENTRUM	LVI/544/02	2.38 MNp	2873,20	-	-	-	-	-	-	1149,28	2298,56	1838,85	919,42	-	459,71	-	459,71	
	LVIII/571/02	1.13 U,MN	531,83	-	-	-	-	-	-	212,73	425,47	340,37	-	-	340,37	-	-	
	VII/69/07	2.74 MNp	2716,33	-	-	-	60	2	-	407,45	814,90	651,92	325,96	-	162,98	-	162,98	
	VII/69/07	2.75 MNp	10909,24	-	-	-	60	2	-	1636,39	3272,77	2618,22	1309,11	-	654,55	-	654,55	
	VII/69/07	2.76 MNp	9989,04	-	-	-	60	2	-	1498,36	2996,71	2397,37	1198,68	-	599,34	-	599,34	
	X/74/11	1.16 U	1687,97	-	-	50	5	2-3	9-12,5	421,99	843,98	675,19	337,59	-	337,59	-	-	
	XIII/91/03	2.51 MN	4952,19	-	-	-	60	-	-	742,83	1485,66	1188,53	1188,53	-	-	-	-	
	XIII/91/03	2.52 MN	1562,85	-	-	-	60	-	-	234,43	468,85	375,08	375,08	-	-	-	-	
	XIV/102/03	2.50 MNp	2266,40	-	-	-	60	-	-	339,96	679,92	543,93	271,97	-	135,98	-	135,98	
	XLIII/367/98	2.30 U	864,34	-	-	-	-	-	-	345,73	691,47	553,18	-	-	553,18	-	-	
	XVI/158/99	1.10 MSp	742,25	-	-	-	-	-	3, dop 4	-	296,90	593,80	475,04	237,52	-	237,52	-	-
	XVI/158/99	2.35 MNp	657,26	-	-	-	-	-	-	262,90	525,81	420,65	210,32	-	105,16	-	105,16	
SOCHACZEW WSCHÓD	IX/64/15	8.80 UPs	4091,87	1,2	0,05	40	20	1-3	13	-	2455,12	1964,10	-	-	1964,10	-	-	
	LV/489/06	9.4 PU	19751,23	-	-	50	25	-	20 (12,5 w pasie 20 m od ul. Olimpijskiej)	4937,81	9875,61	7900,49	-	-	3950,25	-	3950,25	
	LV/489/06	9.5 PU	24345,02	-	-	50	30	-	15	6086,26	12172,51	9738,01	-	-	4869,00	-	4869,00	
	LV/490/06	8.27 MNp	2247,35	-	-	-	60	2	-	337,10	674,20	539,36	269,68	-	134,84	-	134,84	
	LV/490/06	8.28 MNp	1672,57	-	-	-	60	2	-	250,89	501,77	401,42	200,71	-	100,35	-	100,35	
	LV/490/06	8.29 MNp	7565,64	-	-	-	60	2	-	1134,85	2269,69	1815,75	907,88	-	453,94	-	453,94	
	LV/490/06	8.30 U	5180,48	-	-	-	30	-	-	1295,12	2590,24	2072,19	-	-	2072,19	-	-	
	LVI/545/02	2.40 MNp	1541,60	-	-	-	-	-	-	616,64	1233,28	986,63	493,31	-	246,66	-	246,66	
	LVI/545/02	8.23 PU	5430,18	-	-	-	-	-	-	2172,07	4344,14	3475,31	-	-	1737,66	-	1737,66	
	LXIV/634/02	7.10 MNp	1861,11	-	-	-	-	-	-	744,44	1488,89	1191,11	595,55	-	297,78	-	297,78	
	LXIV/634/02	7.8 MN	1436,41	-	-	-	-	-	-	574,57	1149,13	919,30	919,30	-	-	-	-	
	LXIV/634/02	7.9 PU	2459,16	-	-	-	-	-	-	983,66	1967,33	1573,86	-	-	786,93	-	786,93	
	LXIV/634/02	8.25 MNp	6976,68	-	-	-	-	-	-	2790,67	5581,34	4465,07	2232,54	-	1116,27	-	1116,27	
	VII/45/15	2.76 MNu	2226,36	0,8	0,1	40	30	2	10	-	890,55	712,44	356,22	-	356,22	-	-	
	VII/45/15	2.77 MNu	2744,70	0,8	0,1	40	30	2	10	-	1097,88	878,30	439,15	-	439,15	-	-	
	VII/69/07	8.32 MNp	2697,04	-	-	-	60	2	-	404,56	809,11	647,29	323,64	-	161,82	-	161,82	
	VII/69/07	8.33 MNp	3482,17	-	-	-	60	2	-	522,32	1044,65	835,72	417,86	-	208,93	-	208,93	
	VII/69/07	8.34 MNp	1664,61	-	-	-	60	2	-	249,69	499,38	399,51	199,75	-	99,88	-	99,88	
	X/106/99	7.2 MNp	3212,23	-	-	-	-	-	-	1284,89	2569,78	2055,82	1027,91	-	513,96	-	513,96	
	XLIII/367/98	8.17 MNp	1677,30	-	-	-	-	-	-	670,92	1341,84	1073,47	536,74	-	268,37	-	268,37	
XLIX/416/05	2.62 MNp	7883,39	-	-	-	60	2	-	1182,51	2365,02	1892,01	946,01	-	473,00	-	473,00		
XLIX/416/05	2.63 MNp	2574,93	-	-	-	60	2	-	386,24	772,48	617,98	308,99	-	154,50	-	154,50		

Obręb geodezyjny	Numer uchwały planu	Symbol przeznaczenia terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m <sup>2</sup> ]	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 <sup>2</sup> ]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m <sup>2</sup> ]					
													mieszkaniowa jednorodzinna	mieszkaniowa wielorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna	
	XLIX/416/05	2.65 MNp	12420,13	-	-	-	60	2	-	1863,02	3726,04	2980,83	1490,42	-	745,21	-	745,21	
	XLIX/416/05	2.66 MNp	3194,63	-	-	-	60	2	-	479,19	958,39	766,71	383,36	-	191,68	-	191,68	
	XLIX/416/05	2.67 MNp	1202,92	-	-	-	60	2	-	180,44	360,88	288,70	144,35	-	72,18	-	72,18	
	XLIX/416/05	2.69 MNp	1425,25	-	-	-	60	2	-	213,79	427,57	342,06	171,03	-	85,51	-	85,51	
	XLIX/416/05	2.70 MNp	1947,42	-	-	-	60	2	-	292,11	584,23	467,38	233,69	-	116,85	-	116,85	
	XLVII/396/98	2.32 MNp	908,69	-	-	-	-	-	-	363,48	726,96	581,56	290,78	-	145,39	-	145,39	
	XLVIII/396/98	7.1 PU	4521,63	-	-	-	-	-	-	1808,65	3617,31	2893,84	-	-	1446,92	-	1446,92	
	XVII/158/99	6.48 MNp	4846,24	-	-	-	-	-	-	1938,50	3876,99	3101,59	1550,80	-	775,40	-	775,40	
	XVII/158/99	8.19 PU	3949,57	-	-	-	-	-	-	1579,83	3159,66	2527,73	-	-	1263,86	-	1263,86	
	XXVI/229/96	2.6 MNp	3606,30	-	-	-	-	-	11	1442,52	2885,04	2308,03	1154,02	-	577,01	-	577,01	
	XXVI/229/96	8.3 MNp	3266,80	-	-	-	-	-	11	1306,72	2613,44	2090,75	1045,38	-	522,69	-	522,69	
	XXVIII/396/17	9.3.1 U	58406,78	2,4	0,1	60	20	5	20	-	70088,13	56070,51	-	-	28035,25	-	28035,25	
	XXVIII/396/17	9.3.2 U	140685,69	2,4	0,1	50	20	5	20	-	168822,82	135058,26	-	-	67529,13	-	67529,13	
	XXX/270/97	8.5 MNp	1033,18	-	-	-	-	-	-	413,27	826,55	661,24	330,62	-	165,31	-	165,31	
	XXXIII/352/01	2.15 PU,KP,ZP	2624,85	-	-	-	-	-	-	1049,94	2099,88	1679,90	-	-	839,95	-	839,95	
	XXXIII/352/01	2.22 U,KP,ZP,MW	2793,97	-	-	-	-	-	-	1117,59	2235,18	1788,14	-	894,07	894,07	-	-	
	XXXIII/352/01	8.8 ZP,U	2999,93	-	-	-	-	-	-	1199,97	2399,94	1919,95	-	-	1919,95	-	-	
SOCHACZEW ZA BZURĄ	LIV/509/10	14.100 MNp	8590,10	-	-	35	60	2	10	1503,27	3006,54	2405,23	1202,61	-	601,31	-	601,31	
	LIV/509/10	14.102 MNp	5838,64	-	-	35	60	2	10	1021,76	2043,53	1634,82	817,41	-	408,71	-	408,71	
	LIV/509/10	14.103 MNp	928,38	-	-	35	60	2	10	162,47	324,93	259,95	129,97	-	64,99	-	64,99	
	LIV/509/10	14.104 MNp	626,76	-	-	35	60	2	10	109,68	219,36	175,49	87,75	-	43,87	-	43,87	
	LIV/509/10	14.105 MNp	912,40	-	-	35	60	2	10	159,67	319,34	255,47	127,74	-	63,87	-	63,87	
	LIV/509/10	14.106 MNp	1110,81	-	-	35	60	2	10	194,39	388,78	311,03	155,51	-	77,76	-	77,76	
	LIV/509/10	14.107 MNp	3129,93	-	-	35	60	2	10	547,74	1095,47	876,38	438,19	-	219,09	-	219,09	
	LIV/509/10	14.98 MNp	5666,69	-	-	35	60	2	10	991,67	1983,34	1586,67	793,34	-	396,67	-	396,67	
	LIV/509/10	14.99 MNp	750,28	-	-	35	60	2	10	131,30	262,60	210,08	105,04	-	52,52	-	52,52	
	LIV/510/10	14.69 MNu	3254,35	-	-	30	-	2	10	488,15	976,30	781,04	390,52	-	390,52	-	-	
	LIV/510/10	14.83 MNu	1013,86	-	-	30	-	2	10	152,08	304,16	243,33	121,66	-	121,66	-	-	
	XLIII/350/05	14.55 MN	3218,41	-	-	-	-	-	-	-	1287,36	2574,73	2059,78	1029,89	-	514,95	-	514,95
	XLVIII/396/98	14.13 MNp	3458,38	-	-	-	-	-	-	-	1383,35	2766,70	2213,36	1106,68	-	553,34	-	553,34
	XVII/158/99	14.26 MNp	1744,73	-	-	-	-	-	-	-	697,89	1395,79	1116,63	558,32	-	279,16	-	279,16
	XXIV/215/96	14.2 MNp	1165,67	-	-	-	-	-	-	11	466,27	932,54	746,03	373,01	-	186,51	-	186,51
XXVI/229/96	14.4 MNp	1196,71	-	-	-	-	-	-	11	478,68	957,36	765,89	382,95	-	191,47	-	191,47	
WYPALENISKO	LV/490/06	6.128 MNp	3390,90	-	-	-	60	2	-	508,63	1017,27	813,82	406,91	-	203,45	-	203,45	
	LV/490/06	6.129 MNp	11117,66	-	-	-	60	2	-	1667,65	3335,30	2668,24	1334,12	-	667,06	-	667,06	
	LVI/544/02	6.56 MNp	4818,51	-	-	-	-	-	-	1927,40	3854,81	3083,85	1541,92	-	770,96	-	770,96	
	LVI/545/02	6.82 MNp	8504,07	-	-	-	-	-	-	3401,63	6803,26	5442,61	2721,30	-	1360,65	-	1360,65	
	X/106/99	6.37 MNp	6895,79	-	-	-	-	-	-	2758,32	5516,63	4413,31	2206,65	-	1103,33	-	1103,33	
	X/106/99	6.40 MNp	995,50	-	-	-	-	-	-	398,20	796,40	637,12	318,56	-	159,28	-	159,28	
	X/106/99	6.45 MNp	4634,76	-	-	-	-	-	-	1853,91	3707,81	2966,25	1483,12	-	741,56	-	741,56	
	XIII/91/03	6.102 MNp	1243,99	-	-	-	40 (dla cz. zabudowanych), 60 (dla pozostałych)	-	-	311,00	621,99	497,59	248,80	-	124,40	-	124,40	

Obręb geodezyjny	Numer uchwały planu	Symbol przeznaczenia terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m <sup>2</sup> ]	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 <sup>2</sup> ]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m <sup>2</sup> ]				
													mieszkaniowa jednorodzinna	mieszkaniowa wielorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna
	XIII/92/03	6.85 MNp	11311,45	-	-	-	-	-	-	4524,58	9049,16	7239,33	3619,67	-	1809,83	-	1809,83
	XIV/104/03	6.65 MNp	556,73	-	-	-	70	2	-	55,67	111,35	89,08	44,54	-	22,27	-	22,27
	XIV/104/03	6.66 MNp	2953,77	-	-	-	70	2	-	295,38	590,75	472,60	236,30	-	118,15	-	118,15
	XIV/104/03	6.68 MNp	664,28	-	-	-	70	2	-	66,43	132,86	106,28	53,14	-	26,57	-	26,57
	XVI/158/99	6.50 MNp	1813,48	-	-	-	-	-	-	725,39	1450,78	1160,62	580,31	-	290,16	-	290,16
	XXVI/229/96	6.16 MNp	2295,34	-	-	-	-	-	11	918,14	1836,27	1469,02	0,00	-	367,25	-	367,25
												<b>Suma</b>	<b>559782,08</b>	<b>894,07</b>	<b>212214,20</b>	<b>1156,73</b>	<b>199861,55</b>

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

Przyjęto iż, 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 22. Chłonność terenów nie objętych mpzp i położonych w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (Źródło: opracowanie własne)

Funkcja zabudowy	Pow. terenu [m <sup>2</sup> ]	Średni wskaźnik powierzchni zabudowy	Średnia liczba kondygnacji	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]
mieszkaniowa jednorodzinna	519157,8	0,4	2	415326,24	332260,99
mieszkaniowa wielorodzinna	346105,2	0,4	2	276884,16	221507,33
usługowa komercyjna	230736,8	0,4	2	184589,44	147671,55
produkcyjna	57684,2	0,4	1	46147,36	36917,89

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

**Tabela 23** Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (Źródło: opracowanie własne)

Funkcja zabudowy	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]
<i>mieszkaniowa jednorodzinna</i>	<i>892 043,07</i>
<i>mieszkaniowa wielorodzinna</i>	<i>222 401,40</i>
<i>usługowa komercyjna</i>	<i>359 885,75</i>
<i>usługowa publiczna</i>	<i>1 156,73</i>
<i>produkcyjna</i>	<i>236 779,44</i>
<b>Suma:</b>	<b>1 712 266,39</b>

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

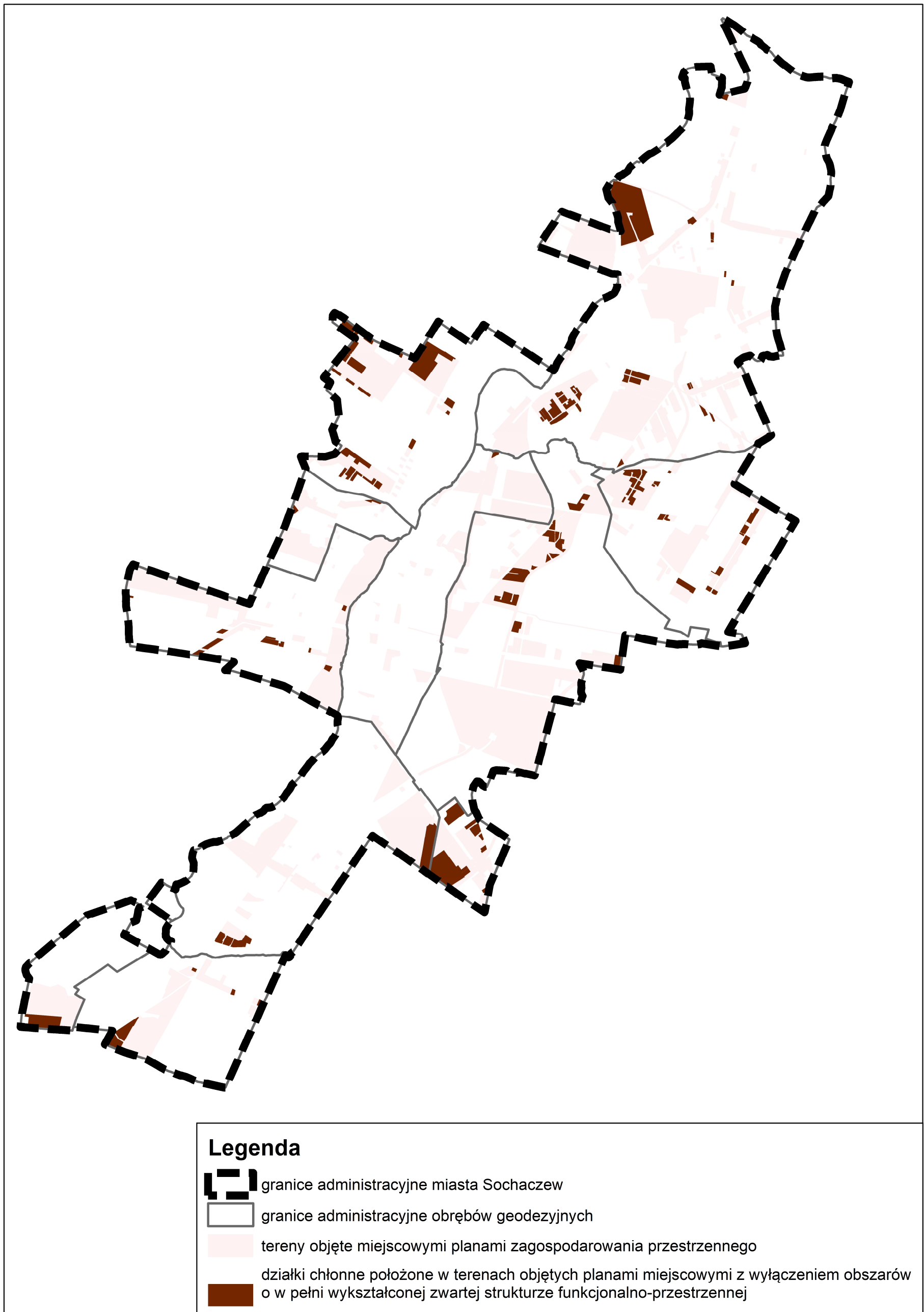


Tabela 24. Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Obręb geodezyjny	Numer uchwały planu	Symbol przeznaczenia terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m <sup>2</sup> ]	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 <sup>2</sup> ]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m <sup>2</sup> ]				
													mieszkaniowa jednorodzinna	mieszkaniowa wielorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna
ANDRZEJÓW DURANOWSKI	LVI/544/02	12.10 MNp	4080,08	-	-	-	-	-	-	1632,03	3264,06	2611,25	1305,63	-	652,81	-	652,81
	LVI/544/02	12.11 MNp	7439,46	-	-	-	-	-	-	2975,78	5951,56	4761,25	2380,63	-	1190,31	-	1190,31
	LVI/544/02	12.12 MNp	4321,83	-	-	-	-	-	-	1728,73	3457,47	2765,97	1382,99	-	691,49	-	691,49
	LVI/545/02	12.14 MNp	1893,10	-	-	-	-	-	-	757,24	1514,48	1211,58	605,79	-	302,90	-	302,90
	LVIII/571/02	12.15 PU	22026,77	-	-	-	-	-	-	8810,71	17621,41	14097,13	-	-	7048,56	-	7048,56
	XIII/91/03	12.21 MNp	1530,99	-	-	-	40 (dla cz. zabudowanych), 60 (dla pozostałych)	-	-	229,65	459,30	367,44	183,72	-	91,86	-	91,86
	XIII/91/03	12.24 PU	2952,03	-	-	-	40 (dla cz. zabudowanych), 60 (dla pozostałych)	-	-	442,80	885,61	708,49	-	-	354,24	-	354,24
XXXVI/381/2013	12.29 PU	63860,69	-	-	60	-	-	15	19158,21	38316,42	30653,13	-	-	15326,57	-	15326,57	
CHODAKÓW	LVI/544/02	4.20 MNp	3031,19	-	-	-	-	-	-	1212,48	2424,95	1939,96	969,98	-	484,99	-	484,99
	LVI/544/02	5.49 MNp	3901,81	-	-	-	-	-	-	1560,72	3121,45	2497,16	1248,58	-	624,29	-	624,29
	LVI/545/02	5.52 NU,PU	155328,89	-	-	-	-	-	-	62131,56	124263,11	99410,49	-	-	49705,24	-	49705,24
	LVIII/571/02	6.83 MN	1592,70	-	-	-	-	-	-	637,08	1274,16	1019,33	1019,33	-	-	-	-
	LXIV/634/02	4.23 MN	2172,03	-	-	-	-	-	-	868,81	1737,62	1390,10	1390,10	-	-	-	-
	LXIV/634/02	5.65 MN	2479,68	-	-	-	-	-	-	991,87	1983,75	1587,00	1587,00	-	-	-	-
	XLIII/367/98	5.20 MNp	1346,61	-	-	-	-	-	-	538,64	1077,28	861,83	430,91	-	215,46	-	215,46
	XLVII/396/98	5.33 MNp	3996,00	-	-	-	-	-	-	1598,40	3196,80	2557,44	1278,72	-	639,36	-	639,36
	XLVIII/447/09	4.29 MNp	5470,11	-	-	30	60	2	10	820,52	1641,03	1312,83	656,41	-	328,21	-	328,21
	XLVIII/447/09	4.30 MNp	11961,69	-	-	30	60	2	10	1794,25	3588,51	2870,81	1435,40	-	717,70	-	717,70
	XLVIII/447/09	4.31 MNp	2727,28	-	-	30	60	2	10	409,09	818,18	654,55	327,27	-	163,64	-	163,64
	XLVIII/447/09	4.32 MNp	9902,23	-	-	30	60	2	10	1485,33	2970,67	2376,54	1188,27	-	594,13	-	594,13
	XLVIII/447/09	4.33 MNp	5910,17	-	-	30	60	2	10	886,53	1773,05	1418,44	709,22	-	354,61	-	354,61
	XLVIII/447/09	4.35 MNp	7443,57	-	-	30	60	2	10	1116,54	2233,07	1786,46	893,23	-	446,61	-	446,61
	XLVIII/488/01	6.77 MNp	3230,82	-	-	-	-	-	-	1292,33	2584,65	2067,72	1033,86	-	516,93	-	516,93
	XVI/158/99	5.41 MNp	1021,59	-	-	-	-	-	-	408,63	817,27	653,82	326,91	-	163,45	-	163,45
	XVI/158/99	6.47 MNp	2120,72	-	-	-	-	-	-	848,29	1696,58	1357,26	678,63	-	339,32	-	339,32
	XVII/158/99	6.49 MNp	2172,78	-	-	-	-	-	-	869,11	1738,23	1390,58	695,29	-	347,65	-	347,65
	XXIV/215/96	6.10 MNp	2547,98	-	-	-	-	-	11	1019,19	2038,38	1630,71	815,35	-	407,68	-	407,68
	XXIV/215/96	6.7 MNp	8635,34	-	-	-	-	-	11	3454,14	6908,28	5526,62	2763,31	-	1381,66	-	1381,66
XXIV/215/96	6.8 MNp	5326,55	-	-	-	-	-	11	2130,62	4261,24	3408,99	1704,50	-	852,25	-	852,25	
XXIV/215/96	6.9 MNp	3275,58	-	-	-	-	-	11	1310,23	2620,46	2096,37	1048,18	-	524,09	-	524,09	
KARWOWO	LII/481/10	13.13 MNp	20293,37	-	-	-	-	-	-	8117,35	16234,70	12987,76	6493,88	-	3246,94	-	3246,94
	LV/490/06	13.23 MNp	3804,11	-	-	-	60	2	-	570,62	1141,23	912,99	456,49	-	228,25	-	228,25
	LVI/545/02	13.12 MNp	16372,16	-	-	-	-	-	-	6548,86	13097,72	10478,18	5239,09	-	2619,54	-	2619,54
	LXIV/634/02	13.18 MNp	5552,91	-	-	-	-	-	-	2221,16	4442,33	3553,86	1776,93	-	888,47	-	888,47
	LXIV/634/02	13.20 MNp	3929,46	-	-	-	-	-	-	1571,79	3143,57	2514,86	1257,43	-	628,71	-	628,71
	VII/69/07	13.26 MNp	17705,41	-	-	-	60	2	-	2655,81	5311,62	4249,30	2124,65	-	1062,32	-	1062,32
	VII/69/07	13.27 MNp	1263,89	-	-	-	60	2	-	189,58	379,17	303,33	151,67	-	75,83	-	75,83
VII/69/07	13.28 MNp	8195,32	-	-	-	60	2	-	1229,30	2458,60	1966,88	983,44	-	491,72	-	491,72	

Obręb geodezyjny	Numer uchwały planu	Symbol przeznaczenia terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m <sup>2</sup> ]	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 <sup>2</sup> ]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m <sup>2</sup> ]				
													mieszkaniowa jednorodzinna	mieszkaniowa wielorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna
	VIII/69/07	13.37 MNp	3569,74	-	-	-	60	2	-	535,46	1070,92	856,74	428,37	-	214,18	-	214,18
	VIII/69/07	13.38 MNp	1145,78	-	-	-	60	2	-	171,87	343,73	274,99	137,49	-	68,75	-	68,75
	VIII/69/07	13.53 U	12867,73	-	-	40	30	1-3	11	2573,55	5147,09	4117,67	-	-	4117,67	-	-
	XLVIII/488/01	13.11 MN	4095,47	-	-	-	-	-	-	1638,19	3276,38	2621,10	2621,10	-	-	-	-
	XVI/158/99	13.9 MNp	1261,11	-	-	-	-	-	-	504,44	1008,89	807,11	403,56	-	201,78	-	201,78
	XXXVII/308/97	13.4 PU	65693,11	-	-	-	-	-	-	26277,25	52554,49	42043,59	-	-	21021,80	-	21021,80
KOZŁÓW BISKUPI	XLVII/395/98	11.15 PU	39054,78	-	-	-	20	-	-	13669,17	27338,35	21870,68	-	-	10935,34	-	10935,34
	VIII/69/07	11.34 MNp	1771,13	-	-	-	60	2	-	265,67	531,34	425,07	212,54	-	106,27	-	106,27
	XLVIII/488/01	11.20 MNp	1317,94	-	-	-	-	-	-	527,17	1054,35	843,48	421,74	-	210,87	-	210,87
	XXX/270/97	11.7 PU	17708,12	-	-	-	-	-	-	7083,25	14166,50	11333,20	-	-	5666,60	-	5666,60
	XXX/270/97	11.8 PU	14664,01	-	-	-	-	-	-	5865,60	11731,20	9384,96	-	-	4692,48	-	4692,48
ROZLAZŁÓW	VIII/69/07	14.65 MNp	3312,16	-	-	-	60	2	-	496,82	993,65	794,92	397,46	-	198,73	-	198,73
	X/106/99	14.20 MNp	4451,66	-	-	-	-	-	-	1780,66	3561,32	2849,06	1424,53	-	712,26	-	712,26
SOCHACZEW BORYSZEW	LV/490/06	10.17 MNp	25380,14	-	-	-	60	2	-	3807,02	7614,04	6091,23	3045,62	-	1522,81	-	1522,81
	XXXVI/381/2013	12.27 PU	39490,35	-	-	60	20	-	15	11847,10	23694,21	18955,37	-	-	9477,68	-	9477,68
SOCHACZEW WSCHÓD	LV/490/06	8.27 MNp	7243,59	-	-	-	60	2	-	1086,54	2173,08	1738,46	869,23	-	434,62	-	434,62
	LVI/545/02	7.6 MNp	12502,78	-	-	-	-	-	-	5001,11	10002,22	8001,78	4000,89	-	2000,44	-	2000,44
	XLIX/416/05	2.63 MNp	3301,90	-	-	-	60	2	-	495,28	990,57	792,45	396,23	-	198,11	-	198,11
	XLIX/416/05	2.64 MNp	11269,69	-	-	-	60	2	-	1690,45	3380,91	2704,73	1352,36	-	676,18	-	676,18
	XLIX/416/05	2.65 MNp	10022,10	-	-	-	60	2	-	1503,32	3006,63	2405,30	1202,65	-	601,33	-	601,33
	XLIX/416/05	2.66 MNp	2042,86	-	-	-	60	2	-	306,43	612,86	490,29	245,14	-	122,57	-	122,57
	XLIX/416/05	2.67 MNp	1306,84	-	-	-	60	2	-	196,03	392,05	313,64	156,82	-	78,41	-	78,41
	XLIX/416/05	2.68 MNp	22422,11	-	-	-	60	2	-	3363,32	6726,63	5381,31	2690,65	-	1345,33	-	1345,33
	XLIX/416/05	2.70 MNp	18113,43	-	-	-	60	2	-	2717,01	5434,03	4347,22	2173,61	-	1086,81	-	1086,81
	XVI/158/99	8.19 PU	7328,91	-	-	-	-	-	-	2931,56	5863,13	4690,50	-	-	2345,25	-	2345,25
SOCHACZEW ZA BZURĄ	LIV/510/10	14.70 MNu	3037,62	-	-	30	-	2	10	455,64	911,29	729,03	364,51	-	364,51	-	-
	LIV/510/10	14.83 MNu	1788,29	-	-	30	-	2	10	268,24	536,49	429,19	214,59	-	214,59	-	-
	LVI/545/02	14.44 MNp	858,83	-	-	-	-	-	-	343,53	687,06	549,65	274,83	-	137,41	-	137,41
	LVI/545/02	14.45 MNp	2665,67	-	-	-	-	-	-	1066,27	2132,54	1706,03	853,02	-	426,51	-	426,51
	XIII/91/03	14.58 MN	1128,19	-	-	-	60	-	-	169,23	338,46	270,77	270,77	-	-	-	-
	XLIII/367/98	14.12 MNp	1623,77	-	-	-	-	-	-	649,51	1299,01	1039,21	519,61	-	259,80	-	259,80
	XVI/158/99	14.26 MNp	10653,16	-	-	-	-	-	-	4261,26	8522,53	6818,02	3409,01	-	1704,51	-	1704,51
WYPALENISKO	LV/490/06	6.128 MNp	9727,80	-	-	-	60	2	-	1459,17	2918,34	2334,67	1167,34	-	583,67	-	583,67
	LVI/545/02	6.82 MNp	5987,28	-	-	-	-	-	-	2394,91	4789,82	3831,86	1915,93	-	957,96	-	957,96
	X/106/99	6.37 MNp	18958,06	-	-	-	-	-	-	7583,22	15166,45	12133,16	6066,58	-	3033,29	-	3033,29
	XIII/91/03	6.102 MNp	4721,01	-	-	-	40 (dla cz. zabudowanych), 60 (dla pozostałych)	-	-	708,15	1416,30	1133,04	566,52	-	283,26	-	283,26
	XIV/104/03	6.63 MNp	3533,41	-	-	-	70	2	-	353,34	706,68	565,34	282,67	-	141,34	-	141,34
	XIV/104/03	6.64 MNp	4520,37	-	-	-	70	2	-	452,04	904,07	723,26	361,63	-	180,81	-	180,81
	XIV/104/03	6.65 MNp	10124,45	-	-	-	70	2	-	1012,45	2024,89	1619,91	809,96	-	404,98	-	404,98
	XIV/104/03	6.66 MNp	6018,10	-	-	-	70	2	-	601,81	1203,62	962,90	481,45	-	240,72	-	240,72
	XIV/104/03	6.68 MNp	993,01	-	-	-	70	2	-	99,30	198,60	158,88	79,44	-	39,72	-	39,72
	XIV/104/03	6.69 MNp	5760,54	-	-	-	70	2	-	576,05	1152,11	921,69	460,84	-	230,42	-	230,42

Obręb geodezyjny	Numer uchwały planu	Symbol przeznaczenia terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m <sup>2</sup> ]	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 <sup>2</sup> ]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m <sup>2</sup> ]				
													mieszkaniowa jednorodzinna	mieszkaniowa wielorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna
	XIV/104/03	6.71 MNp	2433,34	-	-	-	70	2	-	243,33	486,67	389,33	194,67	-	97,33	-	97,33
	XLVIII/488/01	6.79 MN	701,71	-	-	-	-	-	-	280,68	561,36	449,09	449,09	-	-	-	-
												Suma	87465,22	0,00	171044,92	0,00	166348,13

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

Tabela 25. 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 <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	209 708,4	892 043,07	87 465,22	979 508,29	0 (-769 799,89)
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	139 805,6	222 401,40	0,00	222 401,40	0 (-82 595,80)
Zabudowa usługowa komercyjna	132 928,00	359 885,75	171 044,92	530 930,67	0 (-398 002,67)
Zabudowa usługowa publiczna	0,00	1 156,73	0,00	1 156,73	0 (-1 156,73)
Zabudowa produkcyjna	34 788,00	236 779,44	166 348,13	403 127,57	0 (-368 339,57)

### 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”.

Zgodnie z „Wieloletnią Prognozą Finansową Gminy Miasto Sochaczew na lata 2020-2030” 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. 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 26. Wykaz dochodów i wydatków miasta Sochaczew w latach 2011-2019 (źródło: Informacje z wykonania budżetu miasta Sochaczew za lata 2011-2019).

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

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 zakłada wzrost dochodów jak i wydatków gminy od 2022 roku. Od 2021 roku przewidziana została nadwyżka dochodów nad wydatkami.

Tabela 27. Wykaz szacowanych dochodów i wydatków miasta Sochaczew w latach 2020-2030 (źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Miasta Sochaczew na lata 2020-2030”, załącznik nr 1 do Uchwały Nr XIII/122/19 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 20 grudnia 2019r.).

Rok	Dochody [zł]	Wydatki [zł]	Wynik budżetu [zł]
2020	194 944 573,00	199 932 321,44	-4 987 748,44
2021	187 591 300,00	182 529 261,08	5 062 038,92
2022	185 400 000,00	180 037 961,08	5 362 038,92
2023	187 100 000,00	181 637 960,15	5 462 039,85
2024	200 000 000,00	194 300 000,00	5 700 000,00

2025	203 000 000,00	197 050 000,00	5 950 000,00
2026	206 000 000,00	201 900 000,00	4 100 000,00
2027	210 000 000,00	205 525 000,00	4 475 000,00
2028	214 000 000,00	209 525 000,00	4 475 000,00
2029	218 000 000,00	214 600 000,00	3 400 000,00
2030	223 000 000,00	219 700 000,00	3 300 000,00

*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 28. Wykaz szacowanych wskaźników zadłużenia miasta Sochaczew w latach 2020-2030 (źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Miasto Sochaczew na lata 2020-2030”).*

Lata objęte zadłużeniem	J.m.	Prognozowany indywidualny wskaźnik zadłużenia po wyłączeniach	Dopuszczalny maksymalny wskaźnik zadłużenia wyliczony wg art. 243 po wyłączeniach
2020	%	4,69	10,64
2021	%	4,98	10,65
2022	%	4,93	9,60
2023	%	4,84	9,40
2024	%	4,57	9,62
2025	%	4,45	12,41
2026	%	3,09	11,66
2027	%	3,10	12,39
2028	%	2,98	13,21
2029	%	2,15	14,14
2030	%	2,00	14,59

*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 r. 93,6% mieszkańców miasta było podłączonych do sieci wodociągowej, 79,1% do sieci kanalizacyjnej oraz 4,2% 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 nieuźbrojonych. 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 polepszenie 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. Wskazaniem jest, żeby nowa zabudowa była lokalizowana przy istniejących drogach, co pozwoli na uniknięcie kosztów związanych z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej nowym terenom 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 jednorodzinnej, 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 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 (jednorodzinnego lub rezydencjalnego), 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 Rozłazłów;
- 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 jednorodzinną;
- 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub lokalu usługowego.*

#### 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 (zieleni 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 nieczynnych wysypisk :
  - przemysłowego - przy ul. Wodociągowej,
  - komunalnego - we wsi Kuznociń, 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 wymienić 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 sondazy 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 Rozlazłów, 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 centrotwórczych, 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 Kuznociń, 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 TELKOMUNIKACJA.

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 ciepłej 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 Sochaczew<sup>5</sup>, 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).

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 znajdą 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 podróźnych 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,

<sup>5</sup> Na obszarze zmiany studium nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

- 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 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 na dzień jej sporządzania 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 SĄSIEDNICH.

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 (wyrobiska 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 (wzrostki 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 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.*

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

*Na obszarze zmiany Studium 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 nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.*

17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

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

18. OBSZARY ZDEGRADOWANE

*Na obszarze zmiany Studium 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 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 i nie dotyczą obszaru zmiany Studium.*