



PLAN OGÓLNY DLA TERENU GMINY SOCHACZEW  
UZASADNIENIE

Sochaczew, 2025 r.

Zamawiający:  
Wójt Gminy Sochaczew  
ul. Warszawska 115  
96-500 Sochaczew

Wykonawca:  
AMS CONCEPT sp. z o.o.  
ul. Dzielna 15 lok. U13  
01-029 Warszawa

Zespół projektowy:

mgr inż. arch. Agata Stępień - członek Izby Architektów Nr SW-0181,  
członek TUP pod nr 4605

dr inż. arch. Małgorzata Denis - WA-378, członek TUP O/Warszawa nr 4600

mgr inż. Monika Abramowska – członek TUP O/Warszawa nr 5116

## Spis treści

1. WSTĘP.....	5
1.1 Przedmiot opracowania oraz podstawy formalno-prawne.....	5
1.2 Metody pracy i materiały źródłowe.....	5
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY .....	6
2.1 Położenie i ogólna charakterystyka Gminy Sochaczew .....	6
2.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa .....	8
2.3 Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania.....	9
2.3.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	9
2.3.2 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału .....	11
2.3.3 Obszary gruntów zmeliorowanych .....	12
2.3.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy .....	13
2.3.5 Strefy ochronne ujęć wody.....	13
2.3.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	13
2.3.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	14
2.3.8 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji .....	14
2.3.9 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej .....	14
2.3.10 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003r.o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023r. poz.951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	15
2.3.11 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	19
2.3.12 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....	19
2.3.13 Obszary ograniczonego użytkowania .....	19
2.3.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	19
2.3.15 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	20
2.3.16 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją .....	20
2.3.17 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.....	20
2.3.18 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej .....	20
2.3.19 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego .....	21
3. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu .....	21
3.1 Obiekty infrastruktury społecznej.....	21
3.2 Infrastruktura transportowa .....	21
3.3 Infrastruktura techniczna.....	22

4.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .....	24
5.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska .....	30
6.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	30
7.	Chłonność terenów niezabudowanych .....	32
7.2	Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie .....	33
8.	USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY .....	34
9.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.....	35
10.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM – W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA .....	36
10.1	Obszary uzupełnienia zabudowy.....	36
10.2	Obszary zabudowy śródmiejskiej.....	37
11.	PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM .....	37
11.1	Strefy planistyczne .....	37
11.2	Gminne Standardy Urbanistyczne.....	37
11.3	Obszary Standardów Dostępności Infrastruktury Społecznej .....	40
12.	Podsumowanie .....	41

# 1. WSTĘP

## 1.1 Przedmiot opracowania oraz podstawy formalno-prawne

„Plan ogólny dla terenu gminy Sochaczew” zwany w dalszej części „Planem ogólnym” został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rozporządzenia Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r., poz. 729).

Podstawą do podjęcia prac nad opracowaniem Planu ogólnego była Uchwała nr LXIII/335/2023 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego dla terenu gminy Sochaczew, która została zmieniona Uchwałą Nr XII/55/2024 z dnia 27 listopada 2024 r. Zmiana dotyczyła doprecyzowania obszaru opracowania planu ogólnego.

Opracowanie obejmuje teren Gminy Sochaczew w granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, o powierzchni 85 km<sup>2</sup>.

Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, które wynikają m.in. z zapisów planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania oraz rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Dodatkowo podczas wyznaczania stref planistycznych planu ogólnego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszar uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej.

W planie ogólnym Gminy Sochaczew określone zostały odpowiednie do specyfiki miejsca strefy planistyczne wyznaczone zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130). Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach opisanych w art. 13 c ust. 2 pkt. 1-7 oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych opisanych w art. 13c ust. 2 pkt. 1-10 nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 odnoszącym się do delegacji ustawowych.

## 1.2 Metody pracy i materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- „Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego” - Uchwała nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew, przyjęte uchwałą nr LVIII/293/2014 Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 października 2014 r.;
- Raport o stanie Gminy Sochaczew za rok 2023;

- Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Sochaczew na lata 2024-2028 - projekt

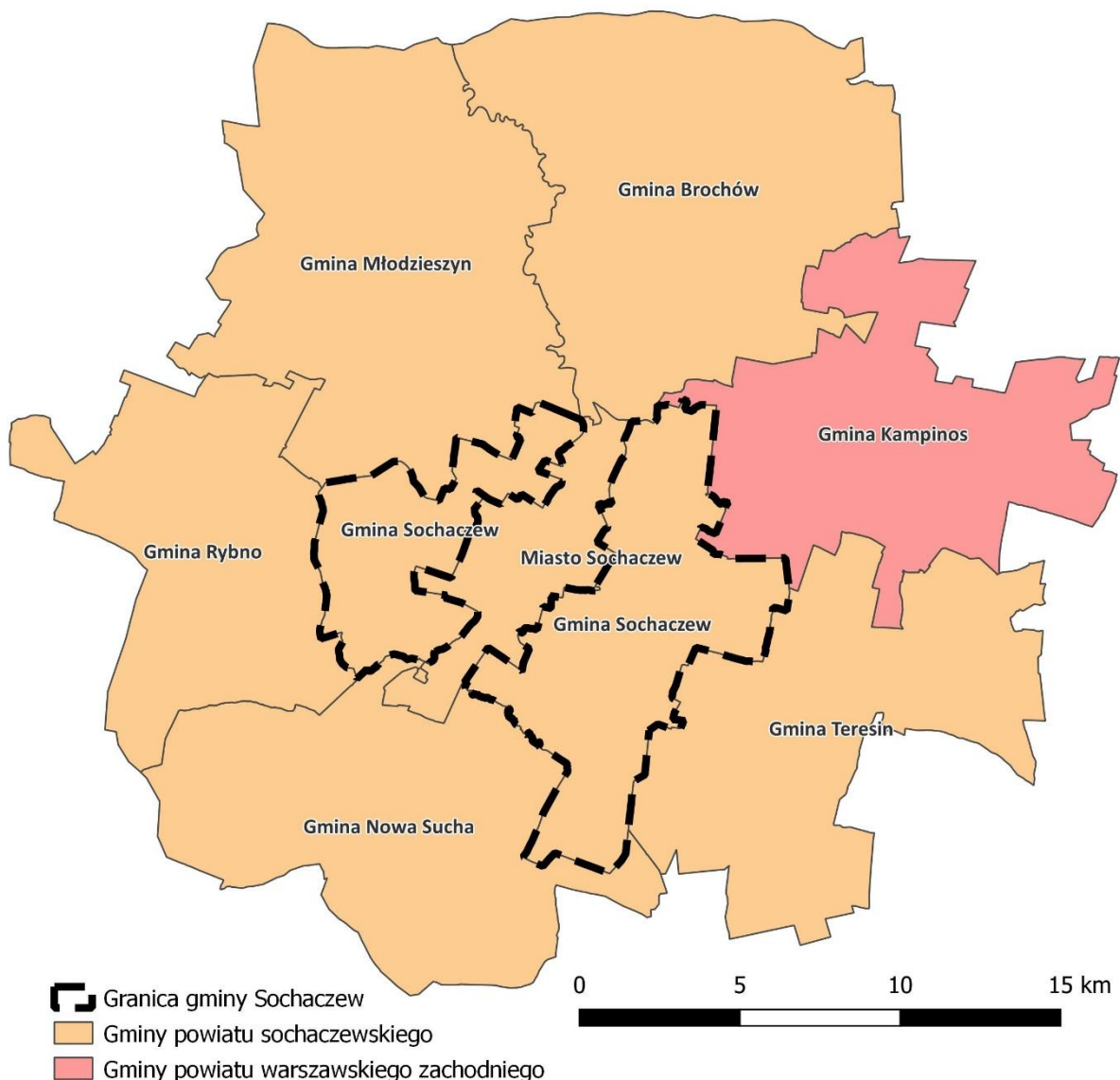
Materiały kartograficzne:

- Mapa topograficzna dla obszaru Gminy Sochaczew;
- Wektorowa mapa zasadnicza Gminy Sochaczew w formacie .dxf i .gml;
- Baza obiektów topograficznych BDOT10k
- Geoportal.gov.pl
- Mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego.

## **2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY**

### **2.1 Położenie i ogólna charakterystyka Gminy Sochaczew**

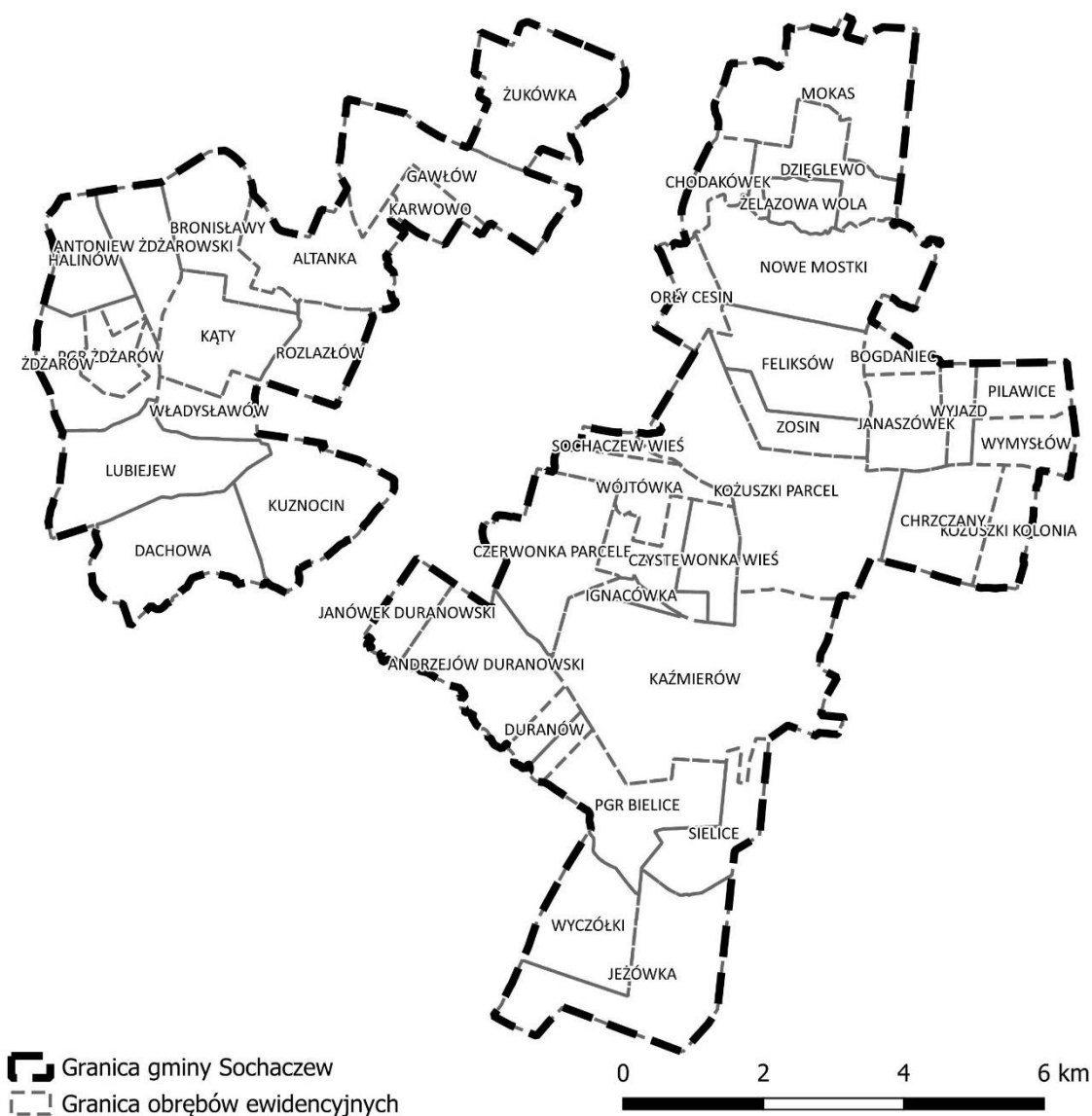
Gmina Sochaczew jest gminą wiejską, położoną w zachodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie sochaczewskim. Obszar gminy Sochaczew zajmuje powierzchnię 91,41 km<sup>2</sup> (z czego 85 km<sup>2</sup> stanowi obszar opracowania Planu ogólnego) oraz składa się z 45 obrębów ewidencyjnych. Miasto Sochaczew dzieli terytorium gminy Sochaczew na dwie części – wschodnią o powierzchni ok. 60 km<sup>2</sup> oraz zachodnią o pow. ok. 30 km<sup>2</sup>. Obszar objęty opracowaniem sąsiaduje: z miastem Sochaczew, od północy z gminą Młodzieszyn i Brochów, od zachodu z gminą Rybno, od południa z gminą Nowa Sucha oraz od wschodu z gminami Teresin oraz Kampinos.



Rys. 1 Lokalizacja gminy Sochaczew na tle gmin sąsiednich.

Źródło: opracowanie własne.

Gmina Sochaczew podzielona jest na 35 sołectw. Najważniejszymi, co do wielkości i rangi oraz liczby mieszkańców są wsie: Altanka, Kuznocin, Kąty, Dachowa i Rozłazłów. Sieć drogową stanowi droga krajowa nr 50 relacji Ciechanów – Płońsk - Wyszogród - Sochaczew – Żyrardów – Mszczonów – Grójec - Góra Kalwaria – Kołbiel - Mińsk Mazowiecki - Łochów - Ostrów Mazowiecka oraz droga krajowa nr 92 relacji Rzepin - Świebodzin - Pniewy – Poznań - Września – Słupca – Konin – Koło - Kutno – Łowicz – Sochaczew - Ożarów Mazowiecki - Warszawa - Mińsk Mazowiecki - Kałuszyn. Ważną rolę pełni również droga wojewódzka nr 580 relacji Sochaczew Leszno Warszawa oraz droga wojewódzka nr 705 relacji Śladow -Sochaczew – Bolimów – Skierniewice - Jeżów.



Rys. 1 Podział na obrotów ewidencyjne gminy Sochaczew.

Źródło: opracowanie własne.

Gmina Sochaczew położona jest również na trasie komunikacji kolejowej, szlak Poznań Warszawa ze stacją w Sochaczewie. Teren gminy w dominującej mierze wykorzystywany jest rolniczo, brak jest większych kompleksów leśnych, a elementem urozmaicającym równinny krajobraz są doliny rzeczne Bzury i jej dopływów - w części północno-wschodniej Utraty, a w części wschodnio-południowej Pisi.

## 2.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

W planie ogólnym gminy Sochaczew uwzględnia się zadania służące realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym. „Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego” przyjęto Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 13180 z dnia 28 grudnia 2018 r.). Plan zagospodarowania przestrzennego województwa, zgodnie z art. 38 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnosi się do obszarów i problemów zagospodarowania przestrzennego w ujęciu potrzeb i celów o charakterze ponadregionalnym. Pełni on również funkcje scalającą założenia ukształtowane na poziomie krajowym i lokalnym.

Gmina Sochaczew została wskazana jako strategiczny obszar żywicielski sochaczewsko-grójecki o znaczeniu ponadregionalnym, który charakteryzuje się ponadprzeciętną towarowością produkcji rolniczej.

W zakresie uzupełnienia infrastruktury dla celów ruchu podmiejskiego oraz aglomeracyjnego wskazano budowę dodatkowych torów na liniach kolejowych wychodzących z Warszawy w kierunku m. in. Sochaczewa.

Istotnym powiązaniem infrastrukturalnym w zakresie przesyłowych systemów energetycznych z województwem łódzkim jest linia 220 kV Konin – Sochaczew – Ołtarzew – Mory.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- w zakresie transportu kolejowego - zabudowa ERTMS/ETCS na liniach sieci bazowej TEN-T,
- Inwestycje w zakresie sieci kanalizacyjnych, w tym budowa i modernizacja;
- Inwestycje w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja

## **2.3 Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania**

### **2.3.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny**

Na terenie gminy Sochaczew nie występują obszarowe formy ochrony przyrody tj.: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, zespół przyrodniczo-krajobrazowy czy Obszary Natura 2000. Jedyną formą ochrony przyrody na terenie gminy są pomniki przyrody oraz użytek ekologiczny.

Pomniki przyrody:

Tą formą ochrony przyrody objęto aleję drzew prowadzącą od Sochaczewa do Żelazowej Woli oraz pojedyncze drzewa występujące w parkach Podworskich: w Żelazowej Woli, Kożuszki - Parcel, Żdżarowie i Jeżówce. Według danych pochodzących z rejestru pomników przyrody prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Sochaczewie są to następujące obiekty:

- Żelazowa Wola:  
poz. 71 Aleja Żelazowa Wola – Sochaczew, składająca się z następujących gatunków drzew:
  - 163 lip drobnolistnych,
  - 13 klonów jesionolistnych
  - 11 jesionów wyniosłych,
  - 20 klonów pospolitych,
  - 3 klony jawory,
  - 1 kasztanowiec zwyczajny (biały),
  - 1 klon srebrzysty,
  - 2 wierzby kruche
- w parku urządzonym wg projektu Franciszka Krzywdy-Polkowskiego:  
poz. 72 wierzba biała o obwodzie pnia – 455 cm i wysokości 14 m,  
poz. 73 wierzba biała o obwodach pni – 405 i 360 cm i wysokości 20 m,  
poz. 74 dąb szypułkowy o obwodzie pnia – 330 cm i wysokości 25 m,  
poz. 75 kasztanowiec biały o obwodzie pnia – 240 cm i wysokości 26 m,  
poz. 76 kasztanowiec biały o obwodzie pnia – 275 cm i wysokości 22 m,  
poz. 77 kasztanowiec biały o obwodzie pnia – 375 cm i wysokości 20 m,  
poz. 78 kasztanowiec biały o obwodzie pnia – 410 cm i wysokości 22 m,

- poz. 79 kasztanowiec biały o obwodzie pnia – 250 cm i wysokości 16 m,
- poz. 80 kasztanowiec biały o obwodzie pnia – 360 cm i wysokości 18 m
- w parku w m. Kozuszki – Parcel:
  - poz.81 jesion wyniosły o obwodzie pnia – 355 cm i wysokości 26 m,
  - poz.82 jesion wyniosły o obwodzie pnia – 425 cm i wysokości 22 m,
  - poz.83 lipa drobnolistna o obwodzie pnia – 290 cm i wysokości 24 m,
  - poz.84 lipa drobnolistna o obwodzie pnia – 395 cm i wysokości 25 m,
  - poz.85 lipa drobnolistna o obwodzie pnia – 545 cm i wysokości 26 m,
  - poz.86 buk pospolity o obwodzie pnia – 285 cm i wysokości 27 m.
- w parku w m. Żdżarów:
  - poz.87 dąb szypułkowy o obwodzie pnia – 465 cm i wysokości 23 m.
- w parku w m. Jeżówka:
  - poz.88 jesion wyniosły o obwodzie pnia – 390 cm i wysokości 27 m,
  - poz.89 jesion wyniosły o obwodzie pnia – 350 cm i wysokości 25 m,
  - poz.90 lipa drobnolistna o obwodzie pnia – 370 cm i wysokości 28 m,
  - poz.91 lipa drobnolistna o obwodzie pnia – 365 cm i wysokości 22 m,
  - poz.92 topola biała o obwodzie pnia – 635 cm i wysokości 33 m,
  - poz.93 topola biała o obwodzie pnia – 570 cm i wysokości 30 m,
  - poz.94 topola biała o obwodzie pnia – 510 cm i wysokości 32 m,
  - poz.95 topola biała o obwodzie pnia – 475 cm i wysokości 32 m,
  - poz.96 topola biała o obwodzie pnia – 460 cm i wysokości 33 m.

#### Użytki ekologiczne:

Na terenie gminy Sochaczew występuje jeden użytek ekologiczny Teresin 87c, który utworzony został Rozporządzeniem Nr 27 Wojewody Skierniewickiego z dnia 07.12.1998 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne (Dz. Urz. Woj. Skier. z dn. 21.12.1998r Nr 22 poz 251). Chroni tereny zadrzewione, zbiorowiska szuwarowe oraz miejsca lęgowe kaczek. Jego powierzchnia wynosi 0,56 ha.

Według Rozporządzenia Nr 30 Wojewody Mazowieckiego z dnia 30 grudnia 2004 r. w sprawie ustanowienia użytków ekologicznych w Nadleśnictwie Radziwiłłów, na terenie użytków ekologicznych zakazuje się:

- Niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru;
- Wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- Uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;
- Dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce leśnej lub wodnej;
- Likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych;
- Zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- Wydobywania dla celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- Umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką leśną i łowiecką;
- Zbioru, niszczenia, uszkodzenia roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych.

Powyższe uwarunkowania zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie strefy otwartej na terenie użytku ekologicznego.

### **2.3.2 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału**

Na terenie gminy Sochaczew występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%).

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony przed powodzią. Tereny te obejmują głównie dolinę rzeki Bzury, Utraty i Pisi. Na występowanie lokalnych podtopień narażone mogą być również tereny w bezpośrednim sąsiedztwie mniejszych cieków i zbiorników wodnych.

Na obszarze gminy Sochaczew nie występują wały przeciwpowodziowe.

Powyższe uwarunkowania zostały uwzględnione poprzez niewyznaczanie nowych stref przeznaczonych pod zabudowę na ww. obszarach



### **2.3.3 Obszary gruntów zmeliorowanych**

Na terenie gminy Sochaczew występują urządzenia melioracji wodnych, rowy nieujęte w ewidencji oraz rzeka Pisia Gągolina stanowiąca wodę powierzchniową na gruntach Skarbu Państwa.

W związku z powyższym, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U z 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.), zakazuje się:

- grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych oraz do brzegu wód morskich i morza terytorialnego w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
- zmieniania kierunku i natężenia odpływu wód opadowych i roztopowych jak i kierunku odpływu wód ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

W przypadku stwierdzenia konieczności przebudowy urządzeń melioracji wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

#### **2.3.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy**

Na obszarze gminy Sochaczew występuje dziewięć osuwisk oraz pięć terenów zagrożonych ruchami masowymi.

Tabela 2. Wykaz osuwisk występujących na terenie gminy Sochaczew.

Lp.	Numer osuwiska	Miejscowość
1.	56299	Sochaczew
2.	107154	Dachowa
3.	107163	Orły-Cesin
4.	107164	Orły-Cesin
5.	107165	Orły-Cesin
6.	107166	Nowe Mostki
7.	107167	Dzięglewo
8.	107168	Sochaczew
9.	116388	Szczytno

Źródło: opracowanie własne, na podstawie danych udostępnionych przez Państwowy Instytut Geologiczny

Na terenach zagrożonych ruchami masowymi budownictwo może być dopuszczone, ale po wykonaniu wcześniejszego rozpoznania geotechnicznego, geologiczno-inżynierskiego, określającego warunki podłoża w kontekście ewentualnego powstania osuwisk, stateczności stoków/zboczy.

Powyższe uwarunkowania zostały uwzględnione poprzez niewyznaczanie nowych stref dopuszczających zabudowę na ww. obszarach.

#### **2.3.5 Strefy ochronne ujęć wody**

Na terenie gminy Sochaczew znajdują się następujące ujęcia wody:

- ujęcie w m. Dachowa – dwie studnie głębinowe o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych 90 m<sup>3</sup>/h,
- ujęcie w m. Janaszówek – trzy studnie głębinowe o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych 120 m<sup>3</sup>/h,
- ujęcie w m. Mokas – dwie studnie głębinowe o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych 45 m<sup>3</sup>/h,
- ujęcie w m. Bronisławy – jedna studnia głębinowa o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych 25 m<sup>3</sup>/h.

Ww. ujęcia wód posiadają ustanowioną strefę ochrony bezpośredniej w promieniu 10 m od studni.

#### **2.3.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródładowych**

Na terenie gminy Sochaczew nie stwierdzono występowania obszarów ochronnych zbiorników wód śródładowych.

### **2.3.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi**

Na terenie gminy Sochaczew występuje obszar i teren górniczy Plecewice I (nr w rejestrze 10-7/12/1289).

Na terenie gminy Sochaczew brak jest obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. Obszary takie mogą być wyznaczone w złożach, o ile wymagać będą tego przepisy prawa geologicznego i górniczego z tytułu warunków eksploatacji ww. złóż na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **2.3.8 Udokumentowane złoża kopalni, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji**

Na terenie gminy Sochaczew występują następujące udokumentowane złoża kopalni:

L.p.	Nazwa złoża	Nazwa	Kopalina	Nr systemowy	Stan zagospodarowania	Pow. [ha]
1.	Kuznocin	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	IB	2416	Eksploatacja złoża zaniechana	26,508
2.	Kuznocin (zarej.)	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	IB	3208	Eksploatacja złoża zaniechana	10,515
3.	Plecewice I	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	IB	2442	Eksploatacja złoża zaniechana	39,055
4.	Sochaczew GT-1	Wody termalne	WL	19497	Wody termalne (cieplice)	1859,46
5.	Wymysłów	Piaski i żwiry		21033	Złoże rozpoznane szczegółowo	1,657
6.	Żuków	Piaski i żwiry		8612	Eksploatacja złoża zaniechana	0,947

Gmina Sochaczew znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka Warszawska (część centralna). Jest to zbiornik porowy związany z trzeciorzędowym piętrzem wodonośnym.

Niewielki fragment gminy Sochaczew w północnej części znajduje się na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa – Puławy). Jest to zbiornik porowy, który znajduje się w utworach czwartorzędowych. Charakteryzuje się on dużą zasobnością i odnawialnością wód podziemnych.

Na terenie gminy Sochaczew nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz bezzbiornikowe magazyny substancji.

Powyższe uwarunkowania zostały uwzględnione poprzez niewyznaczanie nowych stref przeznaczonych pod zabudowę na ww. terenach.

### **2.3.9 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej**

Na terenie gminy Sochaczew nie występują obszary uzdrowiskowe, w związku z tym nie wyznaczono obszarów uzdrowiskowych oraz ich stref ochronnych.

**2.3.10 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003r.o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023r. poz.951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej**

Rejestr zabytków

W tabeli poniżej przedstawiono wykaz zabytków wpisanych do Rejestru Zabytków występujących na terenie gminy Sochaczew.

Tabela 3. Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie	Nr rejestru z datą wpisu
1.	Bielice	Park dworski	XIX w.	543 z dnia 5.05.1980 r.
2.	Jeżówka	Dwór	I poł. XIX w.	616 z dnia 8.07.1983 r.
3.	Kąty	Dwór	I poł. XIX w.	26 z dnia 25.11.1960 r.
4.	Kąty	Relikty parku (otoczenie dworu)	poł. XIX w.	1416 z dnia 06.11.2008 r.
5.	Kożuszki	Pałac	1890-1900	303 z 10.05.1974 r.
6.	Kożuszki	Park	pocz. XX w.	54 z dnia 08.11.1978 r.
7.	Kuznocin	Dwór	1914-1920	465 z dnia 11.10.1977 r.
8.	Kuznocin	Park	1914-1920	719 z dnia 01.06.1984 r.
9.	Żdźarów	Dwór	2 poł. XIX w.	597 z dnia 28.07.1983 r.
10.	Żdźarów	Park dworski	2 poł. XIX w.	509 z dnia 08.11.1978 r.
11.	Żelazowa Wola	Dwór (oficyna)	XVIII-XIX, XX w.	30 z dnia 25.09.1961 r.
12.	Żelazowa Wola	Park dworski	1932-1937 r.	30 A z dnia 19.05.1982 r.
13.	Żelazowa Wola	Budynek administracyjny	1931 r.	1003 A z dnia 23.03.1998 r.
14.	Żuków	Park dworski	1900 r.	508 z dnia 08.11.1978 r.
15.	Chodakówek – Żelazowa Wola	Aleja lipowa	I poł. XIX w.	542 z dnia 05.05.1980 r.

*Źródło: opracowanie własne, na podstawie danych z UG Sochaczew.*

Gminna ewidencja zabytków

Wykaz obiektów wpisanych do Gminnej ewidencji zabytków przedstawia poniższa tabela.

Tabela 4. Wykaz obiektów wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Sochaczew.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Datowanie
1.	Altanka	Dom drewniany	Nr 39	I poł. XIX w.
2.	Bielice	Park w zespole dworsko-parkowym	Bielice 21A	XIX w.
3.	Bielice	Czworak w zespole dworsko - pałacowym	Bielice 21A	I poł. XIX w.
4.	Bielice	Gorzelnia	Bielice 21	ok. 1905 r.
5.	Bielice	Dom murowany	Nr 14	ok. 1905 r.
6.	Bielice	Dom murowany	Nr 16	ok. 1905 r.
7.	Dachowa	Dom murowany	Nr 40	

8.	Feliksów	Dom	Nr 22	1903 r.
9.	Feliksów	Dom drewniany	Nr 50	końc. XIX w.
10.	Jeżówka	Dwór	Nr 22	pocz. XX w.
11.	Kąty	Dwór	Kąty 4	I poł. XIX w.
12.	Kąty	Park	Kąty 4	poł. XIX w.
13.	Kożuszki-Parcel	Pałac w zespole pałacowo-parkowym	Nr 90	1890 - 1900
14.	Kożuszki-Parcel	Oficyna w zespole pałacowo-parkowym	Nr 91	pocz. XX w.
15.	Kożuszki-Parcel	Park w zespole pałacowo-parkowym	Nr 90 i 91	końc. XIX w.
16.	Kożuszki-Parcel	Obora w zespole pałacowo-parkowym	Nr 88	II poł. XIX w.
17.	Kożuszki-Parcel	Spichlerz w zespole pałacowo-parkowym	Nr 88	II poł. XIX w.
18.	Kożuszki-Parcel	Wozownia w zespole pałacowo-parkowym	Nr 88	II poł. XIX w.
19.	Kuznocin	Dwór w zespole dworskim	Nr 37	1914-1920
20.	Kuznocin	Park w zespole dworskim	Nr 37	1914-1920
21.	Kuznocin	Oficyna w zespole dworskim	Nr 35	po 1920 r.
22.	Mokas	Dom drewniany	Nr 17	pocz. XX w.
23.	Mokas	Dom drewniany	Nr 18	ok. 1930 r.
24.	Mokas	Dom	Nr 68	1920 r.
25.	Mokas	Kapliczka przydrożna		1891 r.
26.	Rozłazłów	Dwór		ok. 1850 r.
27.	Wyczółki	Dom murowany	Nr 12	1927 r.
28.	Wyczółki	Kapliczka przydrożna		1937 r.
29.	Wyczółki	Budynek gospodarczy	Nr 15	ok. 1920 r.
30.	Żdźarów	Dwór w zespole dworsko-parkowym	Nr 65A	końc. XIX w.
31.	Żdźarów	Park w zespole dworsko-parkowym	Nr 65A	ok. 1900 r.
32.	Żelazowa Wola	Oficyna w zespole dworskim	Nr 15	XVIII/XIX w.
33.	Żelazowa Wola	Budynek biurowy daw. gospodarczy	Nr 15	1931-1933 r.
34.	Żelazowa Wola	Park w zespole dworskim	Nr 15	XVIII w.
35.	Żelazowa Wola	Zajazd	Nr 14	1933 r.
36.	Chodakówek – Żelazowa Wola	Aleja lipowa		
37.	Żuków	Park w zespole dworskim	Nr 105	ok. 1900 r.
38.	Żuków	Dwór w zespole dworskim	Nr 105	II poł. XIX w.
39.	Żuków	Dom	Nr 70	ok. 1920 r.
40.	Żuków	Dom i stodoła	Nr 42	1914 r.

Źródło: opracowanie własne, na podstawie danych z UG Sochaczew.

## Stanowiska archeologiczne

Tabela 5. Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Sochaczew.

Lp.	Nr obszaru AZP	Nazwa	Nr stanowiska w miejscowości	Nr stanowiska na obszarze AZP	Obiekt	Chronologia
1.	57-59	Andrzejów Duranowski, st.1	1	16	Cmentarzysko	Epoka żelaza
2.	57-59	Andrzejów Duranowski, st.2	2	17	Osada	Epoka brązu
3.	57-59	Andrzejów Duranowski, st.3	3	18	Osada	Epoka żelaza

4.	58-59	Bielice, st.1	1	1	Skarb	Epoka żelaza
5.	58-59	Bielice, st.2	2	3	Znalezisko luźne	Epoka żelaza
6.	57-59	Czerwonka Parcele, st.1	1	15	Ślad osadniczy	Epoka żelaza
7.	57-58	Dachowa, st.1	1	1	Znalezisko luźne	Epoka brązu
8.	57-58	Dachowa, st.2	2	2	Osada	Epoka żelaza
9.	57-58	Dachowa, st.3	3	3	Znalezisko luźne	Epoka żelaza
10.	57-58	Dachowa, st.4	4	20	Cmentarzysko	Epoka żelaza
11.	57-58	Dachowa, st.5	5	25	Ślad osadniczy	Epoka żelaza
12.	56-59	Dzięglewo, st.1	1	4	Osada	Średniowiecze
13.	56-59	Dzięglewo, st.2	2	5	Osada	Średniowiecze
14.	56-59	Gawłów, st.1	1	21	Osada	Średniowiecze
15.	58-59	Jeżowka, st.1	1	16	Relikty architektury	Nowożytność
16.	56-58	Kąty, st.1	1	9	Ślad osadniczy	Średniowiecze
17.	57-59	Kożuszki Parcele, st.1	1	22	Ślad osadniczy	Epoka brązu
18.	57-59	Kożuszki Parcele, st.2	2	23	Ślad osadniczy	Epoka brązu
19.	57-59	Kożuszki Parcele, st.3	3	24	Osada	Epoka brązu
20.	57-59	Kożuszki Parcele, st.4	4	25	Osada	Epoka brązu
21.	57-59	Kuznocin, st.1	1	10	Cmentarzysko	Epoka żelaza
22.	57-59	Kuznocin, st.2	2	11	Osada	Średniowiecze
23.	57-59	Kuznocin, st.3	3	13	Ślad osadniczy	Średniowiecze
24.	57-59	Kuznocinek, st.1	1	30	Osada	Epoka brązu
25.	57-58	Lubiejew, st.1	1	27	Ślad osadniczy	Średniowiecze
26.	57-58	Erminów, st.1	1	11	Znalezisko luźne	Epoka kamienia
27.	56-59	Karwowo, st.1	1	22	Ślad osadniczy	Epoka kamienia
28.	56-60	Mokas, st.1	1	36	Ślad osadniczy	Epoka żelaza
29.	56-60	Mokas, st.2	2	37	Osada	Epoka brązu
30.	56-60	Mokas, st.4	3	38	Cmentarzysko	Epoka żelaza
31.	56-60	Mokas, st.4	4	39	Ślad osadniczy	Epoka brązu/ epoka żelaza/ wczesnośredniowieczny
32.	56-59	Mokas, st.1	1	7	Ślad osadniczy	Epoka kamienia
33.	55-60	Kirsztajnow, st.2	2	54	Ślad osadniczy	Epoka brązu
34.	57-58	Nieżgoda, st.1	1	26	Ślad osadniczy	Epoka żelaza
35.	56-60	Nowe Mostki, st.1	1	40	Ślad osadniczy	Epoka brązu
36.	56-60	Nowe Mostki, st.2	2	41	Osada	Średniowiecze
37.	56-60	Nowe Mostki, st.3	3	42	Cmentarzysko	Epoka żelaza
38.	56-59	Nowe Mostki, st.4	2	2	Osada	Nowożytność

39.	56-59	Nowe Mostki, st.3	3	3	Ślad osadniczy	Pradzieje
40.	58-59	Sielice st.1	1	13	Osada	Epoka żelaza
41.	58-59	Sielice st.3	3	11	Ślad osadniczy	Epoka żelaza
42.	57-59	Sochaczew Bzurówka, st.2	2	28	Ślad osadniczy	Średniowiecze
43.	57-59	Sochaczew Bzurówka, st.3	3	29	Ślad osadniczy	Epoka żelaza
44.	57-59	Sochaczew Bzurówka, st.4	4	30	Ślad osadniczy	Średniowiecze
45.	57-59	Sochaczew Wieś, st.1	1	25	Osada	Epoka brązu
46.	56-59	Stare Orły, st.1	1	1	Osada	Nowożytność
47.	58-59	Wyczółki, st.1	1	8	Osada	Średniowiecze
48.	58-59	Wyczółki, st.1	1	8	Osada	Średniowiecze
49.	56-58	Żdźarów, st.1	1	5	Cmentarzysko	Epoka żelaza
50.	56-58	Żdźarów, st.2	2	2	Znalezisko luźne	Epoka kamienia
51.	55-59	Żukówka, st.1	1	11	Osada	Epoka żelaza
52.	56-59	Żukówka, st.3	3	19	Osada	Średniowiecze
53.	56-59	Żukówka, st.4	4	23	Osada	Nowożytność

Źródło: opracowanie własne, na podstawie Kart Adresowych Zabytku.

Na terenie gminy Sochaczew proponuje się wyznaczyć strefy ochrony konserwatorskiej dla parku dworskiego w Żdźarowie oraz w Kożuszkach Parcel, w ramach których:

- zabudowa w strefie ochrony konserwatorskiej powinna być projektowana w sposób nie kolidujący pod względem funkcji jak i formy z obiektami chronionymi,
- zagospodarowanie terenu niezabudowanego w sposób nie powodujący przysłonięcia obiektów, dla których ustalono obszar strefy,
- obiekty nieruchome wpisane do rejestru i ewidencji zabytków należy bezwzględnie zachować. Część z tych obiektów należy poddać pracom remontowym i rewaloryzacyjnym,
- ustala się wymóg odtwarzania zabytkowych układów zieleni, w tym alei, wykonywanie uzupełnienia nasadzeń gatunkami rodzimymi, charakterystycznymi dla poszczególnych obiektów.

Na terenie strefy ochrony widokowej ustanowionej dla parku dworskiego w Kożuszkach Parcel oraz w Bielicach, w ramach której:

- należy wyłączyć spod zabudowy lub wskazać ograniczenia jej wysokości dla terenów w strefie ochrony ekspozycji,
- ustala się wymóg odtwarzania zabytkowych układów zieleni, w tym alei, wykonywanie uzupełnienia nasadzeń gatunkami rodzimymi, charakterystycznymi dla poszczególnych obiektów,
- lokalizowane obiekty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej nie mogą naruszać ekspozycji obiektów zabytkowych lub przewyższać istniejącej zabudowy.

Powyższe uwarunkowania zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez ograniczenie tych profili dodatkowych, których dopuszczenie miałyby negatywny wpływ na ochronę zabytków.

### **2.3.11 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne**

Na terenie gminy Sochaczew nie występują pomniki zagłady w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r., poz. 2120 z późn. zm.).

### **2.3.12 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne**

Na terenie gminy Sochaczew, zgodnie z Decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI. 020. 38 ze zm.) oraz Decyzją Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dziennik Urzędowy Ministra Obrony Narodowej z 2024 r., poz. 115) wyznaczone zostały tereny zamknięte. Tereny zamknięte ustalone w resorcie obrony narodowej są wyłączone z granic opracowania planu ogólnego.

Teren zamknięty resortu obrony narodowej (obręb Kaźmierów, działki nr ew. 80/7, 80/8, 81/1, 81/2, 82/1, 82/2, 83/2, 83/3, 83/5, 83/6, 83/7, 84/1, 84/2, 85/1, 85/3, 85/4, 85/5,86) stanowi kompleks wojskowy K-6017 Sochaczew, który posiada strefę ochronną ustaloną protokołem prac Komisji ds. ustalenia strefy ochronnej terenu zamkniętego, zatwierdzonym przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych z dnia 12.03.2020 r. W ww. strefie ochronnej obowiązują ograniczenia w postaci zakazów budowy (również lokalizacji oraz organizacji):

- obiektów, zakładów (instalacje) o dużym znaczeniu gospodarczym,
- budynków użyteczności publicznej, w których gromadzi się i przebywa bardzo duża liczba osób np.: szpitale, szkoły, kościoły, stadiony, centra handlowe, terminale lotnicze, kolejowe,
- gęsto zaludnionych obszarów zabudowy zwartej,
- miejsc masowych zgromadzeń,
- obiektów o konstrukcji wrażliwej szczególnie podatnej na oddziaływanie fali uderzeniowej (np. posiadające przeszklone ściany zewnętrzne) tj. galerie handlowe, centra wystawiennicze itp.).

Dla pozostałych terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (obręb PGR Bielice, działki nr ew. 4/8, 4/9, 4/12 oraz obręb Kuznocin, działki nr ew. 164/1, 164/2) nie ustanowiono stref ochronnych.

Powyższe uwarunkowania zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez niewyznaczenie nowych stref dopuszczających zabudowę chronioną akustycznie wzdłuż terenów kolejowych oraz tereny zamknięte ustanowione przez Ministra Obrony Narodowej zostały wyłączone z obszaru opracowania.

### **2.3.13 Obszary ograniczonego użytkowania**

Na terenie gminy Sochaczew nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

### **2.3.14 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Obszary wymagające przekształceń

Na terenie gminy Sochaczew nie występują obszary wymagające przekształceń.

#### Obszary rehabilitacji

Na terenie gminy Sochaczew nie wyznaczono terenów przeznaczonych do rehabilitacji.

#### Obszary rekultywacji

Rekultywacja umożliwia nadanie lub przywrócenie wartości użytkowych lub przyrodniczych gruntom zdegradowanym lub zdewastowanym, co wymaga wykonania niezbędnych działań naprawczych. Mają one na celu naprawę lub zastąpienie w równoważny sposób elementów przyrodniczych lub ich funkcji, które uległy szkodzie. Na terenie gminy Sochaczew, do obszarów wymagających rekultywacji zaliczono obszar wydobywania surowców „Plecewice I” oraz teren nieczynnego składowiska odpadów w Kuznocinie. Tereny należy rekultywować zgodnie z kierunkiem i w terminie określonym w decyzjach administracyjnych.

#### Obszary remediacji

Na terenie gminy Sochaczew nie występują obszary przeznaczone do remediacji.

### **2.3.15 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**

Gmina Sochaczew nie posiada gminnego programu rewitalizacji, zatem nie wskazano obszarów zdegradowanych oraz obszarów rewitalizacji.

### **2.3.16 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją**

Rada powiatu sochaczewskiego nie wyznaczyła obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

### **2.3.17 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne**

Na terenie gminy dominują gleby słabe klasy bonitacyjnej IV i V. Występują tu zarówno gleby lekkie klas średnich, słabych pochodzenia mineralnego i organicznego, jak i cięższe gleby gliniaste przydatne rolniczo, o wysokich klasach bonitacyjnych. Gleby najlepszych klas bonitacyjnych I-III są rozsiiane na terenie całej gminy – większe i zwarte kompleksy znajdują się w środkowej części wschodniej części gminy.

Na podstawie art. 15 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach za lasy szczególnie chronione – lasy ochronne mogą być uznane lasy *położone w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców*. Lasy ochronne znajdują się w obrębie PGR Bielice na działce nr ew. 138.

Powyższe uwarunkowania zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez ograniczenie przeznaczania gruntów leśnych i rolnych na cele nieleśne i nierolnicze.

### **2.3.18 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**

Na terenie gminy Sochaczew nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

### **2.3.19 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego**

Na obszarze gminy Sochaczew nie występują obszary pasa nadbrzeżnego.

## **3. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**

### **3.1 Obiekty infrastruktury społecznej**

Na terenie gminy Sochaczew funkcjonują następujące jednostki oświatowe:

Szkoły podstawowe:

- Szkoła Podstawowa im. Fryderyka Chopina w Feliksowie;
- Szkoła Podstawowa im. Ks. J. Twardowskiego w Gawłowie;
- Szkoła Podstawowa im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Mokasie;
- Szkoła podstawowa im. Kazimierza Wielkiego w Żukowie;
- Szkoła Podstawowa im. Krzysztofa Kamila Baczyńskiego w Wymysłowie;
- Szkoła Podstawowa im. Mikołaja Kopernika w Kątach;
- Szkoła Podstawowa im. Janusza Kusocińskiego w Wyczółkach;

Dodatkowo na terenie gminy zlokalizowane są inne obiekty kulturalno-społeczne takie jak:

- Gminna Biblioteka Publiczna,
- Gminny Ośrodek Pomocy-Społecznej,
- Gminny Zespół Ekonomiczno-Administracyjny Szkół,
- Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej.

### **3.2 Infrastruktura transportowa**

Sieć drogową stanowi droga krajowa nr 50 relacji Ciechanów – Płońsk - Wyszogród - Sochaczew – Żyrardów – Mszczonów – Grójec - Góra Kalwaria – Kołbiel - Mińsk Mazowiecki - Łochów - Ostrów Mazowiecka oraz droga krajowa nr 92 relacji Rzepin - Świebodzin - Pniewy – Poznań - Września – Słupca – Konin – Koło - Kutno – Łowicz – Sochaczew - Ożarów Mazowiecki - Warszawa - Mińsk Mazowiecki - Kałuszyn. Ważną rolę pełni również droga wojewódzka nr 580 relacji Sochaczew – Leszno - Warszawa oraz droga wojewódzka nr 705 relacji Śladow -Sochaczew – Bolimów – Skierniewice - Jeżów. Gmina znajduje się blisko autostrady A2, co stwarza dogodne połączenie z Łodzią i Warszawą.

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa nr 3 relacji Warszawa Zachodnia – Kunowice, odcinek Warszawa Gołabki - Bednary.

W sąsiedztwie gminy Sochaczew planuje się budowę przedsięwzięcia p.n. Centralny Port Komunikacyjny. Celem ww. inwestycji jest budowa lotniska opartego na zasadach zrównoważonego rozwoju oraz stworzenie uniwersalnego systemu transportu pasażerskiego poprzez wybudowanie i eksploatację rentownego, innowacyjnego węzła transportowego oraz doprowadzenie do przebudowy krajowego systemu transportu kolejowego jako atrakcyjnej alternatywy dla transportu drogowego obejmującego wszystkie obszary Polski. Na terenie gminy Sochaczew planowana jest budowa linii kolejowej nr 5 na odc. Węzeł CPK – Płock, która została wskazana jako Inwestycja Towarzysząca w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie wykazu Inwestycji

Towarzyszących w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 225 z późn. zm.), a także jako linia kolejowa o znaczeniu państwowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 552 z późn. zm.).

W związku z ww. inwestycją, na terenie gminy Sochaczew wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody dla planowanego lotniska Port Solidarność oraz gmina znajduje się w potencjalnym obszarze oddziaływania hałasu lotniczego o poziomie 40-63 dB dla pory dnia oraz nocy na poziomie 40-58 dB. W strefie narażonej na oddziaływanie hałasu należy ograniczać lokalizowanie funkcji chronionych akustycznie w myśl przepisów odrębnych.

### **3.3 Infrastruktura techniczna**

#### Sieć elektroenergetyczna

Przez teren gminy Sochaczew przebiegają przesyłowe linie elektroenergetyczne najwyższych napięć:

- jednotorowa linia 400 kV relacji Ołtarzew-Płock,
- jednotorowa linia 400 kV relacji Ołtarzew-Rogowiec,
- jednotorowa linia 220 kV relacji Mory-Podolszyce,
- jednotorowa linia 220 kV relacji Konin-Sochaczew,
- jednotorowa linia 220 kV relacji Ołtarzew-Sochaczew.

Lokalizacja urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych w pasie technologicznym linii przesyłowych dopuszczalna jest poza obszarami:

- wokół słupów w kształcie koła o promieniu co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę,
- na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę.

Pas technologiczny na potrzeby projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych mierzony w poziomie powinien wynosić nie mniej niż:

- dla linii napowietrznych NN – 400 kV – 40 m po każdej ze stron od osi linii;
- dla linii napowietrznych NN – 220 kV – 25 m po każdej ze stron od osi linii;
- dla linii napowietrznych WN – 110 kV – 11 m po każdej ze stron od osi linii;
- dla linii napowietrznych SN – 7 m po każdej ze stron od osi linii;
- dla linii napowietrznych nn – 0,4 kV – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii;
- dla linii kablowych SN i nn – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii;
- dla linii kablowych WN – 1,5 m po każdej ze stron od osi linii.

#### Sieć gazowa

Strefy bezpieczeństwa regulują przepisy – Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r., poz. 640). Ich wielkość jest zależna od takich parametrów jak ciśnienie i średnica rurociągu.

#### Rurociągi naftowe

Na terenie gminy Sochaczew w północnej części ułożony jest rurociąg naftowy DN250 oraz linia światłowodowa należąca do PERN S.A. Dla istniejącego rurociągu należy zachować strefę bezpieczeństwa o szerokości minimum 12 m. Strefa bezpieczeństwa powinna być wolna od budowli, ogrodzeń, parkingów, składów materiałów itp. Nie należy sadzić pojedynczych drzew w odległości 5 m od rurociągu. Budynki mogą być lokalizowane w odległości 15 m od osi rurociągu naftowego. Do bieżącej obsługi rurociągów naftowych i linii światłowodowej należy przyjąć pas eksploatacyjny o szerokości 6 m dla rurociągu oraz 2 m dla linii światłowodowej.

Farmy fotowoltaiczne, urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, tereny obejmujące zielenią urządzoną oraz sportu i wypoczynku, tereny do zalesienia i zadrzewienia należy lokalizować poza strefą bezpieczeństwa rurociągu naftowego.

Planowane obiekty wysokościowe należy lokalizować od rurociągów naftowych w odległości nie mniejszej od całkowitej ich wysokości, powiększonej o połowę strefy bezpieczeństwa, tj. wysokość urządzenia plus minimum 6 m.

Na terenie gminy Sochaczew znajduje się otwór niezagospodarowany, zlikwidowany: Sochaczew-1, posiadający strefę wolną od zabudowy o promieniu 5 m.

#### Ujęcia wód

Na terenie gminy Sochaczew znajdują się następujące ujęcia wody:

- ujęcie w m. Dachowa – dwie studnie głębinowe o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych 90 m<sup>3</sup>/h,
- ujęcie w m. Janaszówek – trzy studnie głębinowe o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych 120 m<sup>3</sup>/h,
- ujęcie w m. Mokaś – dwie studnie głębinowe o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych 45 m<sup>3</sup>/h,
- ujęcie w m. Bronisławy – jedna studnia głębinowa o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych 25 m<sup>3</sup>/h.

Ww. ujęcia wód posiadają ustanowioną strefę ochrony bezpośredniej w promieniu 10 m od studni.

#### Cmentarze

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25.08.1959 r., odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz od studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych powinna wynosić co najmniej 150 metrów. Odległość ta może być zmniejszona do 50 metrów pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 metrów odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. Odległość od granicy cmentarza ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych, nie może być mniejsza niż 500 m. Na terenie gminy zlokalizowany jest jeden czynny cmentarz w Bronisławach.

#### **4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**

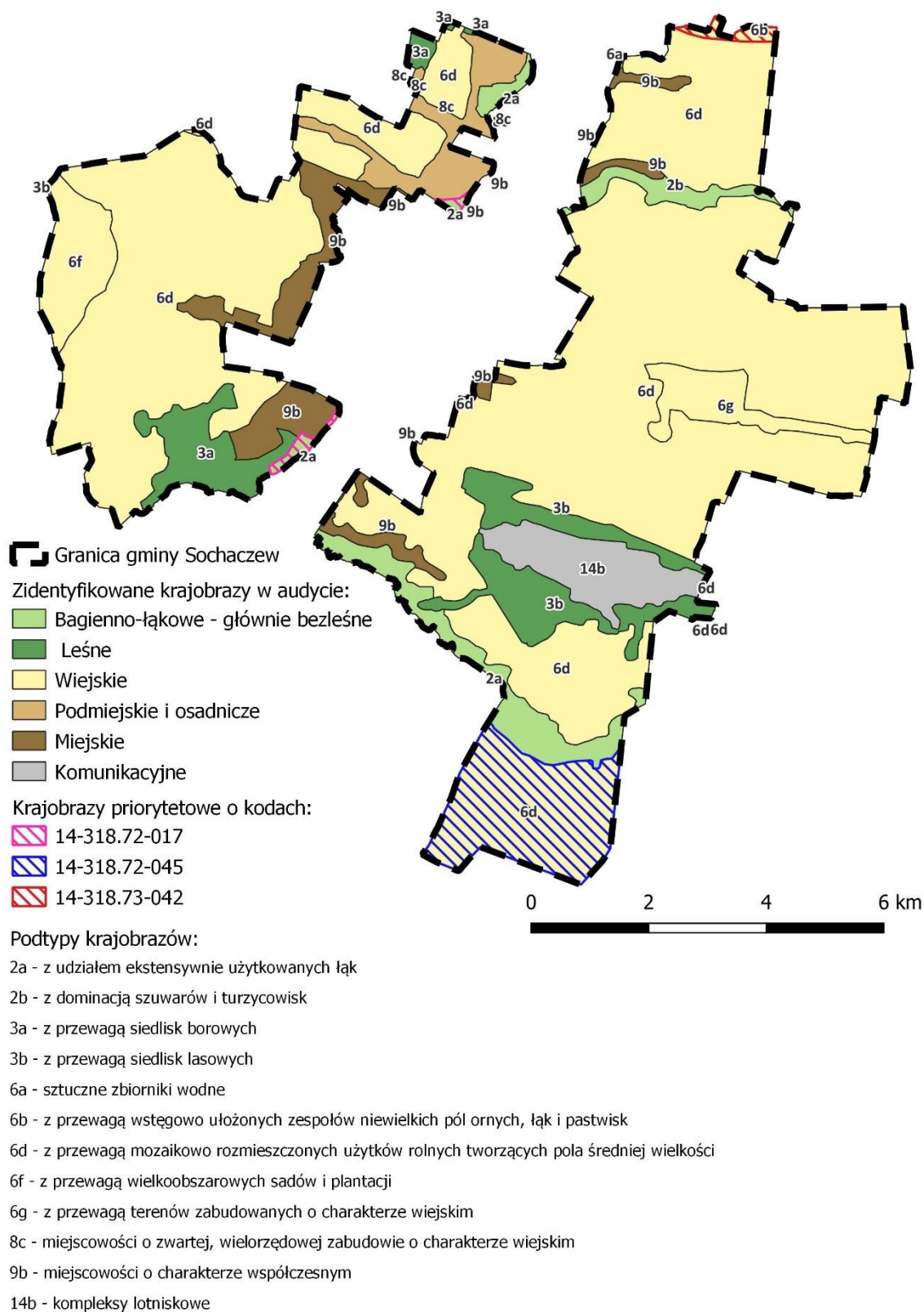
Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r. obejmuje cały obszar województwa. Celem audytu jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie krajobrazów priorytetowych, określenie cech charakterystycznych oraz ocena ich wartości, a także sformułowanie rekomendacji i wniosków mających służyć ich ochronie. W audycie krajobrazowym wskazuje się ponadto granice parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach. W obrębie krajobrazów priorytetowych wskazuje się także lokalne formy architektoniczne zabudowy.

Na terenie gminy Sochaczew wskazano granice krajobrazów priorytetowych o kodach: 14-318.72-017, 14-318.72-045 oraz 14-318.73-042.

Na terenie Gminy Sochaczew występują następujące typy krajobrazów wraz z wyodrębnionymi podtypami:

- bagienno-łąkowe – głównie bezleśne:
  - 2a - z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk,
  - 2b - z dominacją szuwarów i turzycowisk,
- leśne:
  - 3a - z przewagą siedlisk borowych,
  - 3b - z przewagą siedlisk lasowych,
- wiejskie:
  - 6a - sztuczne zbiorniki wodne,
  - 6b - z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk,
  - 6d - z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości,
  - 6f - z przewagą wielkoobszarowych sadów i plantacji,
  - 6g - z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim,
- podmiejskie i osadnicze:
  - 8c - miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim,
- miejskie:
  - 9b - miejscowości o charakterze współczesnym,
- komunikacyjne:
  - 14b - kompleksy lotniskowe.

Dominującym typem krajobrazu jest krajobraz wiejski z podtypem z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości.



Rys. Zidentyfikowane krajobrazy oraz krajobrazy priorytetowe na terenie gminy Sochaczew.

Źródło: opracowanie własne na podstawie audytu krajobrazowego województwa mazowieckiego.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów występujących na terenie gminy Sochaczew przedstawione zostały w tabeli poniżej:

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

#### Krajobraz priorytetowy kod 14-318.72-017

- Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogeniczych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania
- Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych
- Kompleksowe uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu, m.in. poprzez:
  - przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
  - wprowadzanie nowej zabudowy w sposób nawiązujący do istniejących obiektów i obszarów zabytkowych
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez:
  - wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji
  - eksponowanie dominant architektonicznych i krajobrazowych
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego

#### Krajobraz priorytetowy kod 14-318.72-045

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych
- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III
- Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych
- Minimalizacja negatywnych oddziaływań hałasu na środowisko
- Ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze i ludzi
- Racjonalne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem dotychczasowej struktury użytkowania ziemi
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu, m.in. poprzez:
  - wprowadzenie nowej zabudowy w sposób nawiązujący do istniejących obiektów i obszarów zabytkowych
  - przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Ochrona jakości krajobrazu, w tym zasobów dziedzictwa kulturowego w przypadku modernizacji istniejącej i realizacji nowej infrastruktury technicznej
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów

<p>zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ochrona i kształtowanie tradycyjnego krajobrazu w celu zachowania historycznie wykształconej lokalnej formy architektonicznej zabudowy</li> <li>▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia</li> <li>▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu</li> <li>▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju</li> <li>▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne</li> <li>▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje</li> </ul>
<p>Krajobraz priorytetowy kod 14-318.72-042</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego</li> <li>▪ Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy</li> <li>▪ Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych</li> <li>▪ Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości</li> <li>▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III</li> <li>▪ Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"</li> <li>▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu</li> <li>▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia</li> <li>▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju</li> <li>▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne</li> <li>▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego</li> </ul>
<p>Krajobraz kod 14-318.72-042</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogenicznym oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania</li> <li>▪ Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych</li> <li>▪ Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych</li> <li>▪ Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią</li> <li>▪ Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji</li> <li>▪ Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"</li> <li>▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego</li> <li>▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju</li> <li>▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia</li> <li>▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III</li> <li>▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu</li> </ul>
<p>Krajobraz kod 14-318.72-047</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego</li> <li>▪ Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy</li> <li>▪ Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych</li> <li>▪ Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości</li> <li>▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III</li> <li>▪ Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych</li> <li>▪ Racjonalne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem dotychczasowej struktury użytkowania ziemi</li> <li>▪ Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych</li> <li>▪ Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią</li> <li>▪ Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji</li> <li>▪ Prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej</li> <li>▪ Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"</li> <li>▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego</li> <li>▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju</li> <li>▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia</li> <li>▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne</li> <li>▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu</li> </ul>
<p>Krajobraz kod 14-318.73-022</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania</li> <li>▪ Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych</li> <li>▪ Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych</li> <li>▪ Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią</li> <li>▪ Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"</li> <li>▪ Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego</li> <li>▪ Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju</li> <li>▪ Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia</li> <li>▪ Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III</li> <li>▪ Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne</li> <li>▪ Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu</li> </ul>
<p>Krajobraz kod 14-318.73-113</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utrzymanie dotychczasowego charakteru krajobrazu z zachowaniem ogrodów przydomowych i zieleni towarzyszącej</li> <li>▪ Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy</li> </ul>

- Kształtowanie zabudowy w sposób harmonizujący ze środowiskiem przyrodniczym
- Rozwój obszarów zurbanizowanych uwzględniający potrzeby i możliwości jednostki osadniczej
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne

Krajobraz kod 14-318.73-133

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych
- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III
- Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne

Krajobraz kod 14-318.73-175

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne
- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych
- Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"

- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III

## **5. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska**

Projekt „Planu” respektuje uwarunkowania ekofizjograficzne gminy Sochaczew oraz ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska oraz z występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska.

## **6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie**

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową przygotowano na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców oraz oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 / P_{20})$$

Gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową;

$M_{20}$  – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%;

$PUM_0$  – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi;

$P_{20}$  - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{20}$ ) oblicza się przy użyciu jednego z dwóch wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

Gdzie:

$P_0$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P<sub>-10</sub> – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P<sub>-20</sub> – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną.

W obliczeniach przyjmuje się zakres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dane.

Zmiany ludnościowe w gminie Sochaczew w poszczególnych latach przedstawia poniższe zestawienie – stan na 31 grudnia (na podstawie danych GUS):

Tabela 11. Zmiany liczby ludności gminy Sochaczew w latach 2018 – 2023 wg płci.

Rok	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liczba ludności	10922	10976	11592	11739	11893	11993
Mężczyźni	5490	5514	5810	5890	5971	6016
Kobiety	5432	5462	5782	5849	5922	5977

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Zgodnie z „Prognozą ludności dla gmin na lata 2023-2040” sporządzoną przez Główny Urząd Statystyczny, na terenie gminy Sochaczew przewiduje się następujące zmiany w liczbie ludności:

Tabela 12. Prognozy ludności w gminie Sochaczew na lata 2023 – 2040.

Rok	2023	2025	2030	2035	2040	2043
Liczba ludności	11988	12164	12681	13016	13221	13298

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Zgodnie z powyższymi danymi, prognozowana liczba ludności dla gminy Sochaczew na rok 2043 (13298 osoby) powiększona o 5% (M<sub>20</sub>) wynosi: 13962,9 osób.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę, zgodnie z danymi GUS wynosi:

Tabela 13. Przeciętna powierzchnia mieszkań na 1 osobę w gminie Sochaczew.

Rok	2003	2013	2023
Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	23,8	29,7	33,9

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Zgodnie z powyższymi wzorami, prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynosi  $2 \times 33,9 \text{ m}^2 - 23,8 \text{ m}^2$ , co daje  $44,0 \text{ m}^2$  (P<sub>20</sub>).

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Sochaczew w 2023 r. wynosi  $406246 \text{ m}^2$  (PUM<sub>0</sub>).

Zatem zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$13962,9 \text{ osób} - (406246 \text{ m}^2 / 44,0 \text{ m}^2) = 4730,04 \text{ osób} \sim 4730 \text{ osób}$$

W perspektywie najbliższych 20 lat należy przewidzieć nowe mieszkania dla 4730 osób.

Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego.

## 7. Chłonność terenów niezabudowanych

### 7.1 Chłonność terenów niezabudowanych

Obliczając chłonność terenów niezabudowanych zgodnie z rozporządzeniem uwzględnia się powierzchnię *terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.* Natomiast biorąc pod uwagę art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) przy wyznaczaniu stref planistycznych opisanych w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, w *pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.*

Obliczenia chłonności terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych oraz luk istniejącej zabudowy na terenie gminy Sochaczew wykonano dla każdego z typu zabudowy, dla którego konieczne jest obliczenie chłonności zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wykorzystano tereny wytyczone na podstawie istniejącej zabudowy, luk w zabudowie oraz planów miejscowych. Z tych terenów został wyliczona powierzchnia obszarów niezabudowanych dla każdej ze stref ( $P_n$ ). Wzięte pod uwagę zostały również proporcje między funkcją mieszkaniową z profilu podstawowego, a pozostałymi profilami funkcjonalnymi podstawowymi i dodatkowymi w strefie, do obliczeń przyjęto, że funkcja mieszkaniowa dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną stanowi 70% powierzchni (W), dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną stanowi 60% powierzchni (W) oraz dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową stanowi 30% powierzchni (W). Otrzymaną powierzchnię obszarów niezabudowanych możliwych do zabudowy ( $P_n$ ) należy pomnożyć przez wskaźnik wykorzystania strefy na cele mieszkaniowe (W), a następnie przez maksymalną nadziemną intensywność zabudowy (I). Otrzymany wynik stanowi sumę powierzchni wszystkich kondygnacji jakie można zrealizować w danej luce w zabudowie, następnie aby otrzymać wynik wyrażony w powierzchni użytkowej należy pomnożyć go przez udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy (PUM).

Przyjęte wartości przedstawione są w poniższej tabeli:

strefa	wskaźnik intensywności	wskaźnik wykorzystania strefy na cele mieszkaniowe	udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy	powierzchnia obszarów niezabudowanych [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m <sup>2</sup> ]
	I	W	PUM	$P_n$	P
SW	1	0,7	0,7	22043,9	33,9
SJ	0,6	0,6		9385321,2	
SZ	0,5	0,3		871107	

**Tabela 18.** Wykaz wartości przyjętych do obliczeń.

Źródło: opracowanie własne

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wyrażonej w powierzchni użytkowej przyjęto poniższy wzór:

$$\text{Chłonność} = P_n \times I \times \text{PUM} \times W$$

Biorąc pod uwagę, że chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych wyraża się w liczbie mieszkańców, po uzyskaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu, wyrażonego w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez średnią powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca w gminie według danych GUS na rok 2023 r. ( $P = 33,9 \text{ m}^2$ ). W wyniku tego obliczenia uzyskano szacunkową chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w granicach gminy na poziomie 72 784 osoby.

Końcowy wzór obliczenia szacunkowej chłonności kształtuje się w poniższy sposób:

$$\text{Chłonność} = \frac{P_n \times I \times \text{PUM} \times W}{P}$$

strefa	szacunkowa chłonność [m <sup>2</sup> ]	szacunkowa chłonność [liczba mieszkańców]
SW	22043,9	319
SJ	9385321,2	69767
SZ	871107	2698
SUMA	22043,9	72784

**Tabela.** Szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych w strefach.

Źródło: opracowanie własne

## 7.2 Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z obliczeniami przedstawionymi w poprzednim rozdziale zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Sochaczew wynosi 4730 osób. W perspektywie najbliższych 20 lat należy przewidzieć nowe mieszkania dla 4730 osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych powinna znaleźć się w poniższym przedziale:

$$\text{ZAP}_{70\%} = 3311 < \text{chłonność} < \text{ZAP}_{130\%} = 6291$$

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Chłonność terenów niezabudowanych dla obszaru gminy Sochaczew wynosi 72784 mieszkańców, wartość ta znacznie przewyższa 130% zapotrzebowania

na nową zabudowę, dlatego zgodnie z powyższym w Planie Ogólnym nie wyznacza się nowych terenów niż tych w obowiązujących planach miejscowych oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy.

## 8. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

Wprowadzone nowelizacją w 2023 roku zmiany w zakresie planowania przestrzennego wynikają głównie z braku spójności systemu m.in. studium jest odniesieniem tylko dla planu miejscowego, natomiast nie jest wiążące dla decyzji o warunkach zabudowy. Wprowadzone zmiany dotyczą: ustanowienia nowego dokumentu jakim będzie plan ogólny sporządzany dla gmin, będący aktem prawa miejscowego (art. 13a ust. 7), uwzględniany w procedurze sporządzania planów miejscowych oraz stanowiący podstawę prawną dla wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wyłączone z ustaleń planu ogólnego są tereny zamknięte inne niż ustalone przez ministra właściwego ds. transportu oraz obszary wód wewnętrznych w przypadku gmin nadmorskich.

Obligatoryjnie plan ogólny określa strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne natomiast elementami fakultatywnymi jest wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy i obszarów zabudowy śródmiejskiej [art. 13a ust. 4 pkt. 1 i 2]. Plan ogólny wg założeń składa się z dwóch części: normatywnej – stanowiącej prawo miejscowe (uchwała wraz z załącznikiem – dane przestrzenne) oraz części informacyjnej będącej uzasadnieniem planu, zawierającego opis ustaleń zawartych w danych przestrzennych, kontekst i wpływ uwarunkowań; zawierający rysunek z warstwami referencyjnymi. Część informacyjna planu ogólnego nie posiada mocy prawnej.

Procedura sporządzania planów ogólnych składa się z 4 etapów: przygotowania projektu; opiniowania i uzgadniania projektu; konsultacji społecznych oraz uchwalenia planu. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy zmieniającej ustalony został termin obowiązywania studium do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy ale nie dłużej niż do 31 grudnia 2025r.

Charakterystykę stref planistycznych, metodykę sporządzania bilansu, formę planu i sposób zapisu ustaleń, dokumentowanie prac planistycznych oraz sposób wydawania wypisu i wyrysu określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Celem sporządzenia planu ogólnego Gminy Sochaczew jest ustalenie funkcji poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego z którymi ten dokument będzie musiał zachować zgodność.

Na podstawie art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ. U. z 2024 r., poz. 1130) w przedmiotowym opracowaniu kreślono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Zgodnie z art. 13e ust. 2 dla poszczególnych stref określono ich profil funkcjonalny, *wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust.2 pkt 1-7; oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust.2 pkt 1-10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13 m ust. 2.*

## **9. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3**

Zgodnie z zasadami wyznaczania stref planistycznych które określa art. 13 d ust. 1-3 w pierwszej kolejności w planie ogólnym gminy wyznaczono obszary których przeznaczenie było określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz terenom pozostałym – te tereny zostały zakwalifikowane do poszczególnych stref planistycznych. W strefach wyznaczonych na podstawie planów miejscowych wskaźniki takie jak udział powierzchni biologicznie czynnej zostały zachowane wartości dla tych ustalonych w planach miejscowych.

Istotnym uwarunkowaniem, które wpłynęło na sposób wyznaczenia stref planistycznych, jest realizacja w sąsiedztwie gminy Sochaczew przedsięwzięcia p.n. Centralny Port Komunikacyjny. Celem ww. inwestycji jest budowa lotniska opartego na zasadach zrównoważonego rozwoju oraz stworzenie uniwersalnego systemu transportu pasażerskiego poprzez wybudowanie i eksploatację rentownego, innowacyjnego węzła transportowego oraz doprowadzenie do przebudowy krajowego systemu transportu kolejowego jako atrakcyjnej alternatywy dla transportu drogowego obejmującego wszystkie obszary Polski. Na terenie gminy Sochaczew planowana jest budowa linii kolejowej nr 5 na odc. Węzeł CPK – Płock, która została wskazana jako Inwestycja Towarzysząca w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie wykazu Inwestycji Towarzyszących w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 225 z późn. zm.), a także jako linia kolejowa o znaczeniu państwowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 552 z późn. zm.). Ponadto na części gminy Sochaczew została wydana decyzja Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 19 czerwca 2024 r., znak: WOOŚ-II.420.69.2023.AG.12 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego wraz z urządzeniami i obiektami niezbędnymi do jego funkcjonowania – budowa bocznicy kolejowej na odcinku linia kolejowa nr 3 – Centralny Port Komunikacyjny”, zgodnie z którą na terenie gminy znajdują się potencjalne obszary pod kompensację przyrodniczą – udroźnienie piętrzenia na cieku – Pisia Gągolina.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Sochaczew wynosi 4730 osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Chłonność terenów niezabudowanych dla obszaru gminy Sochaczew wynosi 72784 mieszkańców, wartość ta znacznie przewyższa 130% zapotrzebowania na nową zabudowę, dlatego zgodnie z powyższym w Planie Ogólnym nie wyznacza się nowych terenów niż tych w obowiązujących planach miejscowych oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy.

Podczas wyznaczania stref planistycznych uwagę zwrócono również na uwarunkowania przyrodnicze, krajobrazy priorytetowe wyznaczone w audycie krajobrazowym, obecność zabytków objętych ochroną oraz terenów zamkniętych. Strefy te zostały zaplanowane w sposób, który zapewnia pełną zgodność z przepisami ochrony dziedzictwa kulturowego oraz tak aby nie naruszać obszarów objętych szczególną ochroną. Plan Ogólny nie przewiduje wprowadzenia nowych terenów zabudowy, które nie byłyby wcześniej określone w planach miejscowych lub nie stanowią obszarów uzupełnienia

zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Zachowuje on również wskaźniki zabudowy ustalone w tych planach, które zostały odpowiednio dostosowane do charakterystyki poszczególnych obszarów.

## **10. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM – W PRZYPADKU ICH WYZNACZENIA**

### **10.1 Obszary uzupełnienia zabudowy**

Obszar uzupełnienia zabudowy sporządzono na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy przygotowano na podstawie danych udostępnionych przez Geodezyjny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kielcach jako baza danych obiektów topograficznych BDOT10k. Do analizy wyodrębniono budynki wg Klasyfikacji Środków Trwałych zgodnie z §1 pkt. 1 ww. Rozporządzenia o symbolach:

- budynki przemysłowe o symbolu 101;
- budynki handlowo usługowe o symbolu 103;
- budynki biurowe o symbolu 105;
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106;
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107;
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 107;
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi 630,79 ha.

$$P_u = 6307896,08 \text{ m}^2 = 630,79 \text{ ha}$$

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 wyżej wymienionego Rozporządzenia wynosi 1069,92 ha.

$$P_b = 16737285,2 \text{ m}^2 = 1673,73 \text{ ha}$$

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1 w/w Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami  $P_b$  i  $P_u$ , tj.:

$$P_p = 25 \% * (1673,73 \text{ ha} - 630,79 \text{ ha}) = 260,07 \text{ ha}$$

W planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru wynosi **830,42 ha** tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, wskazanego poniżej.

$$\text{OUZ} = 630,79 \text{ ha} + 260,07 \text{ ha} = 890,86 \text{ ha}$$

## 10.2 Obszary zabudowy śródmiejskiej

Na obszarze gminy Sochaczew nie wyznaczono obszarów zabudowy śródmiejskiej.

# 11. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

## 11.1 Strefy planistyczne

W planie ogólnym Gminy Sochaczew wyznaczono strefy planistyczne zgodnie z art. 1c ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj:

- SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- SU – strefa usługowa;
- SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- SP – strefa gospodarcza;
- SR – strefa produkcji rolniczej;
- SN – strefa zieleni i rekreacji;
- SC – strefa cmentarzy;
- SO – strefa otwarta;
- SK – strefa komunikacyjna.

Dla stref planistycznych określonych w planie ogólnym Gminy Sochaczew, z wyjątkiem strefy komunikacji i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Z uwagi na obowiązujące na terenie gminy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz istniejące zagospodarowanie w poszczególnych strefach wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej przypisano wartość z obowiązujących na danym terenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dla stref planistycznych wymienionych od tiretu pierwszego do tiretu siódmego wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

## 11.2 Gminne Standardy Urbanistyczne

- SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód

Tabela 16. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SW.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
SW	1	50	15	30

Źródło: opracowanie własne

- SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Tabela 17. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SJ.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
SJ	0,8	40	12	50

Źródło: opracowanie własne

- SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Tabela 17. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SZ.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
SZ	0,8	40	12	50

Źródło: opracowanie własne

- SU – strefa usługowa;

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Tabela 18. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SU.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
SU	1	50	12	30

Źródło: opracowanie własne

- SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego:

Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy: teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Tabela 19. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SH.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
SH	1	50	15	30

*Źródło: opracowanie własne.*

- SP – strefa gospodarcza:

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Tabela 20. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SP.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
SP	1	50	20	20

*Źródło: opracowanie własne.*

- SR – strefa produkcji rolnej:

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Tabela 21. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SI.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
SR	1	50	12	30

*Źródło: opracowanie własne*

- SN – strefa zieleni i rekreacji:

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren ogrodów działkowych

Tabela 22. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SN.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
SN				50

Źródło: opracowanie własne.

- SC – strefa cmentarzy:

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Tabela 23. Wykaz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w strefie SC.

oznaczenie	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
SC				30

Źródło: opracowanie własne.

- SO – strefa otwarta:

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren zieleni urządzonej

Z uwagi na brak wymogu wyznaczania wskaźników arabistycznych zrezygnowano z przedstawiania tabeli.

- SK – strefa komunikacyjna:

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej

Profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

Z uwagi na brak wymogu wyznaczania wskaźników arabistycznych zrezygnowano z przedstawiania tabeli.

### **11.3 Obszary Standardów Dostępności Infrastruktury Społecznej**

Na terenie gminy Sochaczew nie wyznaczono obszary standardów dostępności Infrastruktury społecznej, o których mowa w art. 13f ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.).

## 12. Podsumowanie

Podsumowując Plan Ogólny Gminy Sochaczew powstał zgodnie z ustawą z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz aktów normatywnych o charakterze wykonawczym tj: Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 729). Jest to akt prawa miejscowego będącego podstawą do tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W oparciu o analizę materiałów źródłowych dokonano oceny i wyznaczono trendy i kierunki dalszego rozwoju miasta. Gmina Sochaczew została podzielona zgodnie z ww. ustawą na strefy planistyczne z zachowaniem obecnego stanu zagospodarowania z możliwością jego rozszerzenia. Zachowane w przestrzeni gminy zostaną elementy przyrodnicze jak i obiekty historyczne będące zabytkami w myśl ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292). Ochronie w planie ogólnym gminy podlegają tereny objęte obszarowymi formami ochrony przyrody ustanowionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478) oraz inne m.in. tereny związane z wodami powierzchniowymi, gruntami zmeliorowanymi, terenami zagrożonymi ruchami masowymi, ujęcia wód, tereny zamknięte, obszary zdegradowane i rewitalizacji czy ochrona gruntów rolnych i leśnych podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Na podstawie ww. ustawy i rozporządzenia obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, obliczono chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie oraz wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy.

W planie ogólnym gminy Sochaczew dodatkowo wyznaczone zostały strefy planistyczne: usługowa, handlu wielkopowierzchniowego, gospodarcza – obejmującą tereny przemysłowe; zieleni i rekreacji w zasięg której wchodzi tereny zieleni publicznej jak również tereny usług i rekreacji, strefę cmentarzy, strefę otwartą która swoim zasięgiem obejmuje tereny lasów, tereny rolne, tereny wód powierzchniowych oraz strefę komunikacyjną w której skład wchodzi drogi główne ruchu przyspieszonego, drogi główne, drogi zbiorcze oraz tereny kolejowe. W granicach wszystkich stref planistycznych wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniają politykę przestrzenną gminy i pozwalają na dalszy rozwój gminy w zakresie usług.

Przyjęcie dokumentu pozwoli na zrównoważony rozwój gminy poprzez wprowadzenie zasad zagospodarowania tworzących ład przestrzenny, a także odpowiadających aktualnym potrzebom i oczekiwaniom społecznym, oraz umożliwi określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w planach miejscowych opracowywanych w oparciu o Plan Ogólny.