

Uzasadnienie
Do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sochaczewie
z dnia

Burmistrz miasta Sochaczew

**UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY MIASTO
SOCHACZEW**



Warszawa – Sochaczew, 20 sierpień 2026r.

Opracował zespół firmy ARCHISPLAN STUDIO w składzie:

mgr inż. arch. Izabela Sobierajska

mgr inż. arch. Robert Kuźmiczuk (Roburban)

mgr Krzysztof Kuropatwa

inż. biotechnologii Katarzyna Ewa Sobierajska

mgr inż. arch. Joanna Wójcik

dr inż. arch. Małgorzata Ewa Sikorska

SPIS TREŚCI

WSTĘP	4
CZĘŚĆ 1. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA SOCHACZEW	4
I. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	4
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA:	32
1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	32
2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	33
3. Obszary gruntów zmeliorowanych	35
4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	36
5. Strefy ochronne ujęć wody	36
6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	38
7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	38
8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	38
9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	40
10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	40
11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	45
12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	45
13. Obszary ograniczonego użytkowania	46
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	46
15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	46
16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	48
17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	48
18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	49
19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	50
20. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	50
21. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	57
22. Opracowanie ekofizjograficzne	66
Ocena przydatności środowiska pod względem możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania	66
Litosfera	66
Hydrosfera	66
Biosfera	66
Podsumowanie	67
23. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	67
CZĘŚĆ 2. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY MIASTO SOCHACZEW	70
I. STREFY PLANISTYCZNE I STANDARDY URBANISTYCZNE	70
1. Strefy planistyczne	70
2. Standardy urbanistyczne	71
II. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ) ORAZ OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (OZŚ)	83
III. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	87
1. Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Sochaczew	87
2. Chłonność terenów w granicach obszarów uzupełniania zabudowy (OUZ)	89
IV. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA	92

WSTĘP

Projekt planu sporządzono jako realizację Uchwały Nr V/25/24 Rady Miejskiej w Sochaczewie dnia 21 czerwca 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Miasto Sochaczew.

Potrzeba sporządzenia aktu planowania przestrzennego wynika z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwanej dalej Ustawą. Plan ogólny będzie uwzględniany przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz będzie stanowił podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – te zaś stanowią podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.

Plan ogólny gminy miasto Sochaczew został sporządzony według przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Przy opracowaniu planu kierowano się wytycznymi 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) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym miasta (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

W Planie ogólnym gminy miasto Sochaczew uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta wynikające z art. 13b Ustawy. W dokumencie zawarto szczegółowe wyjaśnienie zastosowanych w planie ogólnym rozwiązań, o których mowa w art. 13h ust. 2 pkt 1, 2, 3 i 4 Ustawy. Do uzasadnienia do planu ogólnego gminy Miasto Sochaczew dołączono również część graficzną.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w dniu wejścia w życie planu ogólnego gminy Miasto Sochaczew traci moc studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew, przyjęte Uchwałą Nr IV/25/02 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 30 grudnia 2002 r., z późniejszymi zmianami.

CZĘŚĆ 1. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA SOCHACZEW

I. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

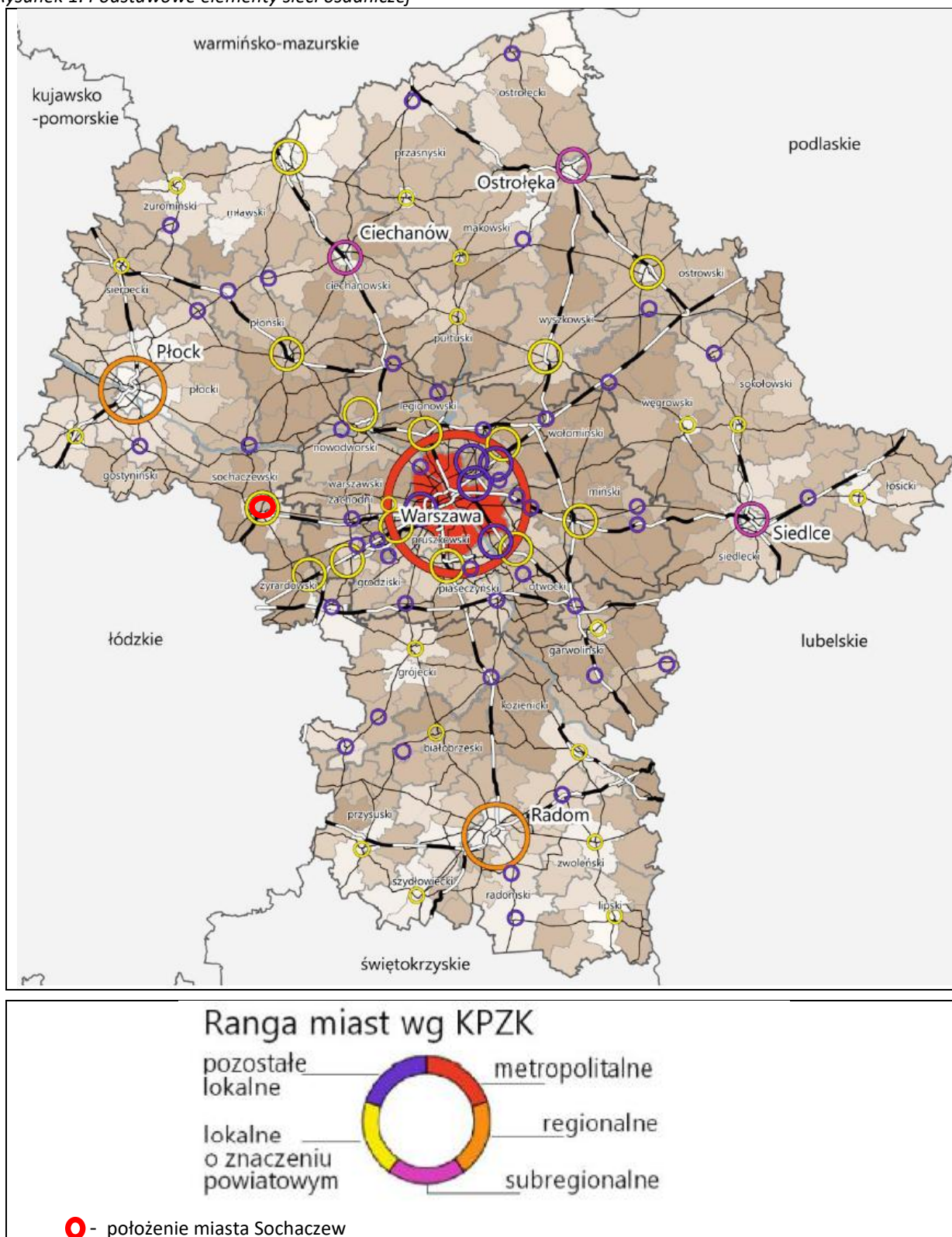
Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego został przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 roku.

Poniżej przedstawiono wyciąg ustaleń odnoszących się do miasta Sochaczew:

Obszary funkcjonalne:

Wizja rozwoju województwa wskazana w tym dokumencie określa cel rozwoju dla miasta Sochaczew jako miasta powiatowego o znaczeniu lokalnym – będącego elementem sieci osadniczej, przynależnego w ramach ustalonych planem obszarów funkcjonalnych – do obszaru żyrardowskiego

Rysunek 1. Podstawowe elementy sieci osadniczej



W planie województwa przyjęto zintegrowane podejście do prowadzenia polityki rozwoju wyznaczając obszary funkcjonalne, które zawierają się w obszarach strategicznej interwencji wskazanych w SRWM 2030+. W ten sposób Plan jest spójny z ustaleniami KPZK 2030 oraz SRWM 2030+. Określono obszary funkcjonalne województwa mazowieckiego:

✓ **miejski obszar funkcjonalny Warszawy** – zgodnie z KPZK 2030 jest to układ osadniczy ciągły przestrzennie, złożony z odrębnych administracyjnie jednostek; obejmuje zwarty obszar miejski oraz powiązaną z nim funkcjonalnie strefę zurbanizowaną. Obszar ten wyznaczony w PZPWM według granic regionu statystycznego NUTS 2 Warszawskiego stołecznego obejmuje powiaty:

- grodziski,
- legionowski,
- miński,
- nowodworski,
- otwocki,
- piaseczyński,
- pruszkowski,
- m. st. Warszawa,
- warszawski zachodni,
- wołomiński.

Zasady zagospodarowania wyznacza Plan MOFW, będący integralną częścią PZPWM.

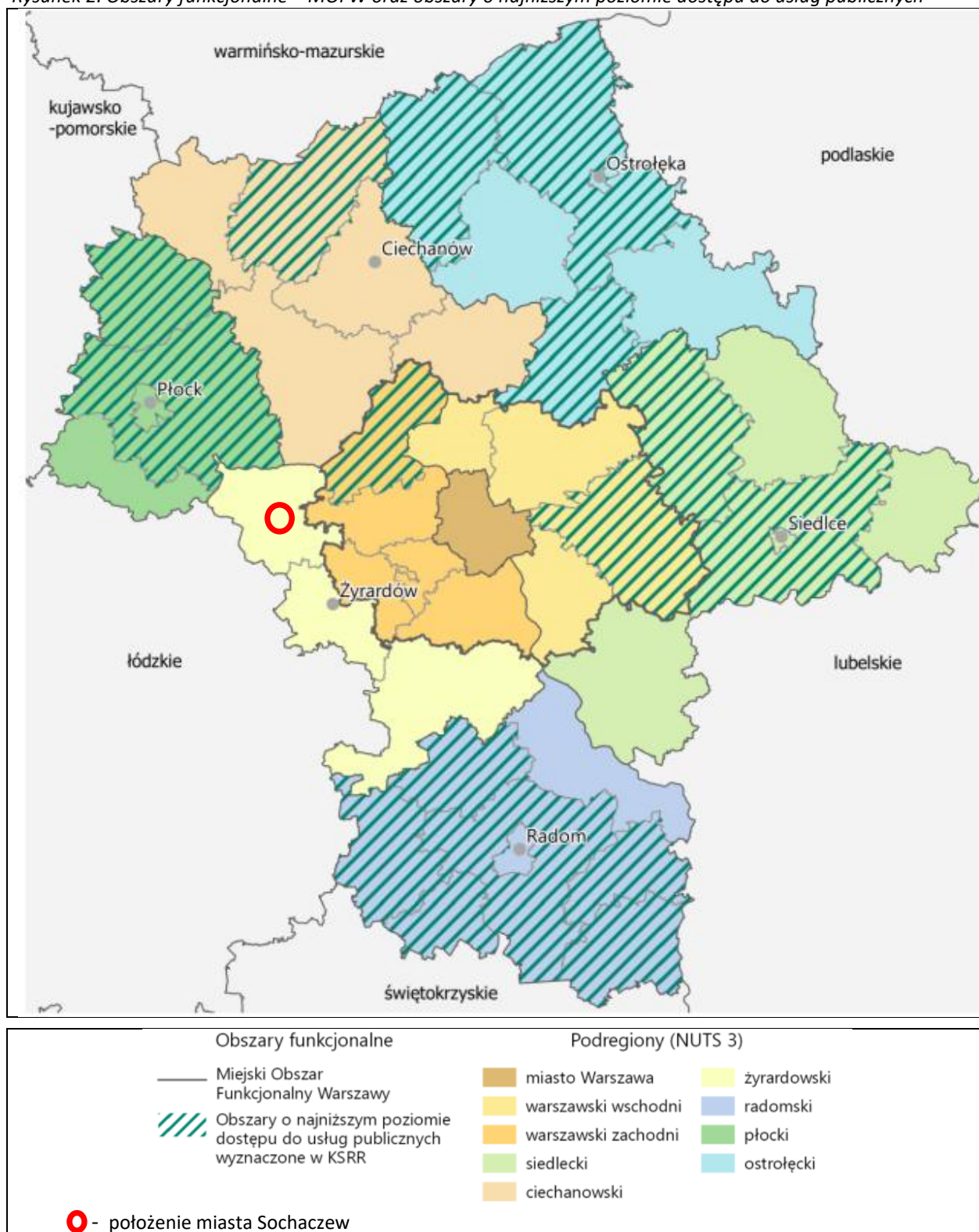
✓ **obszary o najniższym dostępie do dóbr i usług**

- obszar radomski – powiaty: białobrzeski, lipski, przysuski, radomski, szydłowiecki, zwoleński,
- obszar siedlecki – powiaty: siedlecki, węgrowski,
- obszar ostrołęcki – powiaty: ostrołęcki, przasnyski, wyszkowski,
- obszar ciechanowski – powiat mławski,
- obszar płocki – powiaty: płocki, sierpecki,
- obszar centralny.

Zasady zagospodarowania na w/w obszarach:

działania ukierunkowane na ożywienie gospodarcze obszaru, poprawę warunków życia mieszkańców, zahamowanie nadmiernej migracji ludzi wykształconych i przedsiębiorczych, podniesienie mobilności mieszkańców oraz zmniejszenie poziomu bezrobocia.

Rysunek 2. Obszary funkcjonalne – MOFW oraz obszary o najniższym poziomie dostępu do usług publicznych



Miasto Sochaczew nie zostało wskazane do działań, w ramach tych ustaleń Planu Województwa.

Ponadto miasto Sochaczew położone jest w:

wiejskich obszarach funkcjonalnych uczestniczące w procesach rozwojowych

Zgodnie z KPZK 2030, są to tereny ściśle powiązane z najważniejszymi ośrodkami miejskimi regionu, położone w strefie oddziaływania potencjału rozwojowego miast. Obszary te charakteryzują się dobrymi połączeniami komunikacyjnymi z miastami i tym samym ułatwionym dostępem do rynku pracy, usług publicznych i usług wyższego rzędu. W gminach zlokalizowanych na tych terenach zauważalne jest zjawisko suburbanizacji oraz ztracania ich wiejskiego charakteru związanego z funkcjonowaniem gospodarstw rolnych.

Zasady zagospodarowania na w/w obszarach:

- ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska;
- ochrona krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego;
- ochrona gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczeniem na cele nierolnicze i nieleśne;
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych.

Rysunek 3. Wiejskie obszary funkcjonalne



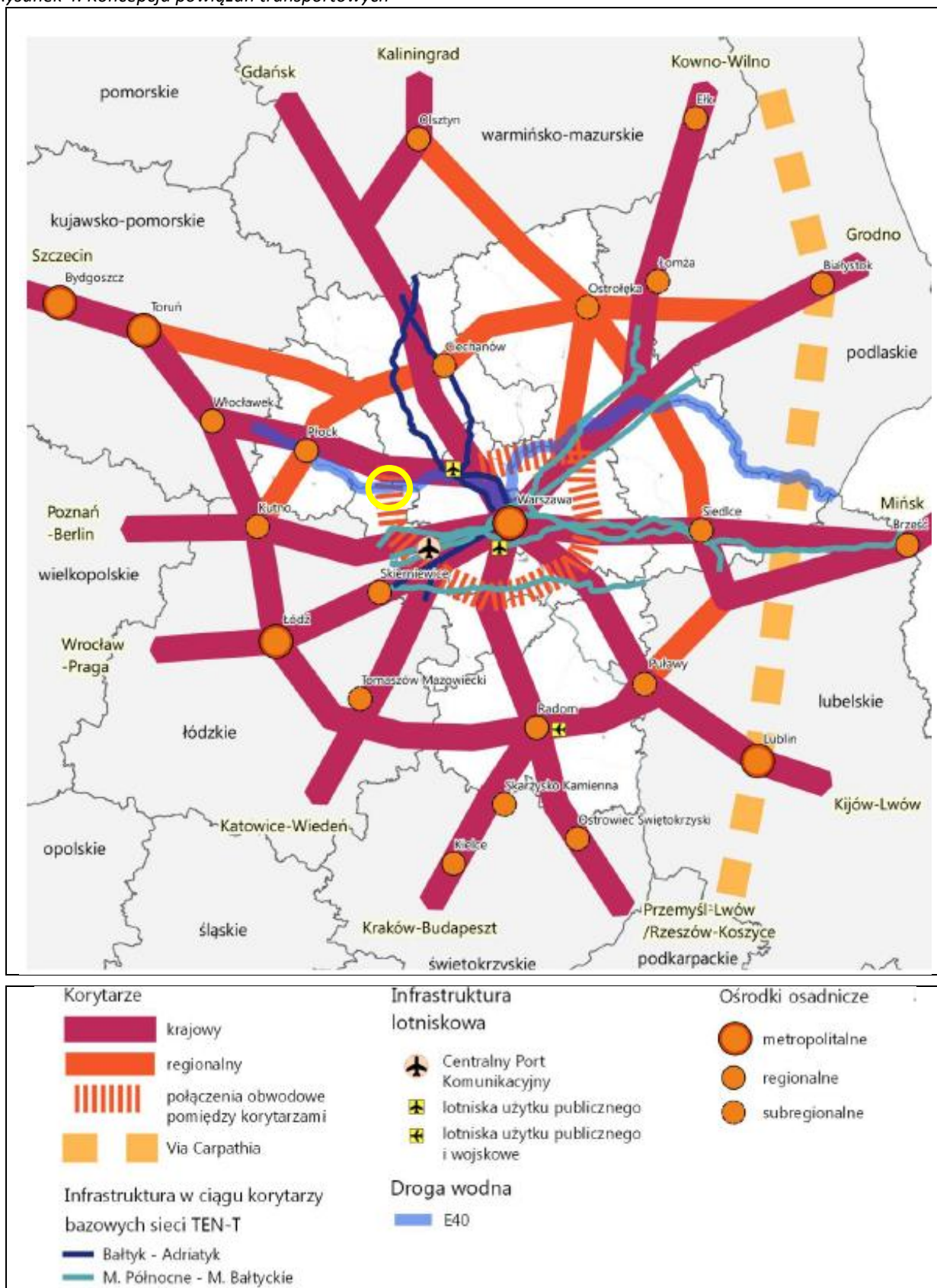
Infrastruktura transportowa:

Miasto Sochaczew w ramach sieci transportowej kraju i województwa mazowieckiego położone jest:

✓ w okolicy krajowego transportowego Korytarza W: Warszawa – Poznań – Berlin,

- ✓ na połączeniu obwodowym wokół Warszawy, które tworzą istniejące drogi krajowe nr 50 i 62, postulowana autostradowa obwodnica Warszawy z powiązaniem z CPK oraz obwodnica kolejowa Warszawy przebiegająca liniami kolejowymi nr 10, 12 i 13.

Rysunek 4. Koncepcja powiązań transportowych

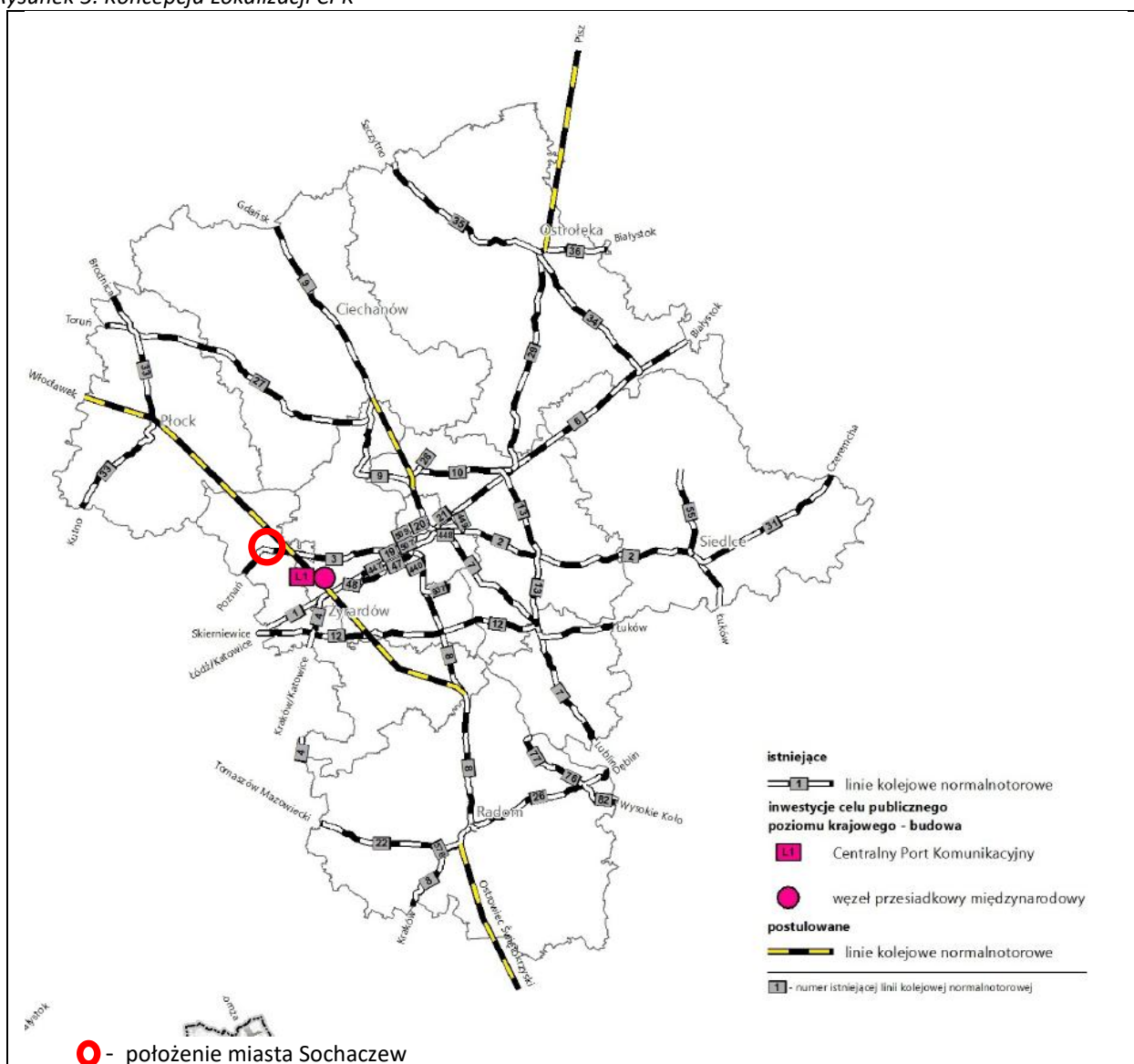


● - położenie miasta Sochaczew

Rozmieszczenie elementów infrastruktury transportowej na obszarze miasta Sochaczew omówiono szczegółowo w pkt II.20 - *Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.*

Ponadto miasto Sochaczew ujęte jest w koncepcji budowy Centralnego Portu Komunikacyjnego (CPK) jako element towarzyszący infrastruktury transportowej - przez obszar miasta projektowana jest jedna z linii kolejowych łączących CPK z Warszawą. Aktualnie sporządzany jest dokument „Strategia rozwoju obszaru otoczenia CPK do 2044”. Po uchwaleniu tego dokumentu ustalenia dotyczące obszaru miasta Sochaczew winny znaleźć swoje odzwierciedlenie w Planie Ogólnym. Projekt dokumentu jest w konsultacjach i uzgodnieniach źródło: <https://www.cpk.pl/pl/strategia-obszaru-otoczenia-cpk>

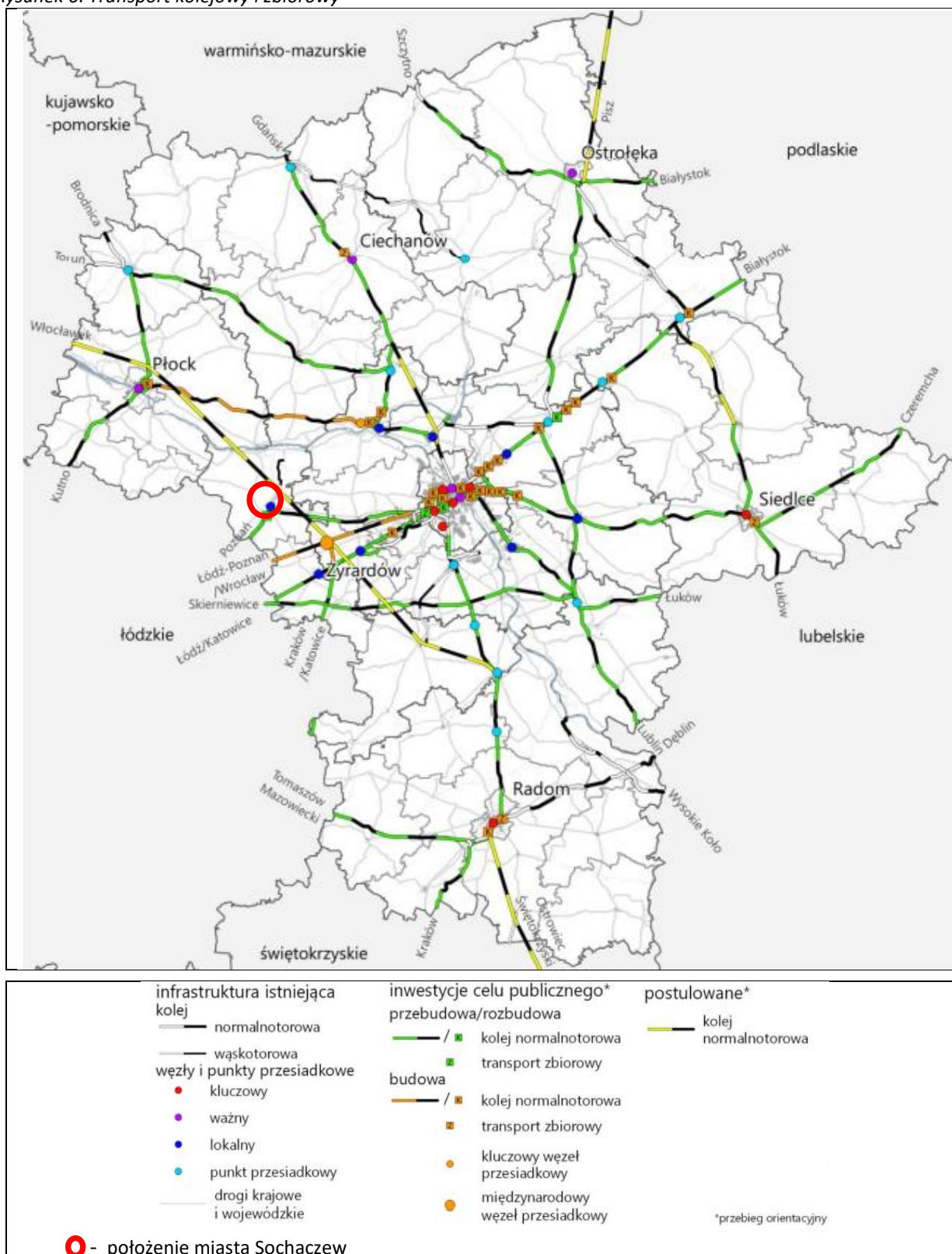
Rysunek 5. Koncepcja Lokalizacji CPK



W zakresie transportu kolejowego:

Miasto Sochaczew położone jest na linii kolejowej nr 3 (Warszawa – Poznań – Berlin), zaliczonej jako normalnotorowa przeznaczona do transportu zbiorowego.

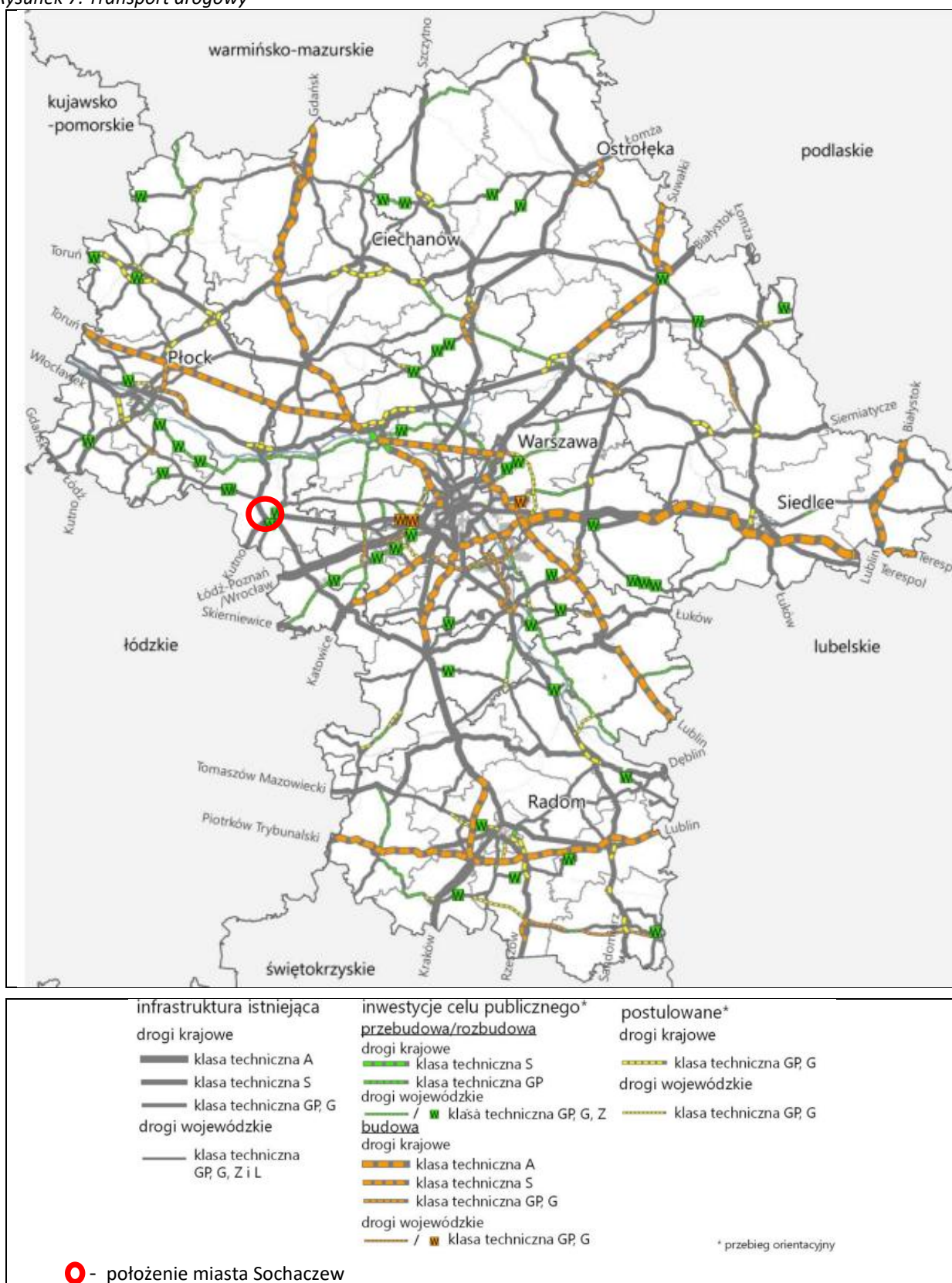
Rysunek 6. Transport kolejowy i zbiorowy



W zakresie transportu drogowego:

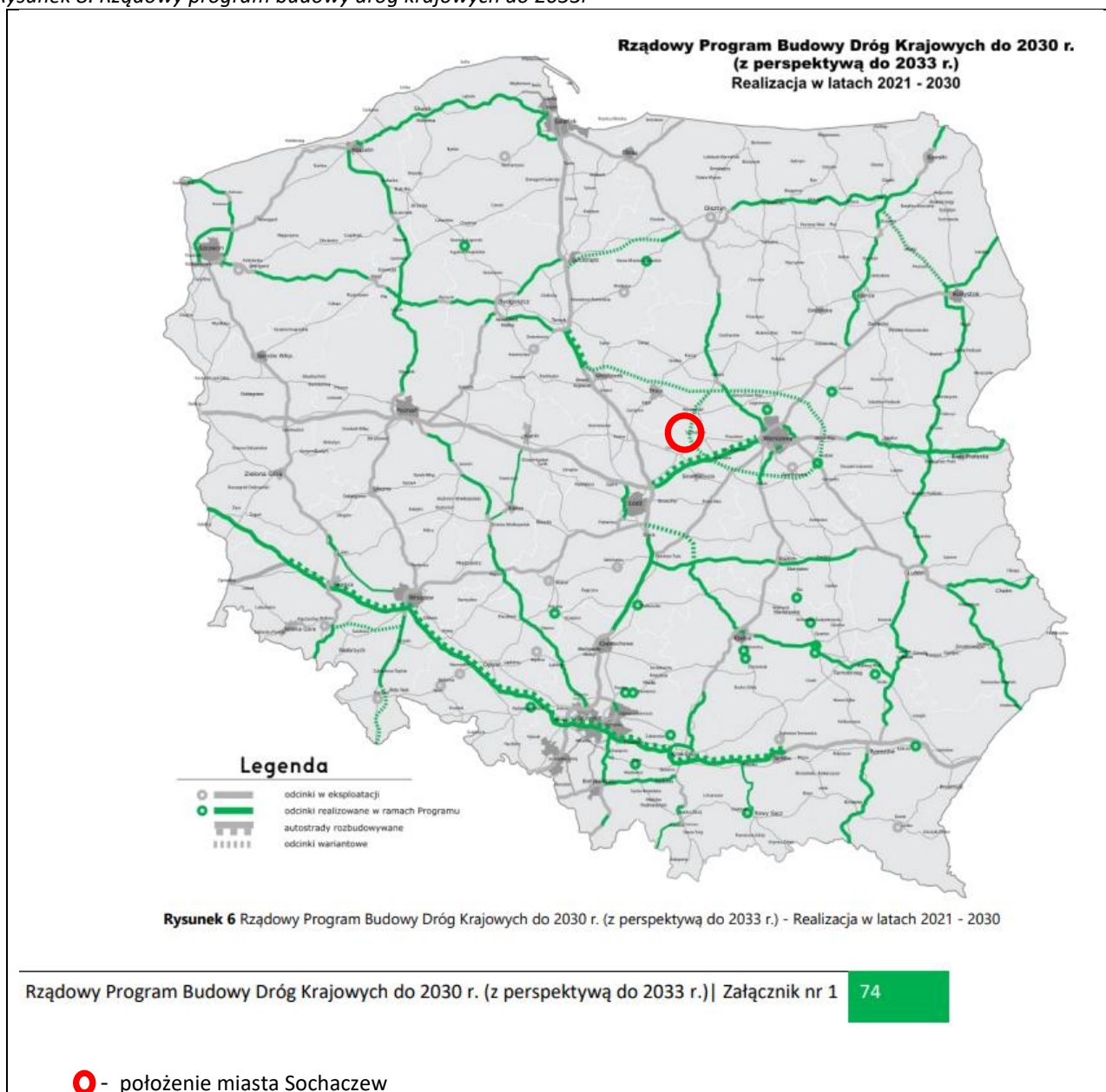
Przez miasto Sochaczew przebiegają drogi krajowe nr 50 i 92 oraz drogi wojewódzkie nr 580 i 705.

Rysunek 7. Transport drogowy



Ponadto dokumentem wiążącym w zakresie układu drogowego, który należy uwzględnić jest uchwała nr 253/2022 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2022 r. w sprawie ustanowienia programu wieloletniego pod nazwą „Rządowy Program Budowy Dróg Krajowych do 2030 r. (z perspektywą do 2033 r.)”. W ramach tego dokumentu nieco inaczej wskazano przebieg obwodnicy wokół aglomeracji warszawskiej, nadając jej klasę po części autostrady A50, po części drogi ekspresowej A50. W dokumencie tym przebieg obwodnicy został umieszczony po zachodniej stronie miasta.

Rysunek 8. Rządowy program budowy dróg krajowych do 2033r



W zakresie transportu zbiorowego:

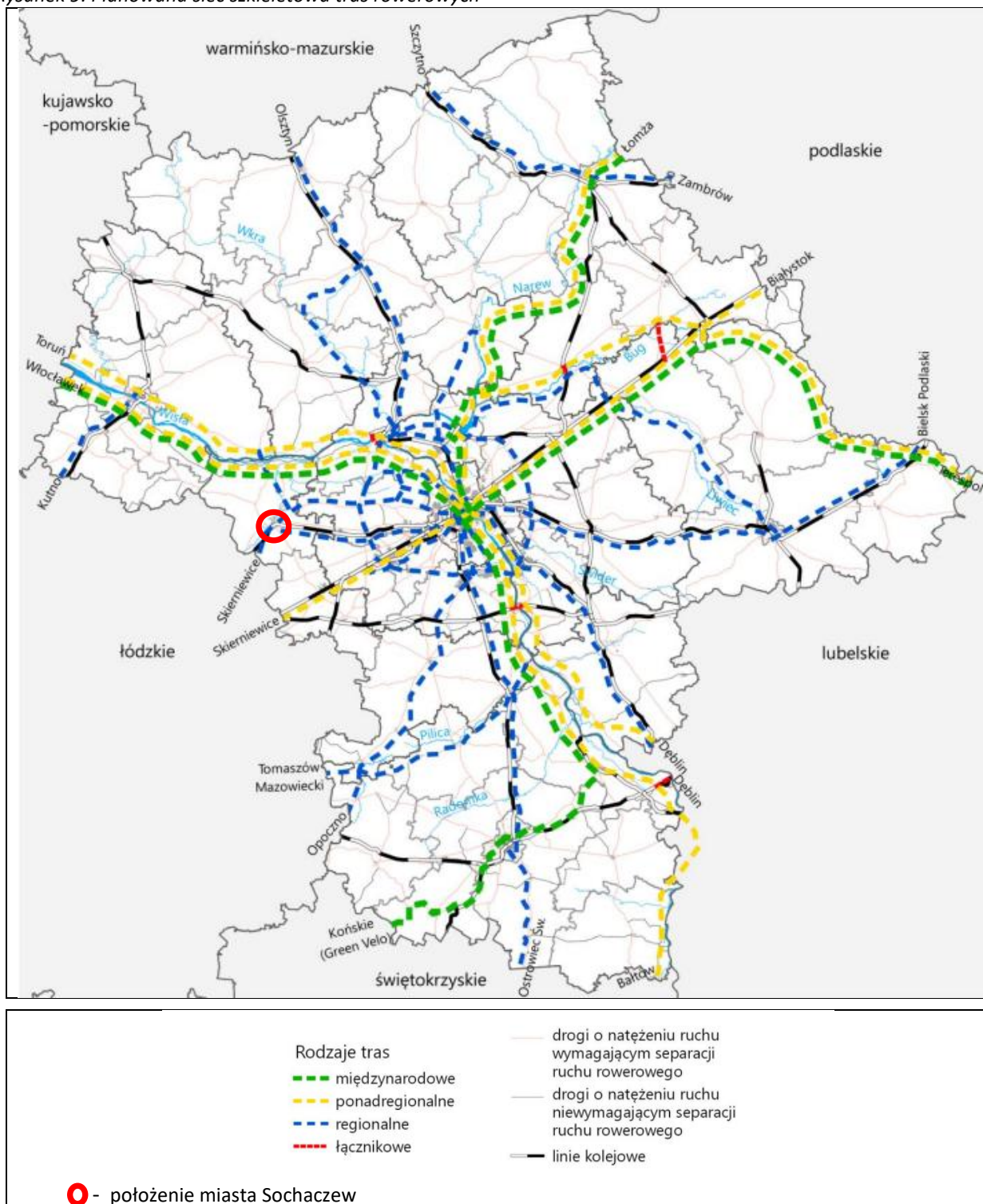
Przez miasto Sochaczew przebiega linia kolejowa o charakterze linii użyteczności publicznej, samo miasto uznane jest za lokalny węzeł przesiadkowy.

Ponadto miasto Sochaczew ujęte jest jako element infrastruktury międzynarodowego węzła przesiadkowego, integrującego transport lotniczy i kolejowy, w ramach inwestycji celu publicznego – CPK.

W zakresie transportu rowerowego:

Przez miasto Sochaczew przebiegają planowane regionalne trasy rowerowe umożliwiające połączenie z trasami ponadregionalnymi i lokalnymi oraz służące obsłudze ośrodków regionalnych i subregionalnych.

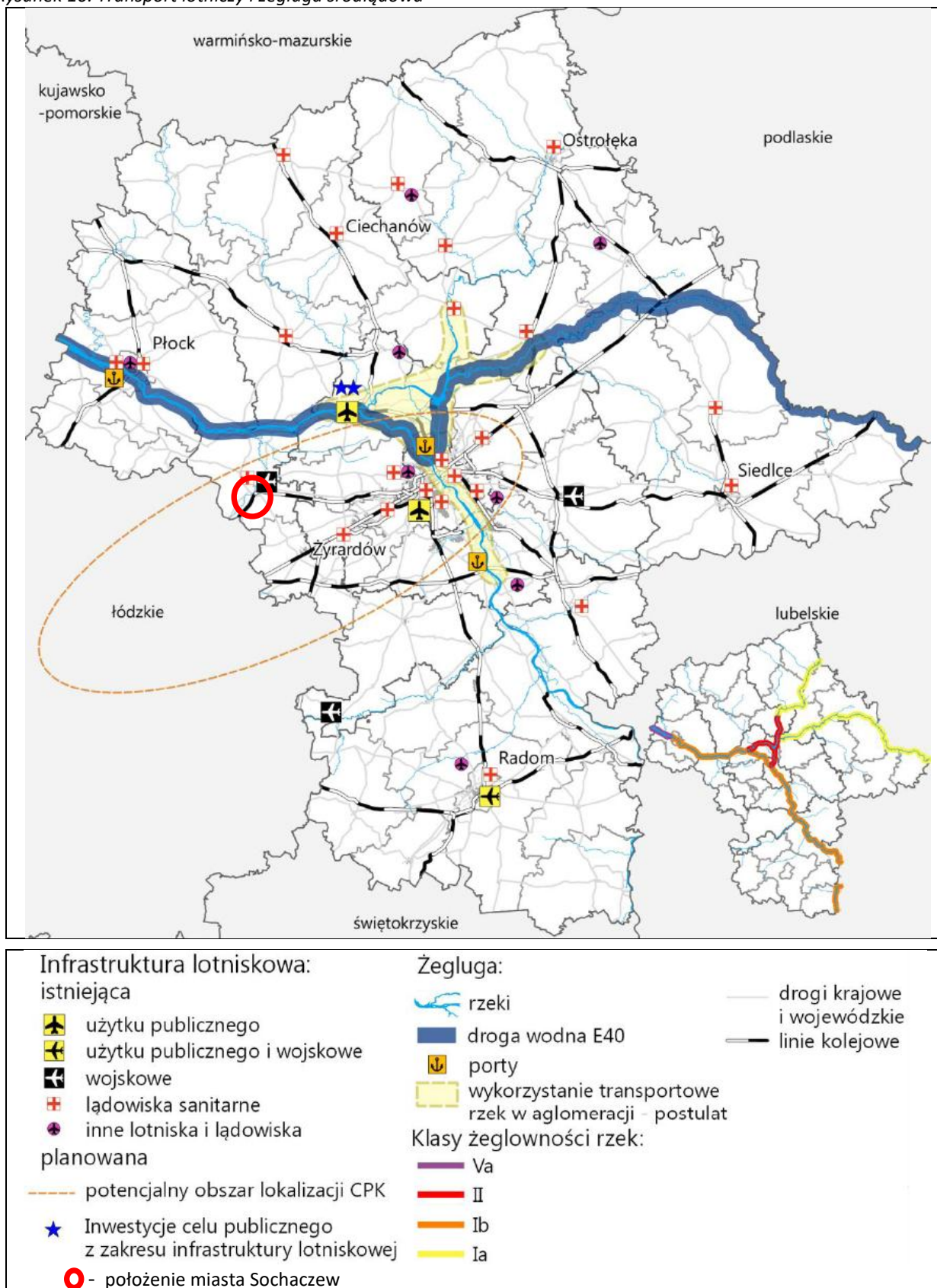
Rysunek 9. Planowana sieć szkieletowa tras rowerowych



W zakresie transportu lotniczego:

W ramach sieci lotnisk miasto Sochaczew zostało wskazane jako lądowisko sanitarne wpisane do ewidencji lądowisk.

Rysunek 10. Transport lotniczy i żegluga śródlądowa



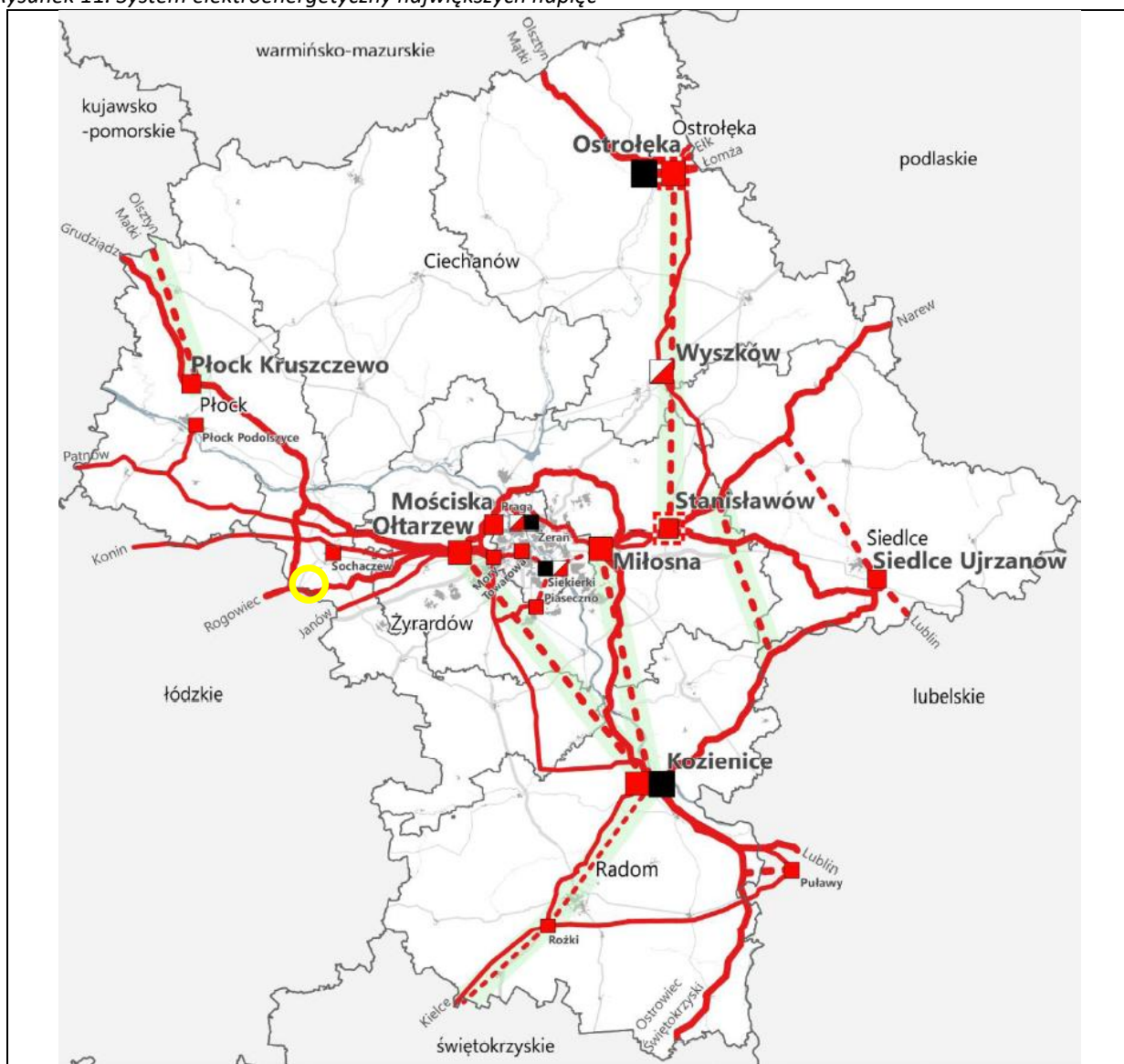
Infrastruktura energetyczna:

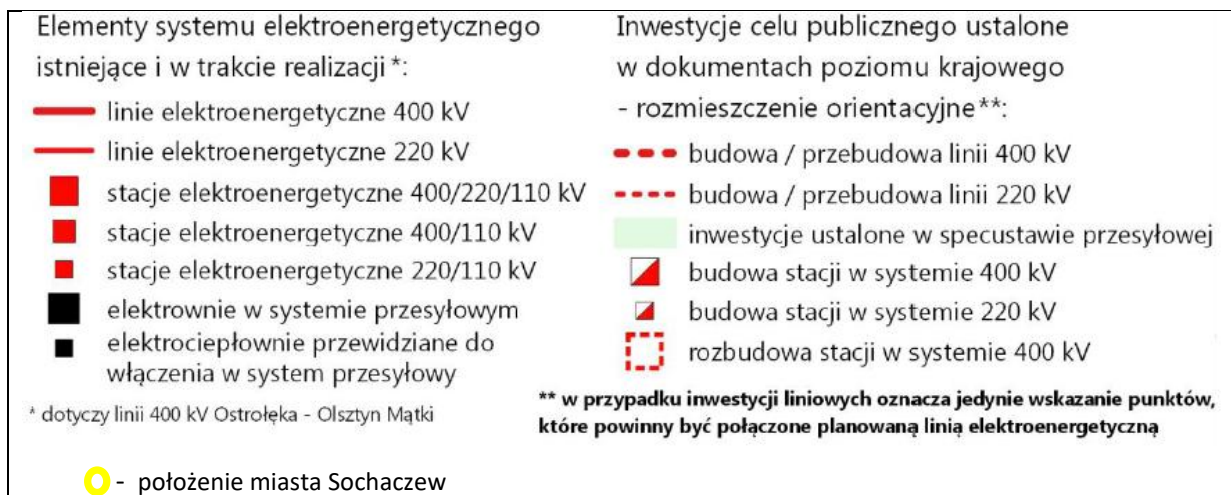
W ramach systemu sieci elektroenergetycznych największych napięć przez miasto Sochaczew przebiegają:

- ✓ linia 220 kV Pątnów – Płock Podolszyce – Mory (Gostynin, m. Gostynin, Łąck, Gąbin, m. Płock, Szczawin Kościelny, Sanniki, Słubice, Iłów, Młodzieszyn, Sochaczew, **m. Sochaczew**, Kampinos, Leszno, Błonie, Ożarów Mazowiecki, Stare Babice, m. Warszawa) – przebiegająca tranzytem;
- ✓ linia 220 kV Konin – **Sochaczew** – Ołtarzew – Mory (Pacyna, Sanniki, Iłów, Rybno, Młodzieszyn, Sochaczew, **m. Sochaczew**, Kampinos, Teresin, Błonie, Leszno, Ożarów Mazowiecki, m. Warszawa) – na jej przebiegu zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna 220/110 kV (GPZ Sochaczew).

Rozmieszczenie elementów infrastruktury technicznej na obszarze miasta Sochaczew omówiono szczegółowo w pkt II.20. - *Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu*

Rysunek 11. System elektroenergetyczny największych napięć

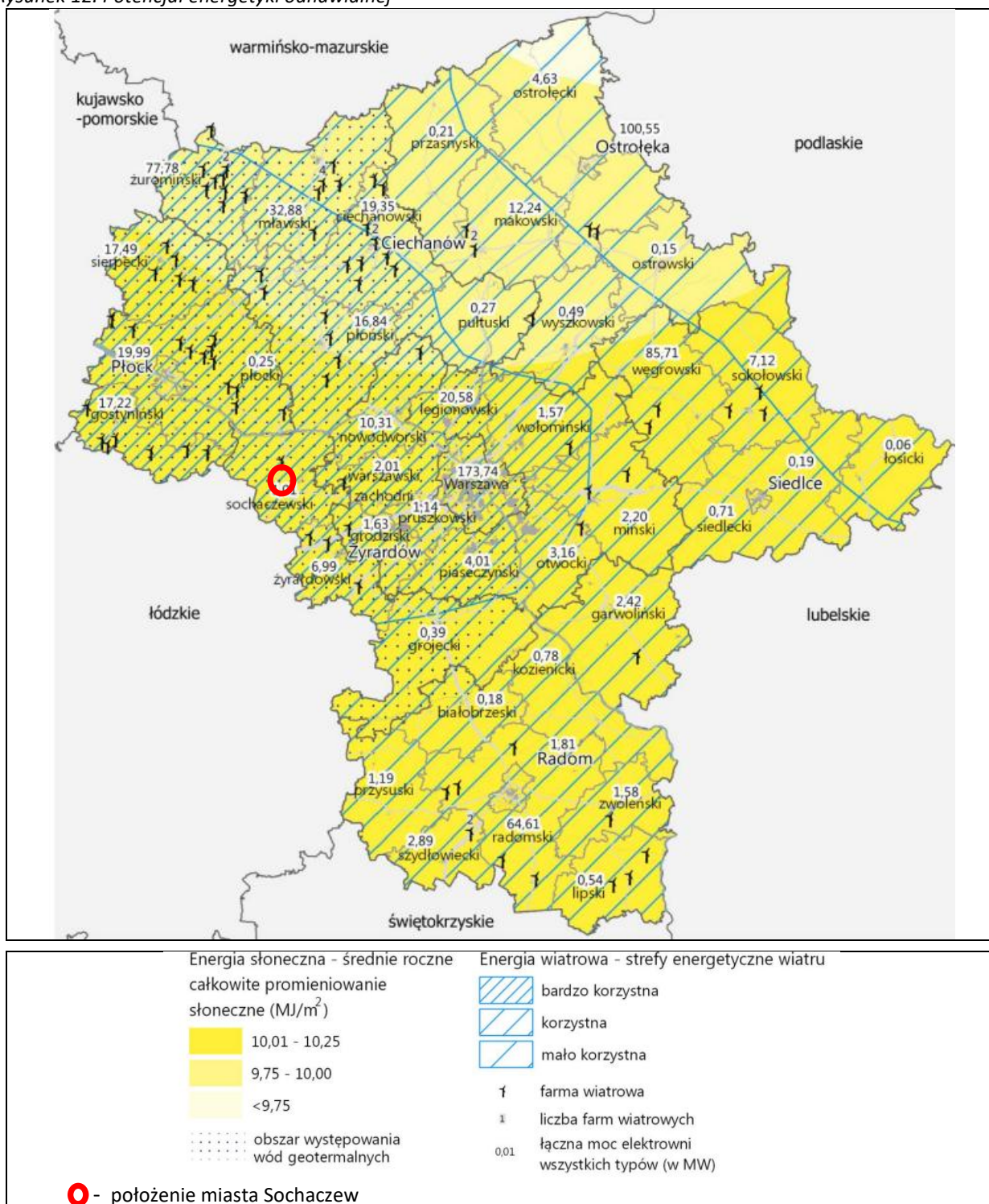




W zakresie odnawialnych źródeł energii:

Dla miasta Sochaczew potencjalne najkorzystniejsze rodzaje OZE zamieszczono na poniższym schemacie. Na obszarze miasta można lokalizować wszelkiego rodzaju OZE zarówno wiatrowe, słoneczne i geotermalne.

Rysunek 12. Potencjał energetyki odnawialnej



Ochrona środowiska i zasobów przyrody:

W zakresie obszarów ochrony przyrody :

W granicach miasta Sochaczew nie ma żadnych obszarów prawnie chronionych.

Natomiast w ramach ochrony środowiska należy uwzględnić jako obszar bioróżnorodności biologicznej doliny rzek Bzury i Utraty chronione między innymi poprzez:

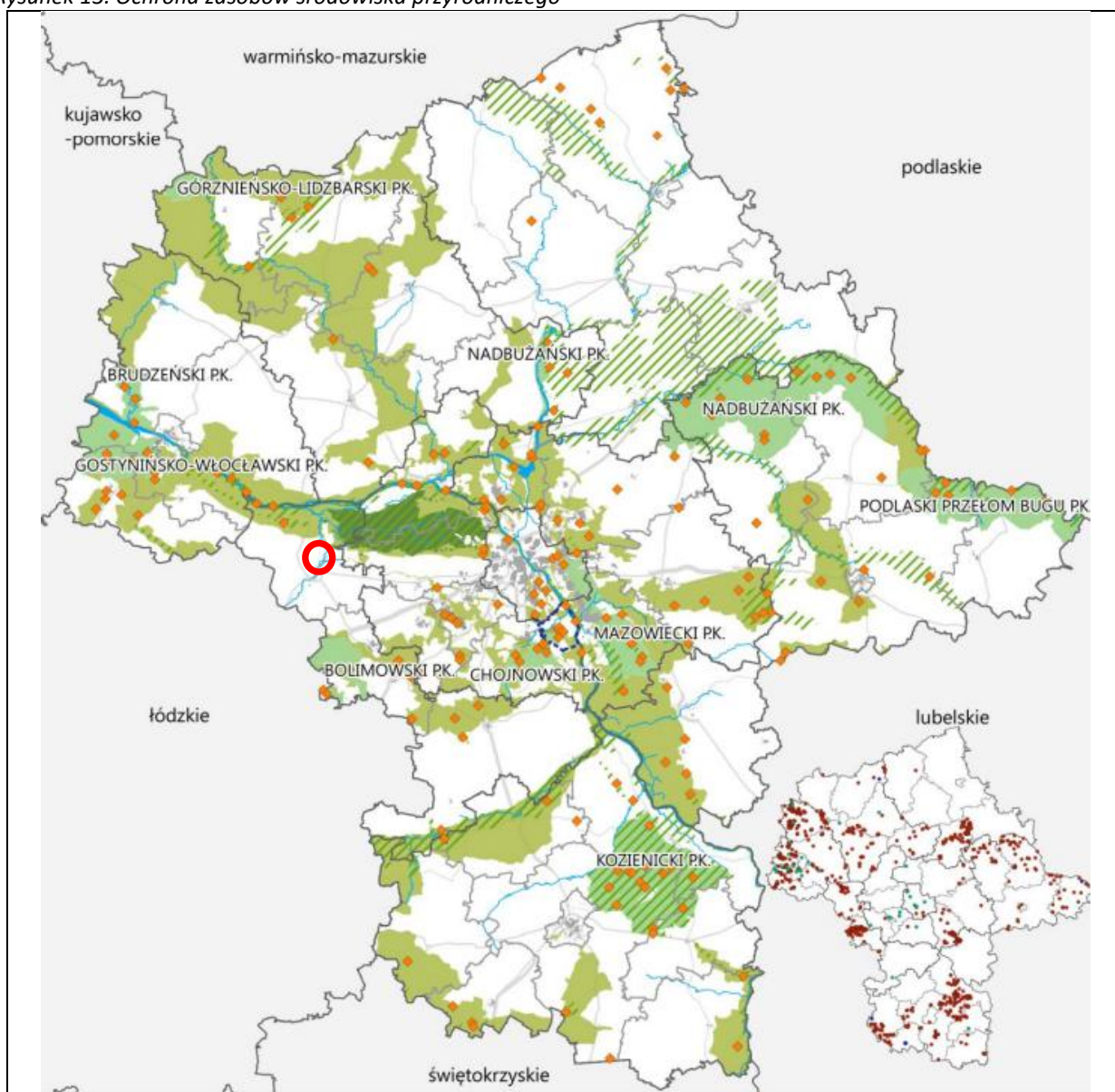
- ✓ zachowanie cennych siedlisk przyrodniczych (dolin rzecznych, leśnych łąkowych, śródpolnych, itp.), decydujących w znacznej mierze o walorach krajobrazowych województwa,

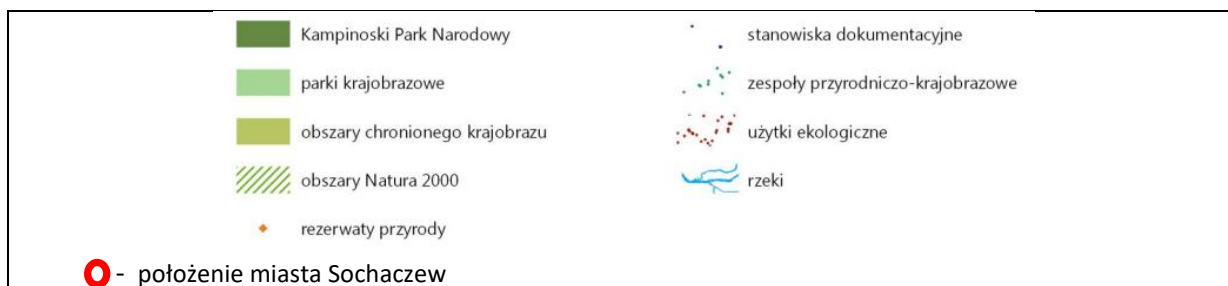
- ✓ ograniczenie presji urbanizacyjnej na obszary cenne przyrodniczo,
- ✓ dążenie do utrzymania struktury ekologicznej miast powiązanej z terenami otwartymi w ich otoczeniu i zapewniającej powiązanie z krajową siecią ekologiczną.

Ponadto rzeki Bzura i Utrata jako zasób wodny należy chronić między innymi poprzez:

- ✓ zwiększanie retencji wodnej województwa poprzez m.in. budowę małych zbiorników wodnych, piętrzenie wody w ciekach i jeziorach, przebudowę rowów i kanałów, retencję wód opadowych oraz właściwe kształtowanie struktury terenów rolnych, leśnych i tworzenie roślinnych stref ochronnych w dokumentach planistycznych gmin;
- ✓ ochronę głównych zbiorników wód podziemnych i stref ochronnych ujęć wód (powierzchniowych i podziemnych);
- ✓ ochronę naturalnych elementów przyrodniczych (m.in. starorzeczy, torfowisk, bagien, stawów, oczek wodnych);
- ✓ zapewnienie drożności rzek dla ryb dwuśrodowiskowych;
- ✓ renaturalizację zmienionych antropogenicznie odcinków rzek i dolin zalewowych.

Rysunek 13. Ochrona zasobów środowiska przyrodniczego





Szczegółowe analizy elementów środowiska przyrodniczego na obszarze miasta Sochaczew omówiono szczegółowo w pkt II.1. - *Formy ochrony przyrody* oraz w pkt II.22. - *Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska*.

Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej

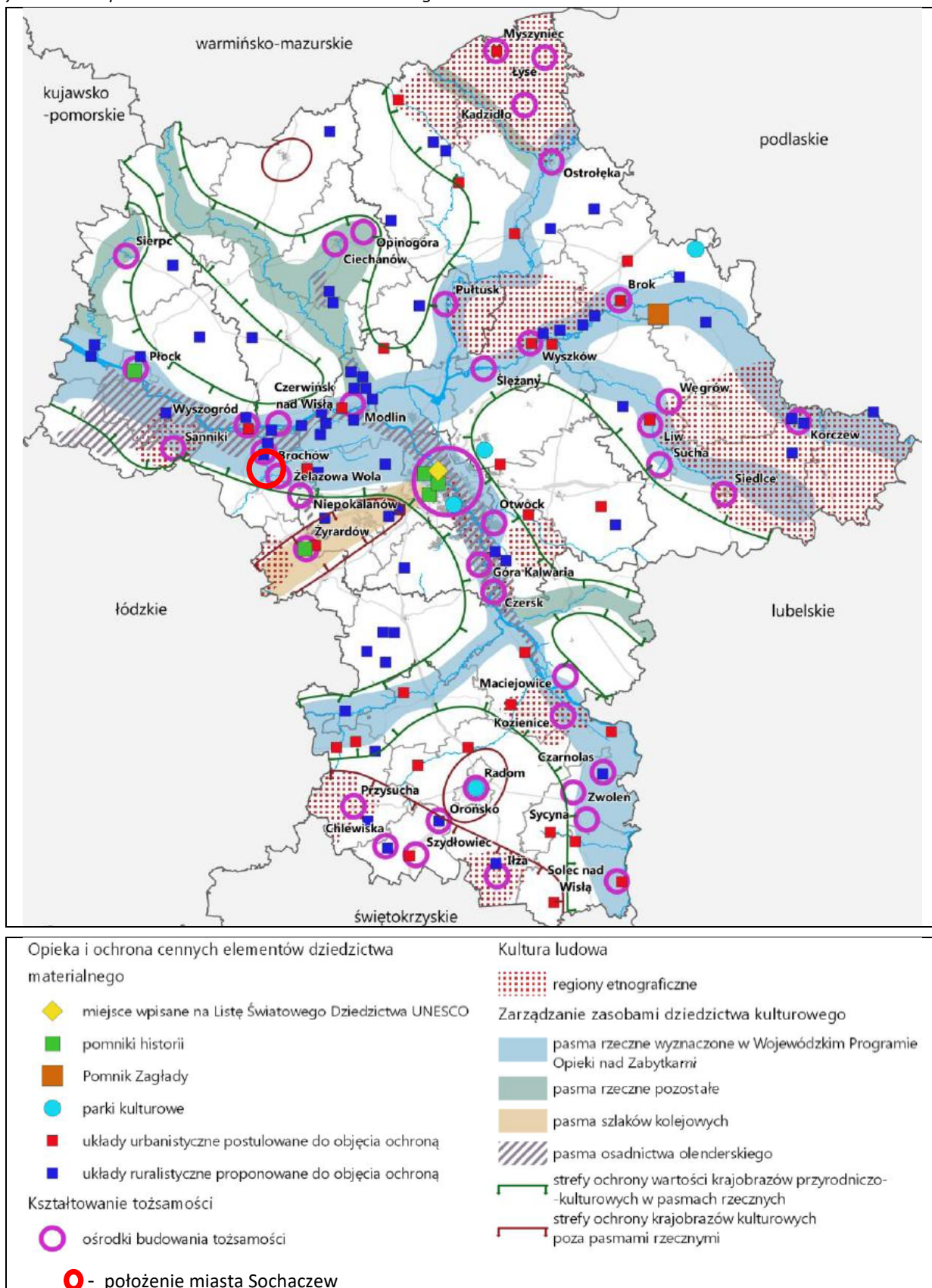
W zakresie ochrony zabytków:

Miasto Sochaczew powinno uwzględnić ochronę obiektów z Gminnej Ewidencji Zabytków oraz ujętych w rejestrze zabytków. Ich szczegółowy zasięg i rozmieszczenie przedstawiono w pkt II.10 - *Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*.

W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

Miasto Sochaczew zostało wskazane jako element ochrony krajobrazu dolin rzecznych, ujęte w pasmie rzeczonym wyznaczonym do opieki Wojewódzkim Programem Opieki nad Zabytkami. Ponadto uwzględniono miasto w pasmie osadnictwa olenderskiego.

Rysunek 14. Opieka i ochrona dziedzictwa kulturowego



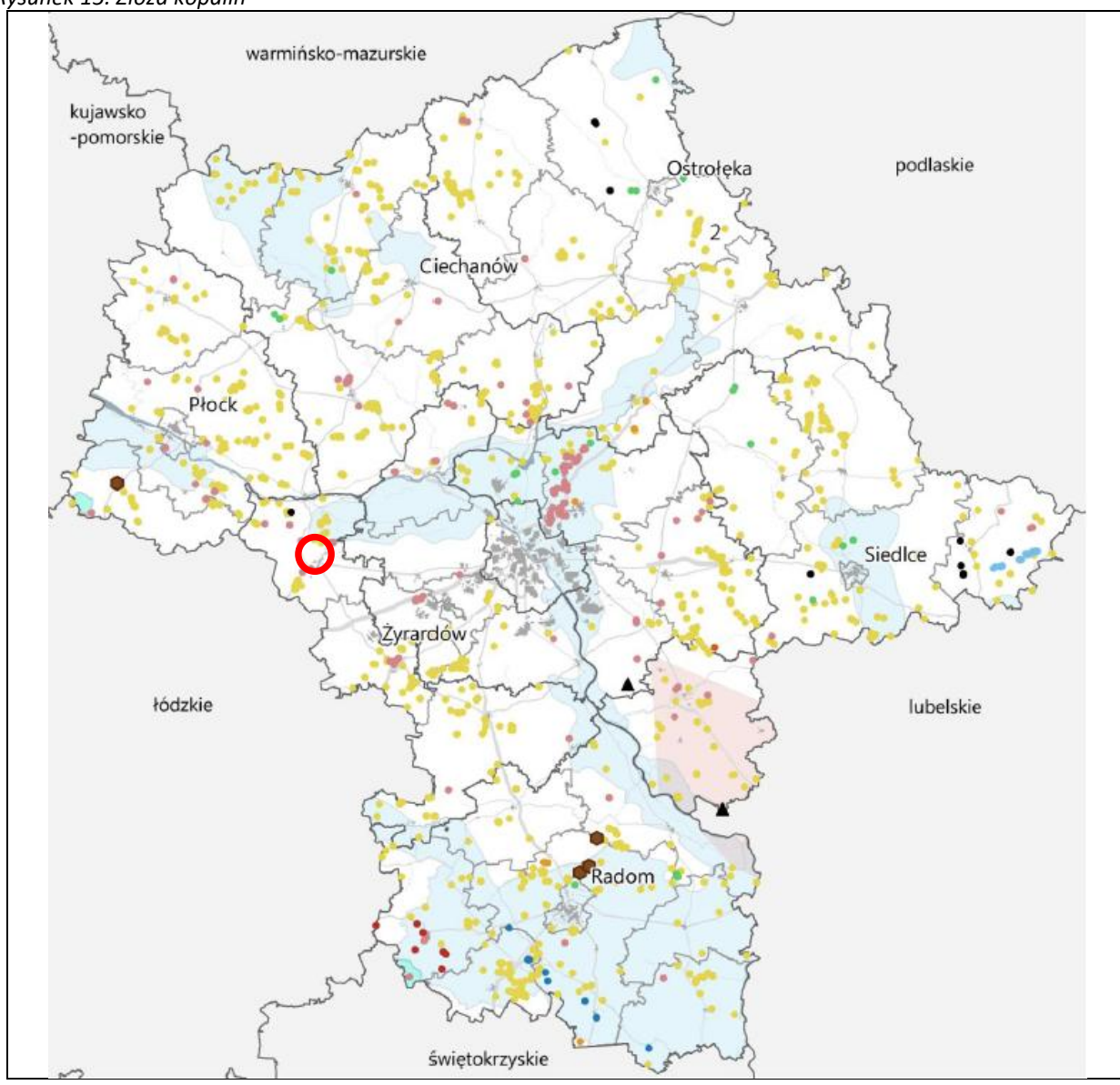
Szczegółowe analizy środowiska kulturowego i zabytków na obszarze miasta Sochaczew omówiono szczegółowo w pkt II.10 - *Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.*

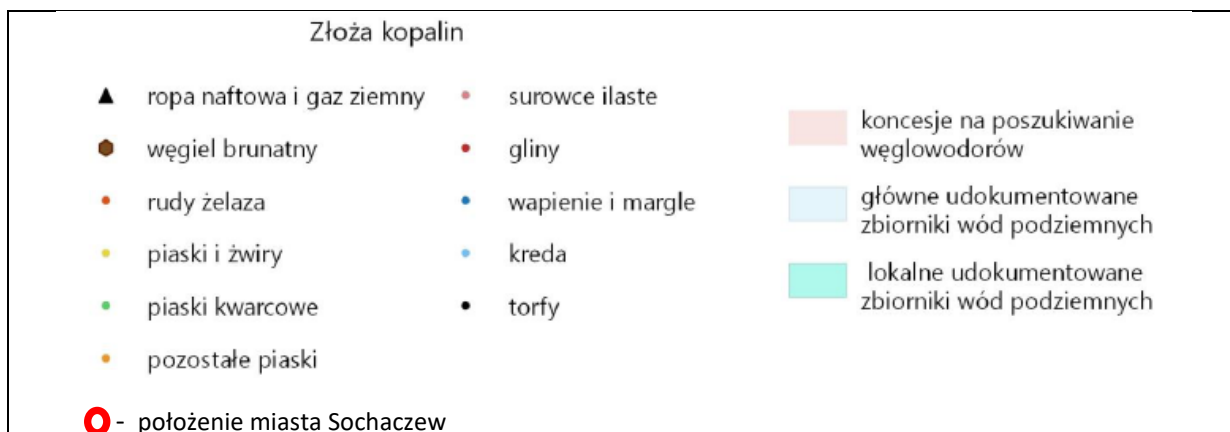
Gospodarka

Obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin

W zakresie złóż kopalin w Planie uwzględniono szczególną ochronę udokumentowanych złóż ważnych dla zabezpieczenia potrzeb i bezpieczeństwa surowcowego o znaczeniu krajowym i regionalnym oraz wspieranie prac związanych z poszukiwaniem i rozpoznawaniem surowców energetycznych. Na terenie miasta Sochaczew wskazano złożo kopalin surowca ilastego.

Rysunek 15. Złóża kopalin





Szczegółowy zasięg i rozmieszczenie na obszarze miasta Sochaczew złóż kopalin oraz terenów i obszarów górniczych przedstawiono pkt II.10.

Strategiczne obszary produkcji rolniczej

W województwie mazowieckim wyróżnia się strategiczne obszary żywicielskie (SOŻ), które stanowią nie tylko o samowystarczalności żywnościowej województwa, ale są również obszarami o znaczeniu ponadregionalnym (Rys. 16):

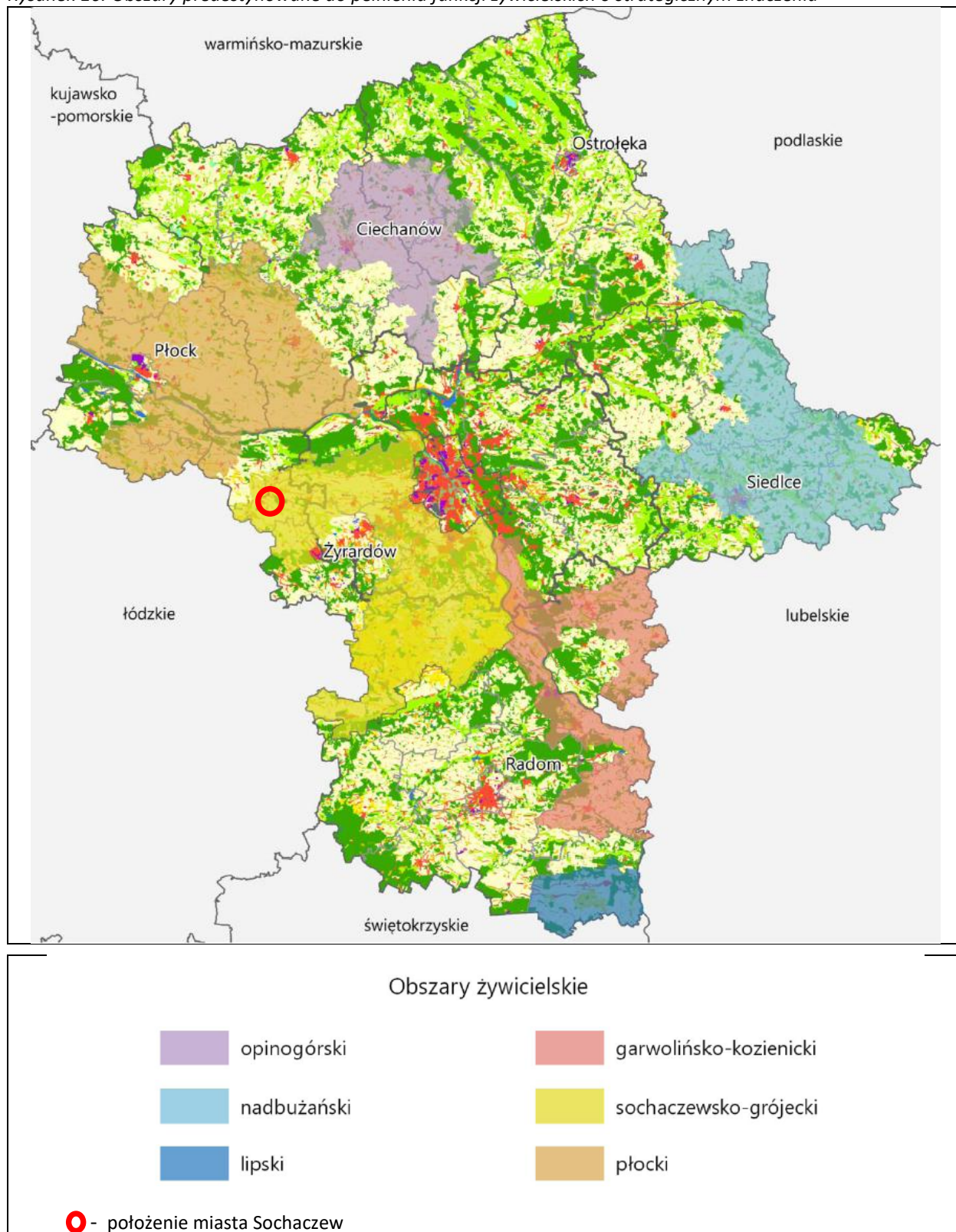
- ❖ płocki,
- ❖ opinogórski,
- ❖ nadbużański,
- ❖ **sochaczewsko-grójecki**,
- ❖ garwolińsko-kozienicki,
- ❖ lipski.

Obszary te obejmują około 1/3 powierzchni województwa i stanowią szczególnie cenny zasób dla produkcji żywności – charakteryzują się wysokim potencjałem przyrodniczym, wykształconymi specjalizacjami oraz ponadprzeciętną towarowością produkcji rolniczej.

Ochrona tych terenów powinna nastąpić między innymi poprzez:

- ✓ przeciwdziałanie nadmiernemu przeznaczaniu gruntów rolnych na inne cele poprzez uwzględnianie w SUiKZP (**planie ogólnym**) uwarunkowań wynikających ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz przeciwdziałanie przeznaczaniu przez gminy gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze w MPZP z uwzględnieniem struktury użytków rolnych oraz uwzględnianie położenia i sąsiedztwa w procesie decyzyjnym;
- ✓ ograniczanie przeznaczania najlepszych gleb pod uprawy roślin energetycznych;
- ✓ upowszechnianie działań rolno-środowiskowo-klimatycznych zapewniających rozwój gospodarki rolnej zintegrowanej z ochroną zasobów i walorów przyrodniczych, w tym rozwój rolnictwa ekologicznego;
- ✓ działania na rzecz poprawy warunków glebowo-wodnych dla rolnictwa m.in. poprzez budowę i renowację infrastruktury nawadniającej i odwadniającej.

Rysunek 16. Obszary predestynowane do pełnienia funkcji żywicielskich o strategicznym znaczeniu



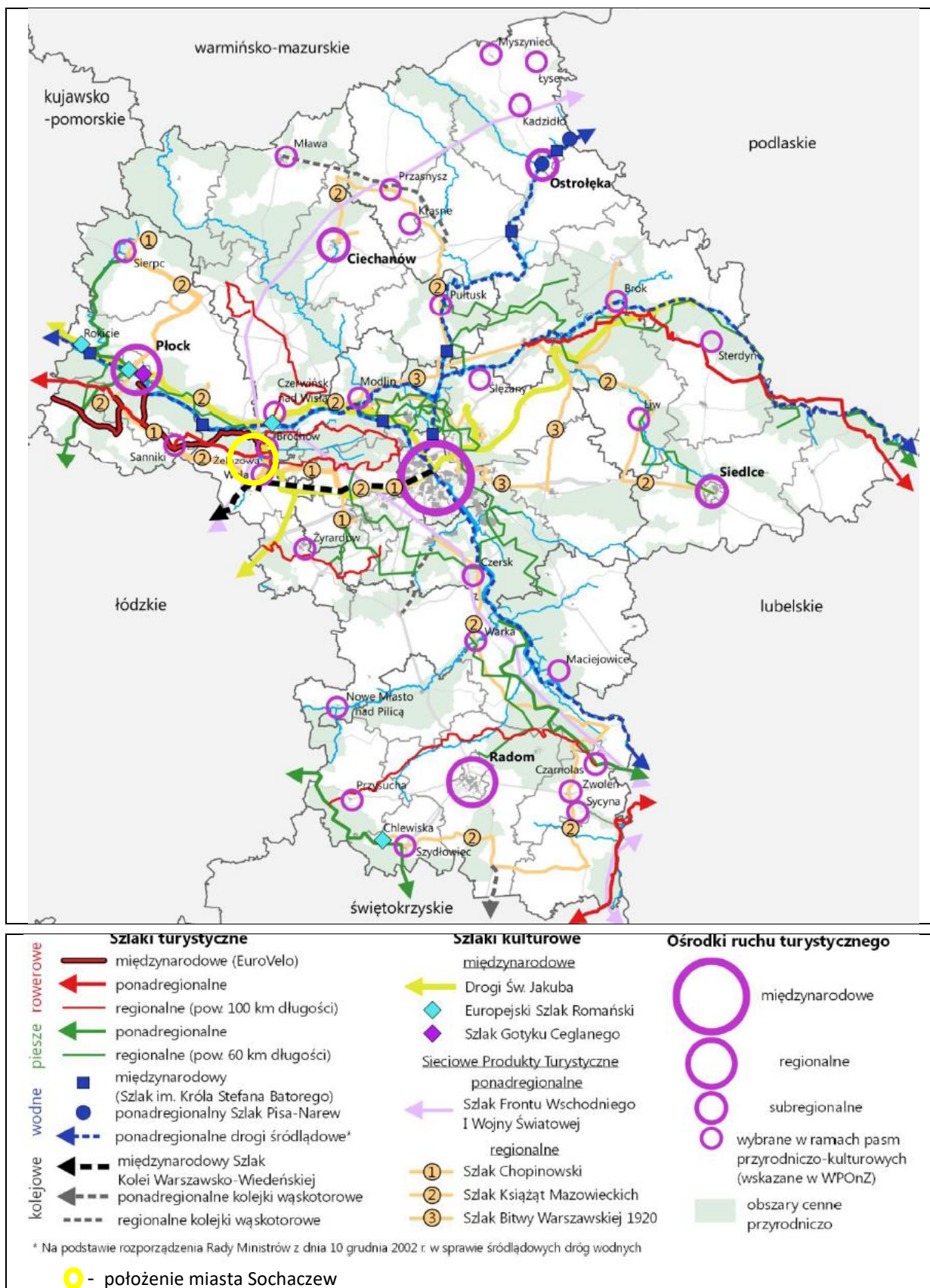
Turystyka

Potencjał turystyczny Województwa Mazowieckiego oparty jest o bogate walory przyrodnicze i kulturowe z wyraźnie dominującą Warszawą, będącą ośrodkiem o znaczeniu międzynarodowym. Atrakcyjność województwa budowana jest również poprzez tworzenie lokalnych marek produktów turystycznych, sieciowych produktów turystycznych, tradycyjnych produktów kulinarnych, szlaków tematycznych opartych o potencjał kulturowy województwa oraz klastrow turystycznych. Znaczenie ma także promocja regionu z wykorzystaniem rozwijających się organizacji turystycznych: Mazowieckiej Regionalnej Organizacji Turystycznej (MROT) i lokalnych organizacji oraz punktów informacji turystycznej i stowarzyszeń działających w obszarze turystyki.

W przestrzeni województwa wskazano dla miasta Sochaczew obszary posiadające duży potencjał do rozwoju następujących form turystyki:

- ✓ szlak kulturowy: międzynarodowa droga świętego Jakuba oraz regionalny szlak Chopinowski
- ✓ szlak turystyczny – międzynarodowy szlak kolei Warszawsko-Wiedeńskiej
- ✓ wybrane w ramach pasm przyrodniczo kulturowych miasto Sochaczew uznano za ośrodek ruchu turystycznego.

Rysunek 17. Szlaki turystyczne



Bezpieczeństwo

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, suszą oraz osuwiskami

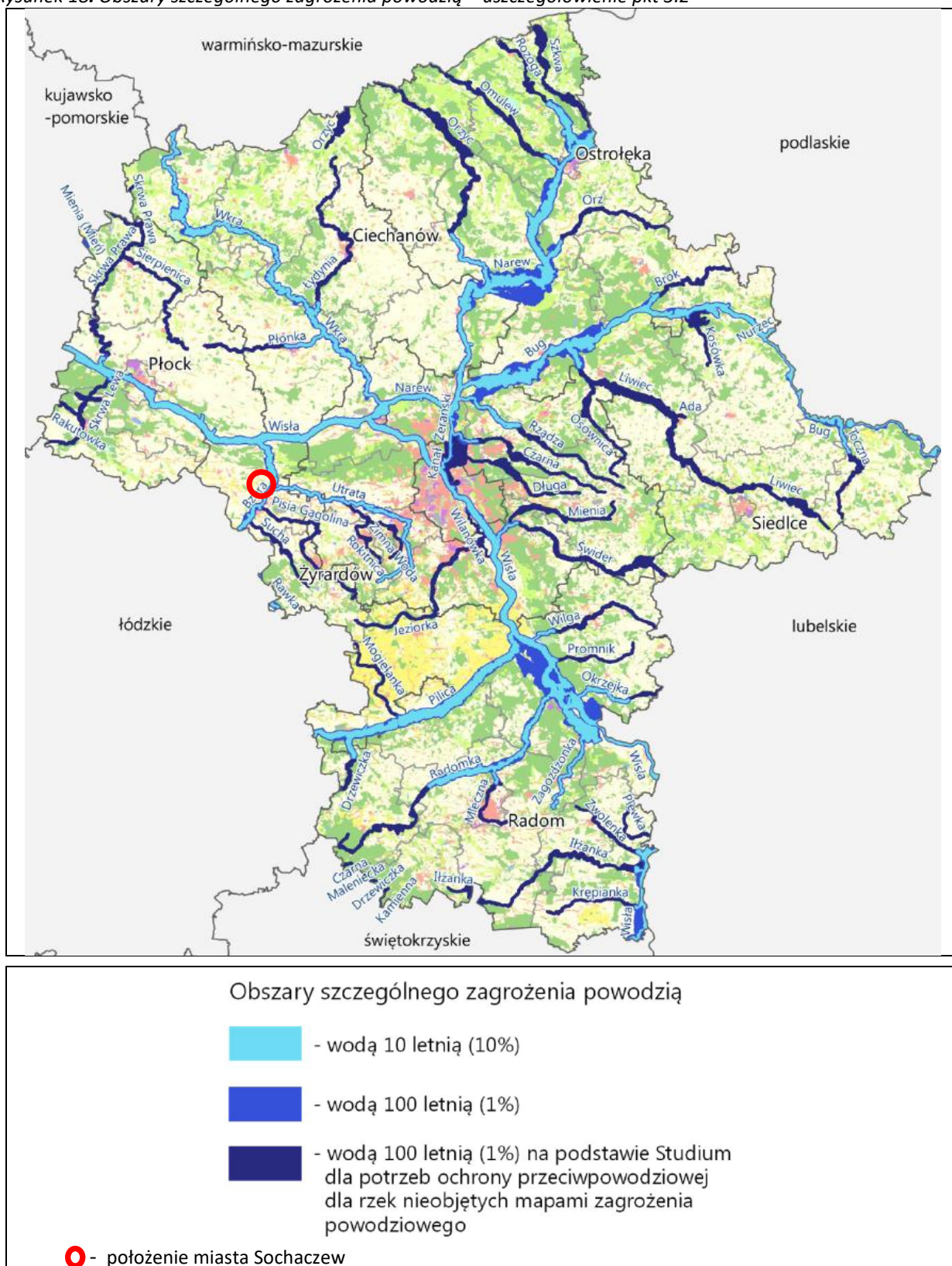
Podstawę do prowadzenia polityki przestrzennej na obszarach zagrożenia powodziowego stanowi plan zarządzania ryzykiem powodziowym, w którym określony został poziom zintegrowanego ryzyka powodziowego. Z uwagi na położenie miasta Sochaczew w zlewni Bzury poziom ryzyka określono jako wysoki.

Ponadto w ramach zagrożenia suszą na terenie miasta Sochaczew zdiagnozowano możliwość występowania suszy hydrologicznej.

Zakłada się zapobieganie tym zagrożeniom między innymi poprzez:

- ✓ uwzględnianie map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego, planów zarządzania ryzykiem powodziowym oraz studiów ochrony przeciwpowodziowej (dla odcinków rzek które nie zostały objęte ww. mapami) a także Planu przeciwdziałania skutkom suszy w regionie wodnym Środkowej Wisły;
- ✓ przeciwdziałanie wystąpieniu skutków powodzi i suszy, także we współpracy z sąsiednimi województwami;
- ✓ utrzymanie oraz zwiększanie istniejącej zdolności retencyjnej zlewni poprzez m.in.: zmniejszanie odpływu wód opadowych i roztopowych ze zlewni, zwiększenie różnych form retencji wodnej (budowa zbiorników retencyjnych wraz z budowlami hydrotechnicznymi, zwiększanie lesistości, odtwarzanie terenów wodno-błotnych, przywracanie naturalnego charakteru cieków i naturalnych przepływów wód, tworzenie polderów zalewowych);
- ✓ ograniczanie zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- ✓ zwiększanie bezpieczeństwa powodziowego terenów o intensywnym zagospodarowaniu oraz obiektów stanowiących potencjalne zagrożenie dla środowiska, obiektów użyteczności publicznej, stanowiących cenne dziedzictwo kulturowe, itp.;
- ✓ zwiększanie wykorzystania wód opadowych i roztopowych;
- ✓ realizację projektu pt. „System Osłony Przeciwsuwiskowej”;
- ✓ stabilizację i zabezpieczanie terenów osuwiskowych przy zachowaniu wartości przyrodniczo-krajobrazowych obszaru.

Rysunek 18. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią – uszczegółowienie pkt 3.2

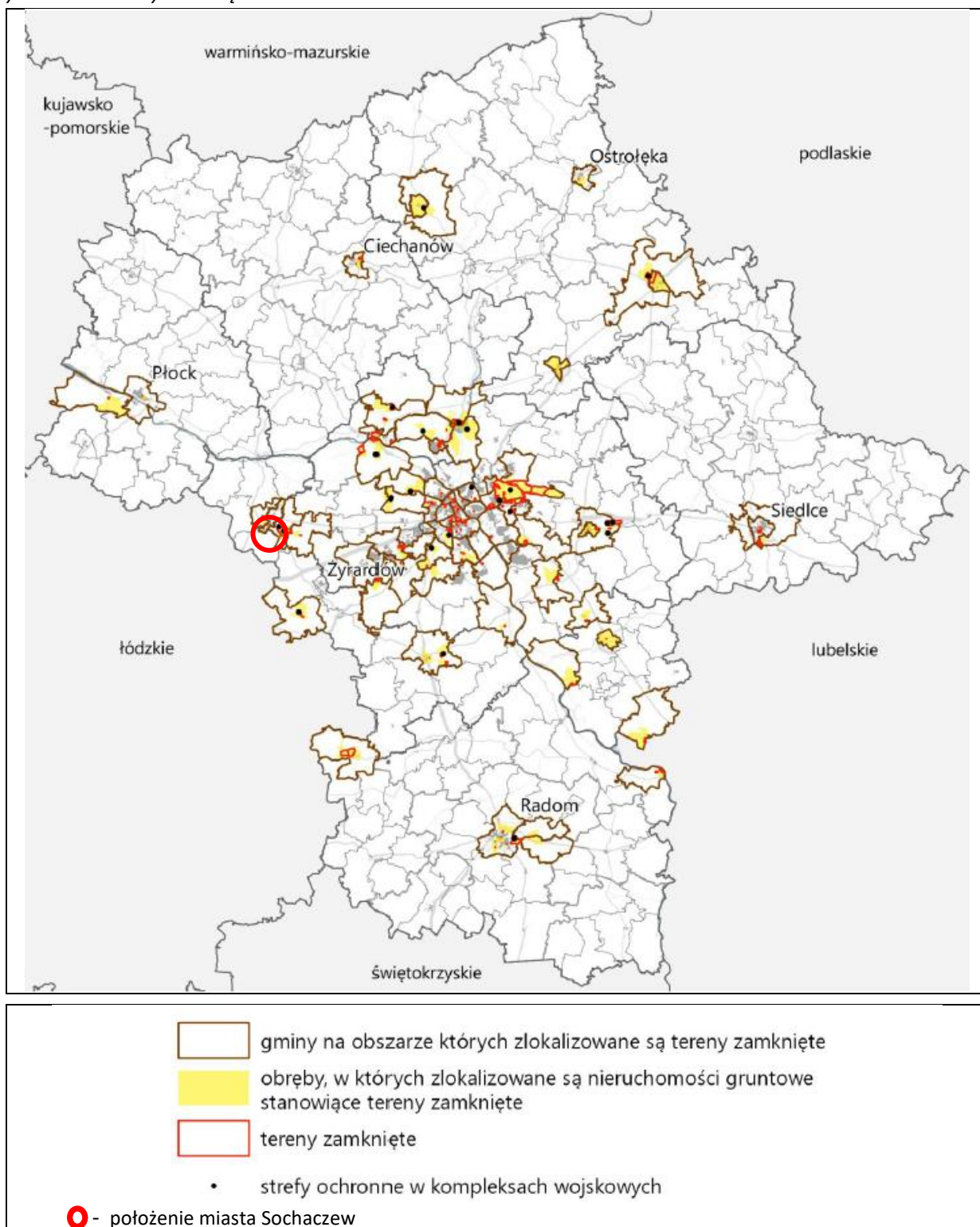


Ich szczegółowy aktualny zasięg przedstawiono w pkt II.2 - *Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.*

Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

W planie uwzględnia się tereny zamknięte. Na terenie miasta Sochaczew występują kolejne tereny zamknięte.

Rysunek 19. Tereny zamknięte



Granice terenów występowania ruchów masowych

Na terenie miasta Sochaczew zdiagnozowano obszary predysponowane do występowania ruchów masowych wyznaczone zgodnie z projektem systemu osłony przeciwosuwiskowej.

Rysunek 20. Fragment mapy ochrony przyrody i dziedzictwa kulturowego – uszczegółowienie pkt 3.4



Ich szczegółowy aktualny zasięg przedstawiono w pkt II.4 - Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA:

1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze miasta Sochaczew występują:

Pomniki przyrody

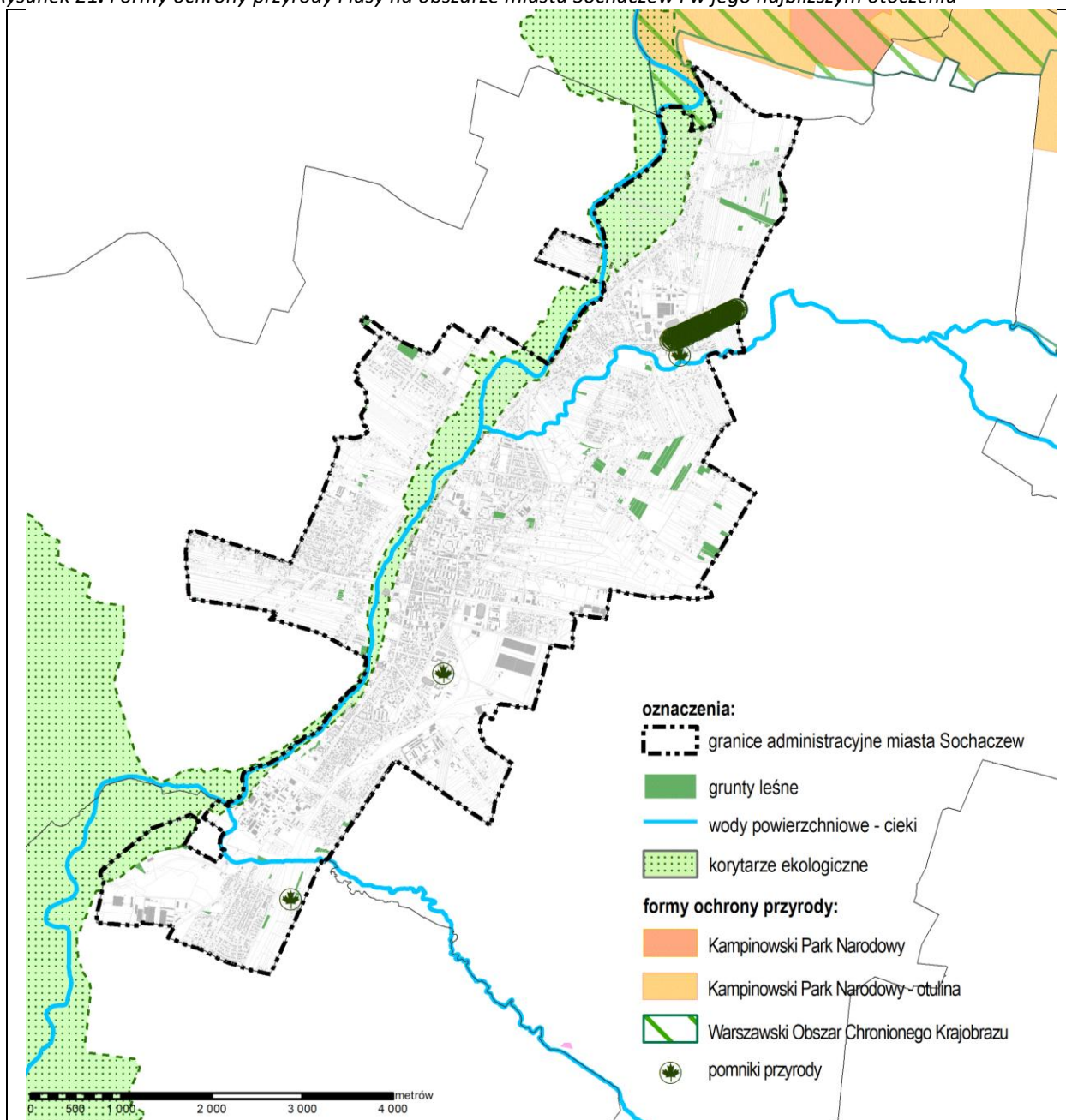
Na terenie miasta ustanowione zostały **cztery pomniki przyrody**, objęte ochroną na podstawie Rozporządzenia Nr 18 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu sochaczewskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego z 31.07.2009 r. Nr 124, poz. 3633):

- ✓ Dąb szypułkowy – *Quercus robur* - drzewo rosnące w parku im. Ignacego Włodzimierza Garbolewskiego przy ul. Bartosza Głowackiego w wieku 500 lat, o obwodzie pnia 5,21 m i wysokości około 23 m.
- ✓ Dąb szypułkowy – *Quercus robur* - drzewo rosnące przy ul. Grunwaldzkiej, o obwodzie pnia 4,37 m i wysokości 20 m.
- ✓ Dąb szypułkowy – *Quercus robur* - drzewo rosnące przy ul. Boryszewskiej, o obwodzie pnia 3,8 m i wysokości 21 m.
- ✓ Aleja lipowa - wieloobiektowy pomnik przyrody częściowo położony w granicach miasta Sochaczew - drzewa wchodzące w skład alei są w zróżnicowanym stanie zachowania. Stanowią go obecnie: lipa drobnolistna *Tilia cordata* (164 szt.); klon jesionolistny *Acer negundo* (36 szt.); jesion wyniosły *Fraxinus excelsior* (14 szt.); klon pospolity *Acer platanoides* (22 szt.); klon jawor *Acer pseudoplatanus* (4 szt.); kasztanowiec zwyczajny *Aesculus hippocastanum* (1 szt.); klon srebrzysty *Acer saccharinum* (1 szt.); robinia akacjowa *Robinia pseudoacacia* (1 szt.); wierzba krucha *Salix fragilis* L. (2 szt.). Obwód pnia drzew wynosi od 0,7 do 3,6 m (mierzony na wysokości 1,3 m), a wysokość w granicach 10 – 22 m. Aleja rośnie po obu stronach drogi wojewódzkiej nr 580 - ul. Fryderyka Chopina, na trasie prowadzącej z Sochaczewa do Żelazowej Woli, na odcinku między pomnikiem pamięci ofiar II wojny światowej, a Domem Urodzenia Fryderyka Chopina w Żelazowej Woli. Długość alei wynosi ok. 2 km).

Ponadto na obszarze miasta brak jest wielkopowierzchniowych form ochrony przyrody. Od strony północnej, przy granicy miasta znajduje się Kampinoski Park Narodowy wraz z otuliną oraz Warszawski Obszar Chronionego krajobrazu. Natomiast w południowo zachodniej oraz centralnej części miasta na małych fragmentach wskazano w ramach systemu korytarzy ekologicznych – korytarz północno-centralny doliny rzeki Bzury (korytarz Dolina Bzury-Neru).

Na terenie miasta nie ustanowiono użytków ekologicznych. Natomiast jest kilka obszarów predestynowanych do objęcia ochroną i do pełnienia funkcji przyrodniczych w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru opracowania, w tym lasy miejskie: las w trójkącie ulic Wyszogrodzkiej, Smolnej i Krzywej, stanowiący zbiorowisko o charakterze olsu powstałe na terenie bezodpływowym, cenny nie tylko ze względu na rolę biocenotyczną jaką pełni wśród terenów zabudowanych, ale i dość nietypowe położenie (na tarasie erozyjnym doliny rzeki Bzury). Ponadto las na południe od ul. Smolnej, predestynowany do objęcia ochroną w formie użytku ekologicznego ze względu na rolę biocenotyczną jaką pełni w obrębie terenów miejskich.

Rysunek 21. Formy ochrony przyrody i lasy na obszarze miasta Sochaczew i w jego najbliższym otoczeniu



źródło: opracowanie własne na podstawie danych dane GDOŚ

2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarze miasta Sochaczew wyznaczone zostały obszary zagrożenia powodzią od przepływającej w centrum miasta z południa na północ Bzury oraz od jej prawych dopływów: Utraty i Pisi. Strefy powodziowe wskazują obowiązujące mapy zagrożenia powodzią (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP).

Mapy MPZ ilustrują tereny narażone na powódź z różnym poziomem prawdopodobieństwa wystąpienia:

- ✓ tereny o niskim prawdopodobieństwie powodzi ($Q=0,2\%$) – szacowane na raz na 500 lat,

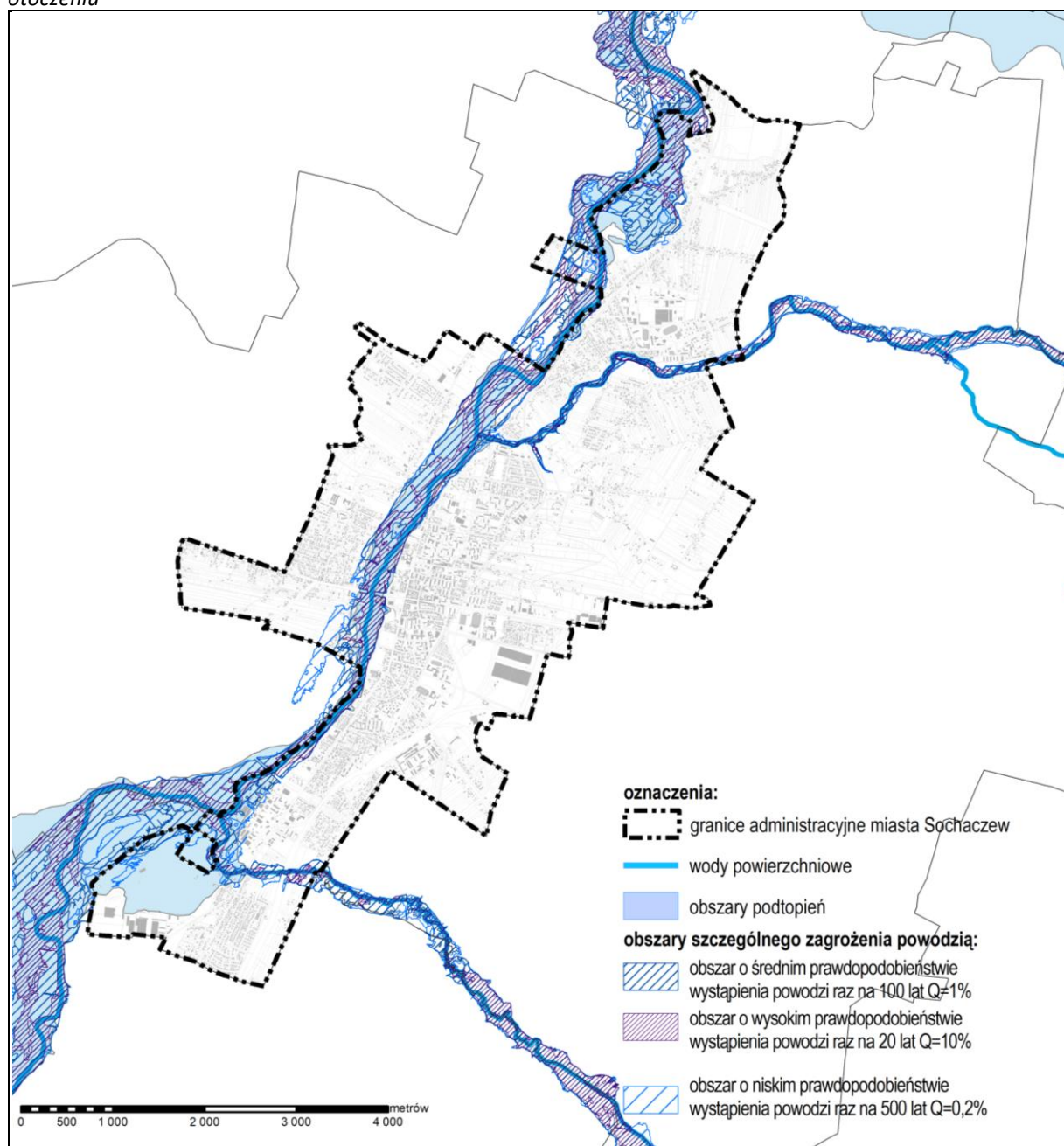
- ✓ tereny o średnim prawdopodobieństwie ($Q=1\%$) – około raz na 100 lat,
- ✓ tereny o wysokim prawdopodobieństwie ($Q=10\%$) – raz na 10 lat.

Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, tj. $Q=1\%$ i $Q=10\%$, występują ograniczenia dla zagospodarowania terenu, wymagające uzgodnienia z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie.

W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w mieście Sochaczew przeważają tereny otwarte – łąki i pastwiska, tereny rolne i porolne, z naturalną sukcesją roślinności reduralnej. Jedynie w centralnym fragmencie miasta obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują kwartał istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Pozostałe ciekі występujące na terenie miasta nie stanowią zagrożenia powodziowego.

Rysunek 22. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na obszarze miasta Sochaczew i w jego najbliższym otoczeniu



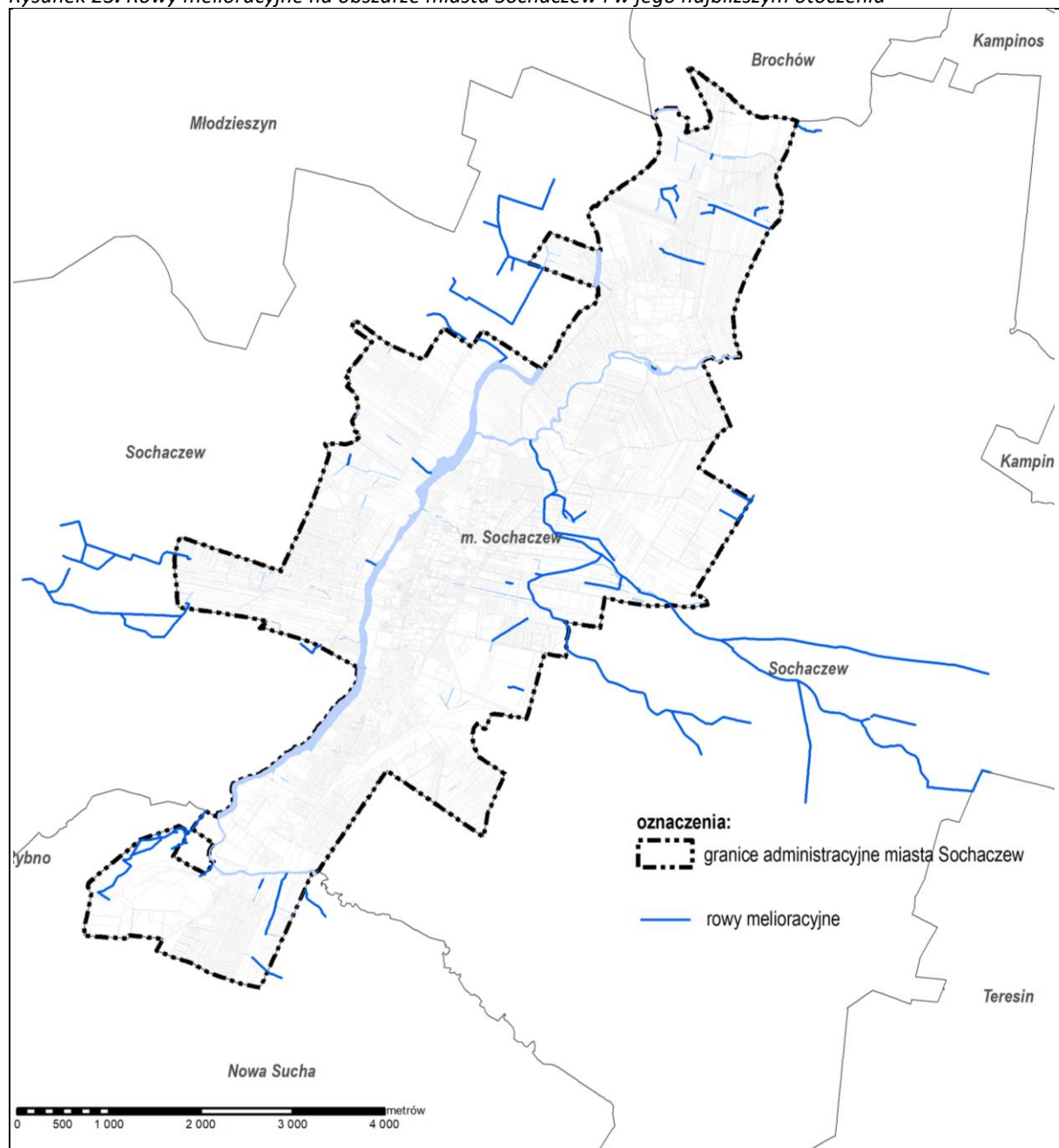
źródło: dane z: Mapy zagrożenia powodziowego, PGW Wody Polskie

Rzeki przepływają przez miasto korytami nieobwałowanymi – nie zachodzi więc możliwość ani potrzeba wyznaczania stref 50 m od stóp wałów.

3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze miasta Sochaczew nie ma obszarów zmeliorowanych. Natomiast są fragmenty miasta gdzie występują rowy melioracyjne. Największe ich skupisko występuje wzdłuż Rowu Matecznego, którym poprzez sieć rowów melioracyjnych odprowadzany jest nadmiar wód opadowych i roztopowych do rzeki Utrata.

Rysunek 23. Rowy melioracyjne na obszarze miasta Sochaczew i w jego najbliższym otoczeniu

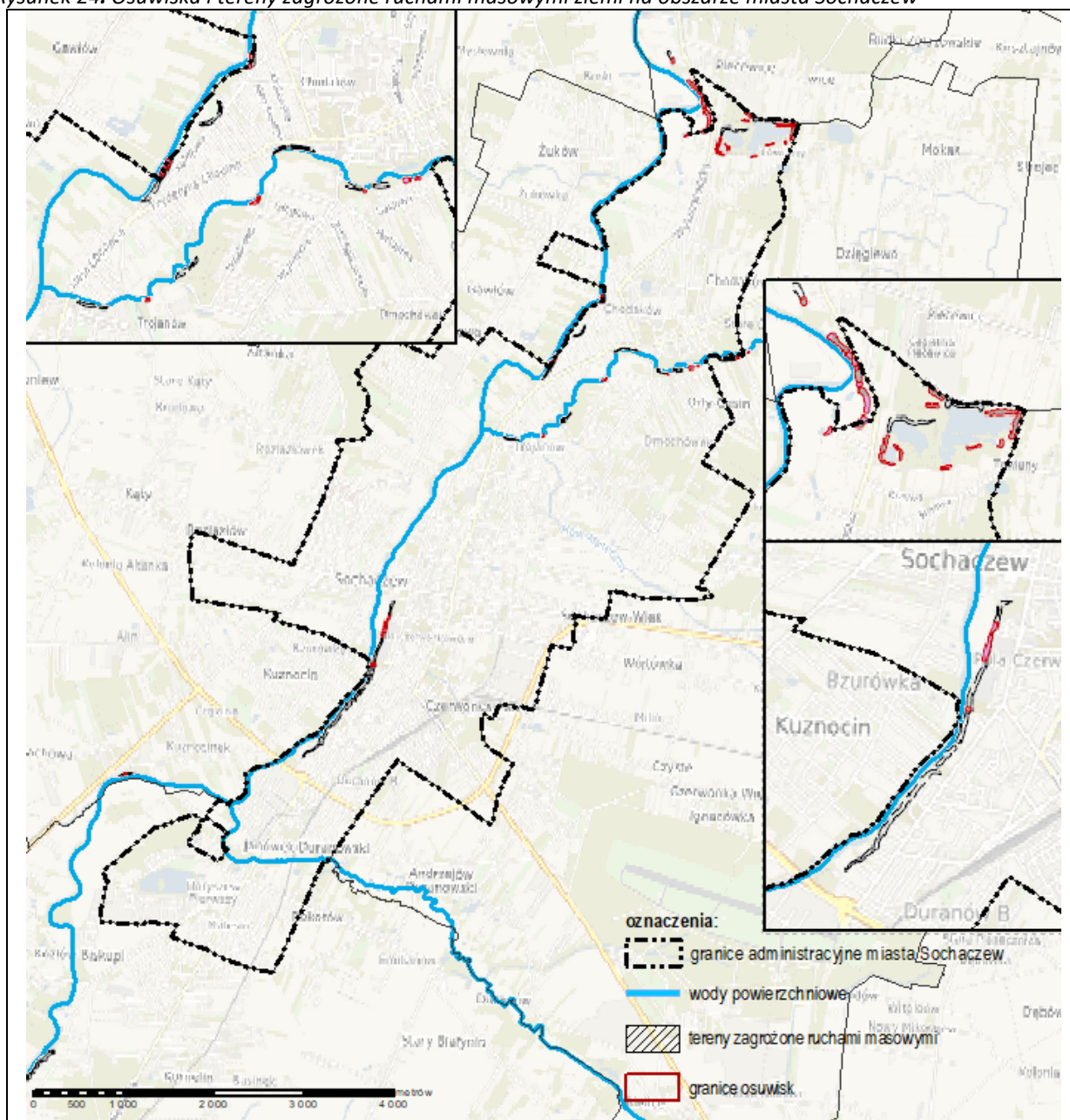


źródło: dane z: Mapy zagrożenia powodziowego, PGW Wody Polskie oraz dane BDOT10k

4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na obszarze miasta Sochaczew występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy. Są one zlokalizowane głównie na wschodniej skarpie doliny Bzury i Utraty oraz w północnej części miasta, w rejonie zbiorników wodnych.

Rysunek 24. Osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi na obszarze miasta Sochaczew



źródło: Mapy osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, PIG-PIB

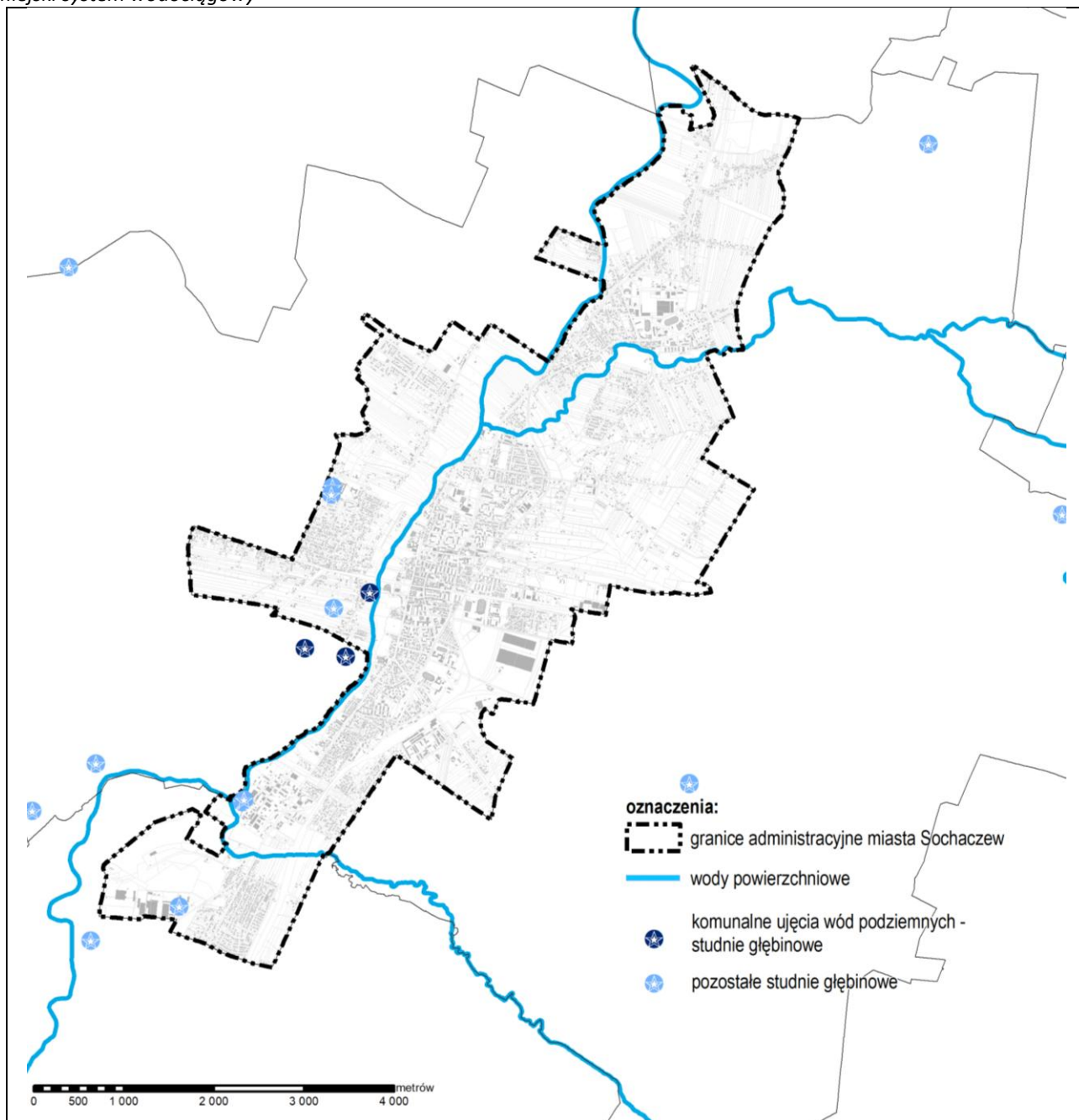
5. Strefy ochronne ujęć wody

Źródłem zaopatrzenia miasta Sochaczew w wodę są wody podziemne, ujmowane poprzez studnie głębinowe. Ich eksploatację prowadzi „Zakład Wodociągów i Kanalizacji – Sochaczew” Sp. z o.o. Do jej zadań należy m.in. eksploatacja sieci wodociągowej oraz ujęć podziemnych wraz z stacjami uzdatniania wody: Stacja Uzdatniania Wody Chodaków oraz Stacja Uzdatniania Wody Płocka.

System zaopatrywany jest z ujęcia wody Kuznecin, składającego się z trzech studni głębinowych: St 1, St 2a i St 4 (dwie z nich położone są poza granicami administracyjnymi miasta) oraz ujęcia Wólka Smolana – Konary składającego się z 6 studni (wszystkie zlokalizowane poza granicami administracyjnymi miasta).

Dla ujęć wód podziemnych ustanowiono strefy ochronne obejmujące tereny ochrony bezpośredniej. Nie stwierdzono potrzeby wyznaczania stref ochrony pośredniej.

Rysunek 25. Ujęcia wód podziemnych na obszarze miasta Sochaczew i w jego bezpośrednim sąsiedztwie, zasilające miejski system wodociągowy



źródło: opracowanie własne na podstawie polska.e-mapa.net oraz danych GESUT

6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze miasta Sochaczew nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960).

7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Obszary górnicze

Na obszarze miasta Sochaczew występują tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2026 r. poz. 69).

Obszary górnicze i tereny górnicze

Tabela 1. Obszary górnicze

Nazwa obszaru	ID złoża	Powierzchnia [m ²]	Decyzja nr	Nadzór górniczy
Plecewice I	2442	605 801	11/98	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
Plecewice III	20022	19 789	RŚ.6522.2.5.2024.AW	Okręgowy Urząd Górniczy – Warszawa
Sochaczew	19497	5 146 797	5/2/147	Okręgowy Urząd Górniczy – Warszawa

8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Złoża kopalin

Na obszarze miasta Sochaczew znajdują się złoża kopalin, udokumentowane są złoża kopalin pospolitych w Plecewicach, w północnej części miasta. Złoża stanowiły bazę surowcową dla zakładu ceramiki budowlanej w Plecewicach oraz w Boryszewie.

Miasto Sochaczew posiada ponadto złoża wód termalnych, które spełniają kryteria zastosowania w geotermii – dla złoża Sochaczew ustanowiono teren i obszar górniczy w centralnej jego części.

Tabela 2. Charakterystyka zasobów złóż na terenie miasta Sochaczew

Nazwa złoża	ID złoża	ID pola	Kopalina	Powierzchnia [m ²]	Obwód [m]	Nadzór górniczy
Plecewice I	2442	-	Surowce ilaste ceramiki budowlanej (eksploatacja złoża zaniechana)	387 614	-	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
Plecewice II	5400	-	Surowce ilaste ceramiki budowlanej (eksploatacja złoża zaniechana)	67 690	-	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
Plecewice III	20022	-	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	16 845	-	Okręgowy Urząd Górniczy - Warszawa
Sochaczew (GT-1 i GT-2)	19497	-	Wody Termalne (cieplice) C	28 081 821	-	Okręgowy Urząd Górniczy – Warszawa

źródło: opracowanie własne na podstawie danych z <https://msochaczew.e-mapa.net/> oraz Państwowego Instytutu Geologicznego

Na terenie miasta Sochaczew brak jest obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

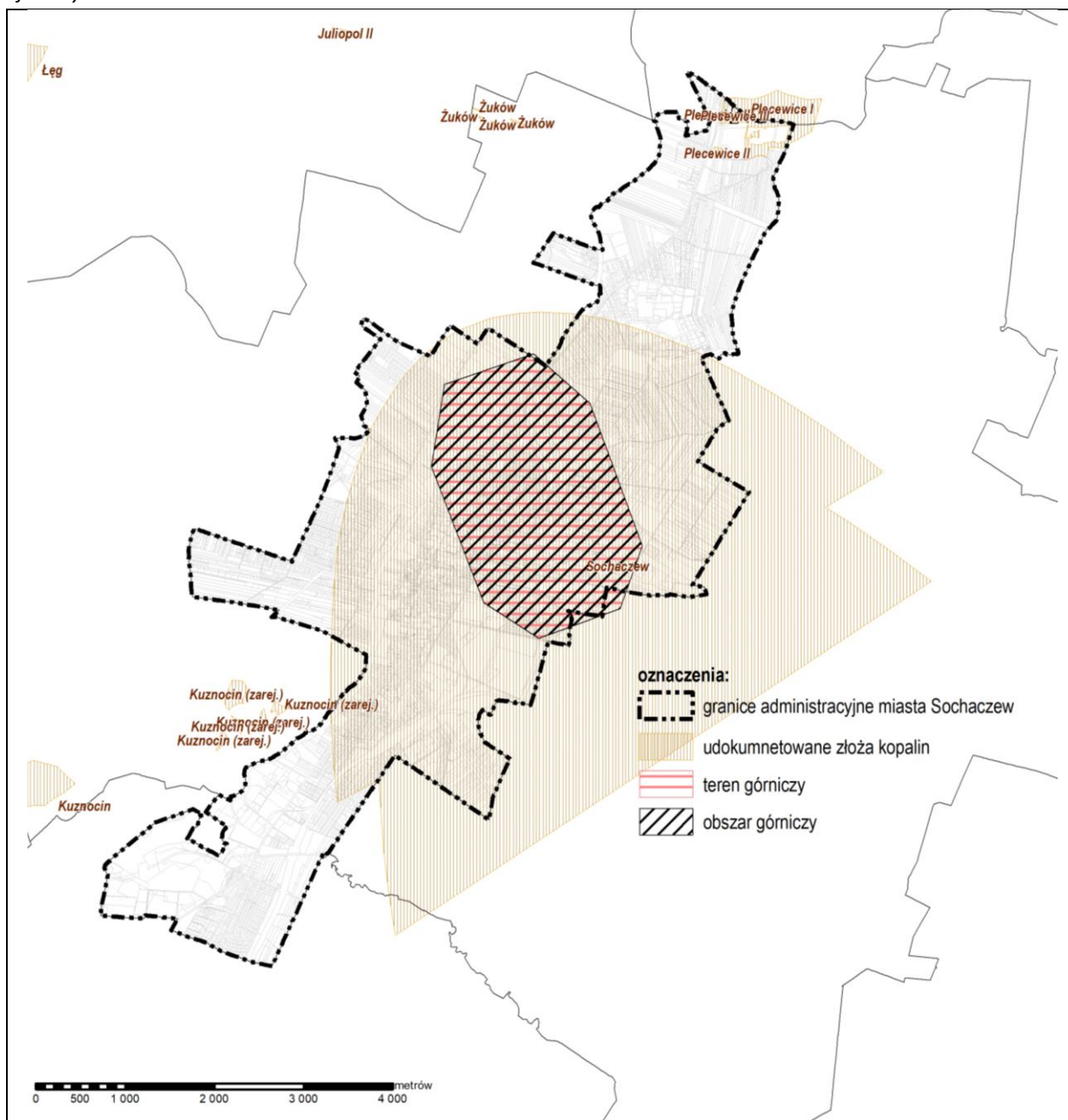
Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na obszarze miasta Sochaczew nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2026 r. poz. 69)

Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze miasta Sochaczew nie występują kompleksy podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2026 r. poz. 69).

Rysunek 26. Udokumentowane złoża kopalin oraz tereny i obszary górnicze na obszarze miasta Sochaczew i w jego najbliższym otoczeniu



źródło: dane wg. www.geoportal.gov.pl oraz MIDAS

9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Miasto Sochaczew nie jest uzdrowiskiem, nie ma statutu uzdrowiska. Nie ustanowiono więc dla Sochaczewa ani obszaru uzdrowiska ani obszarów ochrony uzdrowiskowej, o których mowa w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1135 z późn. zm.).

10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego

Do rejestru zabytków Województwa Mazowieckiego wpisano 21 obiektów i grup obiektów oraz jeden zabytek archeologiczny - tabele poniżej.

Tabela 3. Wykaz zabytków nieruchomych wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Położenie obiektu/adres	Nr rejestru.	Data wpisu
1.	Sochaczew	cmentarz rzymskokatolicki		840	19.12.1991
2.	Sochaczew	cmentarz wojenny z II wojny światowej		856	02.01.1992
3.	Sochaczew	dom	ul. Farna 13	A-1058	02.02.2012
4.	Sochaczew	dworzec kolejowy	ul. Henryka Sienkiewicza 5	A-1572	15.05.2020
5.	Sochaczew	grobowiec Mułły tzw. "baszta tatarska" na terenie d. cmentarza muzułmańskiego (wraz z otoczeniem)	ul. 15 Sierpnia 4	A-1090	27.08.2012
6.	Sochaczew	hale targowe	ul. 1 Maja 21	32	20.12.1961
7.	Sochaczew	kaplica cmentarna prawosławna	ul. Romualda Traugutta 26	716	01.06.1984
8.	Sochaczew	kaplica grobowa rodziny Tomickich na cmentarzu grzebalnym	ul. Romualda Traugutta 26	56	07.05.1962
9.	Sochaczew	kolejowa wieża ciśnień	ul. Henryka Sienkiewicza 5	A-1526	23.09.2019
10.	Sochaczew	park miejski podzamcza im. F. Chopina		576	20.06.1981
11.	Sochaczew	Ratusz, ob. Muzeum Ziemi Sochaczewskiej i Pola Bitwy nad Bzurą	Plac Tadeusza Kościuszki 12	29	25.09.1961
12.	Sochaczew	Ruiny zamku (wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 100 m)		31	20.12.1961
13.	Sochaczew	zagroda młyńska (młyn zbożowy, dom, lodownia)	ul. Młynarska 4	A-53	18.08.2003
14.	Sochaczew	aleja lipowa wiodąca z Chodakowa do Żelazowej Woli		542	05.05.1980
15.	Sochaczew	dwór wraz z parkiem	ul. Fryderyka Chopina 164	46	04.04.1962
16.	Sochaczew	park	Sochaczew Chodaków	46/602	05.05.1980

17.	Sochaczew	pałac, ob. Szkoła Muzyczna	ul. Bartosza Głowackiego 2	53	03.05.1962
18.	Sochaczew	park	Sochaczew Czerwonka	33	02.01.1962
19.	Sochaczew	dwór	ul. Gawłowska 148	549	26.07.1980
20.	Sochaczew	Park	Sochaczew Gawłów	506	08.11.1978
21.	Sochaczew	kościół parafialny p.w. Narodzenia Najświętszej Marii Panny wraz z najbliższym otoczeniem w promieniu 50 m	ul. Ks. Jerzego Popiełuszki	51	04.04.1962

Tabela 4. Wykaz zabytków archeologicznych wpisane do rejestru zabytków województwa mazowieckiego

Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Nr stanowiska wg AZP	Funkcja	Kultura	Chronologia	Nr	Data wpisu
1.	Sochaczew -Karwowo	56-59	Karwowo st. 2, AZP 56-59/24	Cmentarzysko	Przeworska	Okres wpływów rzymskich	804	14.12.1968

Zabytki nieruchome wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków

Do gminnej ewidencji zabytków (GEZ) włączono ponadto 41 obiekty i grupy obiektów, w tym będące w rejestrze zabytków. Gminna ewidencja zabytków została przyjęta zarządzeniem Nr 271.2018 Burmistrza Miasta Sochaczew z dnia 18 grudnia 2018 r. z późn. zm.

Tabela 5. Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków miasta Sochaczew,

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Położenie obiektu
1.	Sochaczew	Pałac w Czerwonce, ob. Państwowa Szkoła Muzyczna I i II stopnia	ul. B. Głowackiego 2
2.	Sochaczew	Park w zespole pałacowym w Czerwonce	ul. B. Głowackiego 2
3.	Sochaczew	Spichlerz w zespole pałacowym w Czerwonce	ul. B. Głowackiego 2
4.	Sochaczew	Obora w zespole pałacowym w Czerwonce	ul. B. Głowackiego 2
5.	Sochaczew	Kościół parafialny p.w. Narodzenia Najświętszej Maryi Panny w Trojanowie	ul. Ks. J. Popiełuszki 4
6.	Sochaczew	Szkoła w Chodakowie	ul. F. Chopina 99
7.	Sochaczew	Budynek fabryczny, d. skład opałowy, następnie dawny budynek OSM Łowicz	ul. R. Traugutta 15
8.	Sochaczew	Dom	ul. R. Traugutta 1 / Warszawska 30
9.	Sochaczew	Dom	ul. 1 Maja 13
10.	Sochaczew	Park w zespole dworskim w Chodakowie	ul. F. Chopina 164
11.	Sochaczew	Park w zespole dworskim w Gawłowie	ul. Gawłowska 148
12.	Sochaczew	Cmentarz wojenny z okresu II wojny światowej	aleja 600-lecia
13.	Sochaczew	Kwatery wojenne żołnierzy poległych w czasie bitwy nad Bzurą w 1939 roku w Sochaczewie	ul. R. Traugutta 26
14.	Sochaczew	Hale Targowe, ob. Kramnice Miejskie	ul. 1 Maja 21
15.	Sochaczew	Dom	ul. Farna 13

16.	Sochaczew	Dwór w Chodakowie	ul. F. Chopina 164
17.	Sochaczew	Dwór w Gawłowie	ul. Gawłowska 148
18.	Sochaczew	Zagroda Młyńska w Chodakowie	ul. Młynarska 4
19.	Sochaczew	Ratusz, ob. Muzeum Ziemi Sochaczewskiej i Pola Bitwy nad Bzurą	Plac Kościuszki 12
20.	Sochaczew	Ruiny zamku książąt mazowieckich	Podzamcze
21.	Sochaczew	Park miejski Podzamcze	ul. Warszawska – R. Traugutta – Podzamcze
22.	Sochaczew	Cmentarz rzymsko-katolicki p.w. św. Wawrzyńca	ul. R. Traugutta 26
23.	Sochaczew	Kaplica grobowa prawosławna na cmentarzu rzymsko-katolickim p.w. św. Wawrzyńca	ul. R. Traugutta 26
24.	Sochaczew	Kaplica grobowa rodziny Tomickich na cmentarzu rzymsko-katolickim p.w. św. Wawrzyńca	ul. R. Traugutta 26
25.	Sochaczew	Aleja Lipowa do Żelazowej Woli	ul. F. Chopina
26.	Sochaczew	Ruina muzułmańskiej kaplicy grobowej, ew. Grobowiec Mułły, ew. Baszta tatarska na d. cmentarzu muzułmańskim	ul. 15 Sierpnia
27.	Sochaczew	Dzwonnica w zespole kościoła parafialnego p.w. Narodzenia Najświętszej Maryi Panny w Trojanowie	ul. Ks. J. Popiełuszki 4
28.	Sochaczew	Dworzec kolejowy	ul. Sienkiewicza 5
29.	Sochaczew	Wieża ciśnień w zespole dworca kolejowego	ul. Sienkiewicza
30.	Sochaczew	Dworzec Powiatowej Kolei Sochaczewskiej, nast. Sochaczewskiej Kolei Dojazdowej, ob. Muzeum Kolei Wąskotorowej	ul. Towarowa 7
31.	Sochaczew	Dom - d. Zakład Lecznictwa Pracowniczego, ob. Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna	ul. R. Traugutta 18
32.	Sochaczew	Dom	ul. 1 Maja 12 B
33.	Sochaczew	Dom, d. Posterunek Policji, nast. Dom Kultury	ul. 1 Maja 19
34.	Sochaczew	Młyn	ul. 1 Maja 12
35.	Sochaczew	Dawny cmentarz żydowski	ul. Sierpniowa
36.	Sochaczew	Młyn	ul. 1 Maja 11
37.	Sochaczew	Dom Tadeusza Kobka	ul. 1 Maja 24
38.	Sochaczew	Spichlerz, w d. zespole klasztoru dominikanek	ul. Warszawska 2
39.	Sochaczew	Budynek biurowy w zespole d. Fabryki Przędzy i Tkanin Sztucznych Chodaków S.A., nast. Chodakowskich Zakładów Włókien Chemicznych „Chemitex”	ul. Włókiennicza 11
40.	Sochaczew	Kanał ceglano-kamienny, ew. Kanał Królewski	—
41.	Sochaczew	Budynek gospodarczy, dawniej szalet przy stacji PKP Sochaczew	ul. H. Sienkiewicza

źródło: Gminna Ewidencja Zabytków miasta Sochaczew

Zabytki archeologiczne

Na obszarze miasta Sochaczew wyznaczonych zostało 42 stanowiska archeologiczne, poniżej ich tabelaryczne zestawienie.

Tabela 6. Wykaz zabytków archeologicznych wyznaczonych na obszarze miasta Sochaczew

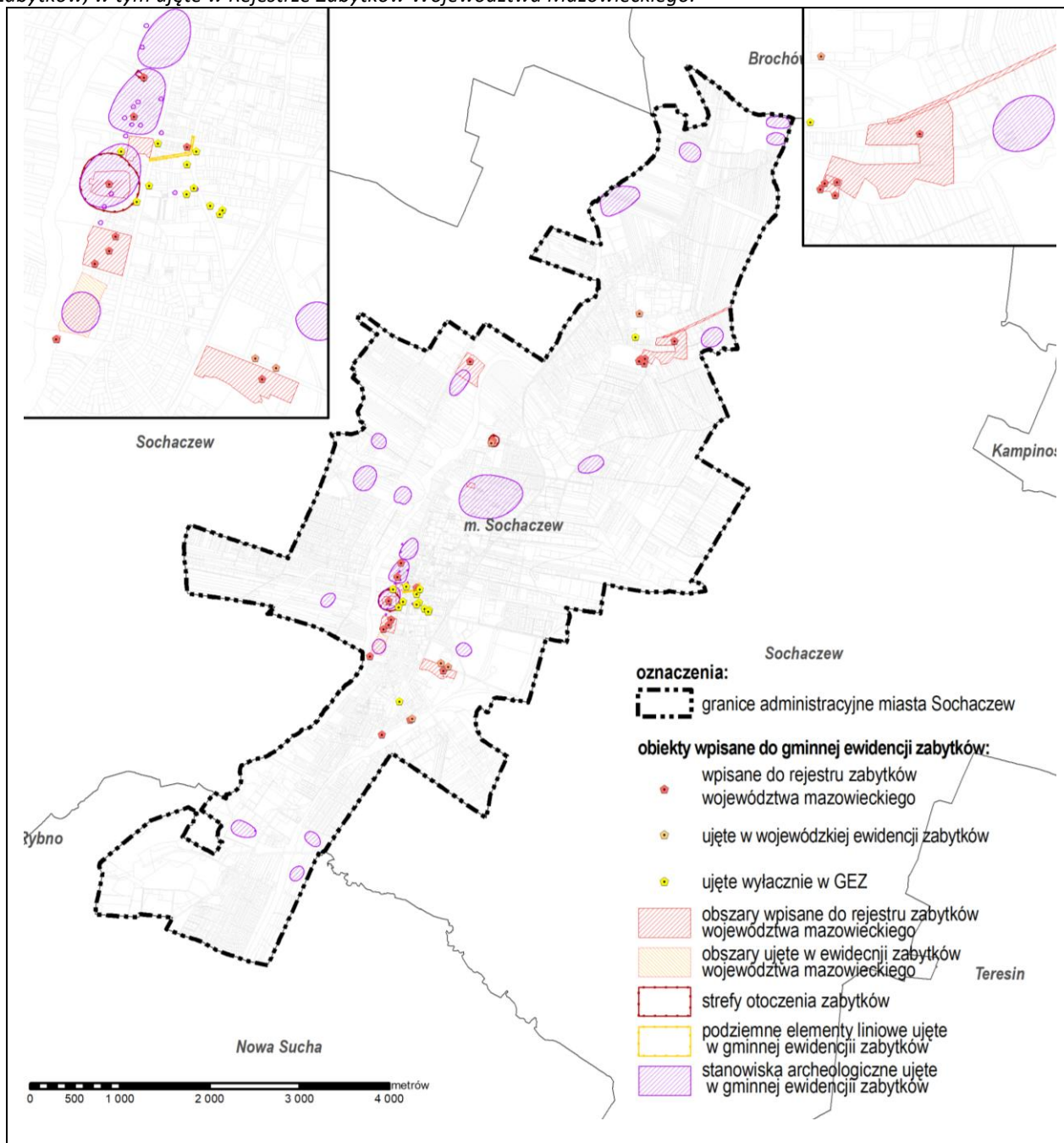
Lp.	Miejscowość	Obiekt	Położenie obiektu
1.	Sochaczew	Sochaczew – Chodaków 4, AZP 56-59/10	ul. Smolna
2.	Sochaczew	Sochaczew – Chodaków 1, AZP 56-59/6	ul. Parkowa
3.	Sochaczew	Sochaczew – Chodaków 2, AZP 56-59/9	ul. Smolna
4.	Sochaczew	Sochaczew – Karwowo 2, AZP 56-59/24	ul. Gawłowska
5.	Sochaczew	Sochaczew – Karwowo 3, AZP 56-59/20	
6.	Sochaczew	Sochaczew – Miasto 2, AZP 56-59/14	ul. Farna
7.	Sochaczew	Sochaczew – Miasto 4, AZP 56-59/15	ul. Farna
8.	Sochaczew	Sochaczew – Miasto 7, AZP 56-59/16	Plac Tadeusza Kościuszki
9.	Sochaczew	Sochaczew – Poświętne 8, AZP 56-59/17	ul. Farna
10.	Sochaczew	Sochaczew – Miasto 9, AZP 56-59/25	ul. Graniczna
11.	Sochaczew	Sochaczew – Miasto 10, AZP 56-59/26	
12.	Sochaczew	Sochaczew – Miasto 11, AZP 56-59/27	ul. Rybna
13.	Sochaczew	Sochaczew – Miasto 12, AZP 56-59/28	ul. Toruńska
14.	Sochaczew	Sochaczew – Miasto 13, AZP 56-59/29	ul. St. Staszica
15.	Sochaczew	Sochaczew – Miasto 14, AZP 56-59/30	ul. St. Staszica
16.	Sochaczew	Sochaczew – Miasto 15, AZP 56-59/31	
17.	Sochaczew	Sochaczew – Miasto 16, AZP 56-59/32	
18.	Sochaczew	Sochaczew – Rozłazłów 1, AZP 56-59/12	ul. Źródłana/Gawłowska
19.	Sochaczew	Sochaczew – Trojanów 1, AZP 56-59/13	ul. Trojanowska/al. 600-lecia
20.	Sochaczew	Sochaczew – Zarzecze 1, AZP 56-59/18	ul. Wyszogrodzka
21.	Sochaczew	Sochaczew – Zwierzyniec 3, AZP 56-59/11	ul. Wyszogrodzka/Brochowska
22.	Sochaczew	Sochaczew – Zwierzyniec 2, AZP 56-59/34	ul. Krzywa/Smolna
23.	Sochaczew	Sochaczew – Boryszew 1, AZP 57-59/5	
24.	Sochaczew	Sochaczew – Boryszew 2, AZP 57-59/6	
25.	Sochaczew	Sochaczew – Boryszew 3, AZP 57-59/7	
26.	Sochaczew	Sochaczew – Boryszew 4, AZP 57-59/8	
27.	Sochaczew	Sochaczew – Boryszew 5, AZP 57-59/32	ul. Fabryczna
28.	Sochaczew	Sochaczew – Bzurówka 1, AZP 57-59/27	ul. Rozłazłowska
29.	Sochaczew	Sochaczew – Bzurówka 3, AZP 57-59/29	ul. Rozłazłowska
30.	Sochaczew	Sochaczew – Czerwonka 1, AZP 57-59/9	
31.	Sochaczew	Sochaczew – Malesin 1, AZP 57-59/20	ul. gen. W. Bortnowskiego
32.	Sochaczew	Sochaczew – Miasto 1, AZP 57-59/1	ul. Podzamcze
33.	Sochaczew	Sochaczew – Miasto 3, AZP 57-59/2	
34.	Sochaczew	Sochaczew – Miasto 5, AZP 57-59/3	
35.	Sochaczew	Sochaczew – Miasto 6, AZP 57-59/4	
36.	Sochaczew	Sochaczew – Miasto 16, AZP 57-59/33	
37.	Sochaczew	Sochaczew – Miasto 17, AZP 57-59/34	
38.	Sochaczew	Sochaczew – Wschód 1, AZP 57-59/26	ul. Warszawska
39.	Sochaczew	Sochaczew – Miasto 18, AZP 57-59/35	
40.	Sochaczew	Sochaczew – Miasto 19, AZP 57-59/36	
41.	Sochaczew	Sochaczew – Miasto 20, AZP 57-59/37	
42.	Sochaczew	Sochaczew – Miasto 21, AZP 57-59/38	ul. Podzamcze

źródło: Gminna Ewidencja Zabytków miasta Sochaczew

Dobra kultury współczesnej

Na obszarze miasta Sochaczew nie wyznaczono obiektów i obszarów stanowiących dobra kultury współczesnej, o których mowa w ustawie z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Rysunek 27. Zabytki oraz stanowiska archeologiczne na obszarze miasta Sochaczew, ujęte Gminnej Ewidencji Zabytków, w tym ujęte w Rejestrze Zabytków Województwa Mazowieckiego.



źródło: gminna ewidencja zabytków miasta Sochaczew

11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

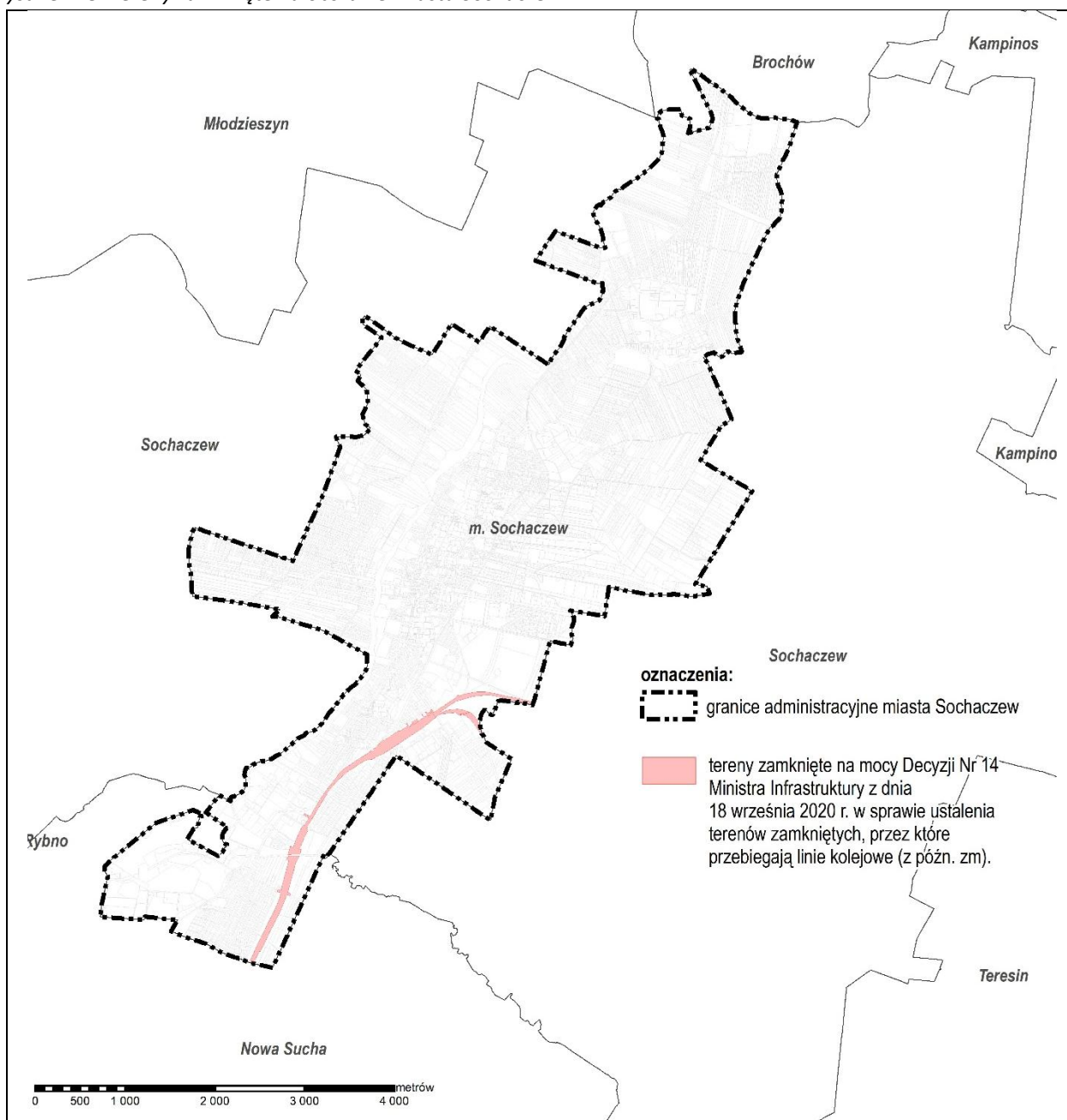
Nie dotyczy – na obszarze miasta Sochaczew nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, o których mowa w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze miasta Sochaczew terenami zamkniętymi są tereny kolejowe, ustanowione na mocy Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Ministra Infrastruktury z 2020 r. poz. 38 z późn. zm). Są to tereny w ciągu linii kolejowych Nr 3 (Warszawa – Poznań – Berlin).

W granicach miasta Sochaczew nie występują tereny zamknięte niezbędne dla obronności państwa wynikające z Rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 lipca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 141, poz. 1368).

Rysunek 28. Tereny zamknięte na obszarze miasta Sochaczew



źródło: opracowanie własne na podstawie Rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 lipca 2003 r. oraz polska.e-mapa.net

13. Obszary ograniczonego użytkowania

W granicach miasta Sochaczew nie ustanowiono obszarów ograniczonego użytkowania, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.).

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze miasta Sochaczew nie ustanowiono konkretnych granic obszarów wymagających przekształceń czy rehabilitacji.

Wśród gruntów kwalifikujących się do rekultywacji znajdują się m.in. następujące fragmenty miasta: tereny przemysłowe dawnej Fabryki Przędzy i Tkanin Sztucznych „Chemitex” przy ul. Chodakowskiej, teren składowiska odpadów przemysłowych wyżej wymienionej fabryki

położony przy ul. Wodociągowej oraz tereny po zaprzestanych eksploatacjach kopalin przy ul. Janusza Korczaka. Proces rekultywacji terenów po działalności górniczej powinien być zgodny, w tym w zakresie kierunków rekultywacji, z dokumentacją złóż. Ponadto każdorazowo w procesie inwestycyjnym wymagane może być przeprowadzenie szczegółowych badań i analiz gruntu pod kątem dotrzymywania wymaganych przez przepisy odrębne standardów jakości środowiska.

15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Uchwałą Nr IV/17/24 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 3 czerwca 2024 r. przyjęty został Gminny Program Rewitalizacji Gminy Miasto Sochaczew na lata 2024-2030. Dokument ten zawiera informację o obszarach zdegradowanych i obszarze rewitalizacji, które zostały wyznaczone na mocy Uchwały Nr XXXIV/363/22 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 16 grudnia 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Miasto Sochaczew.

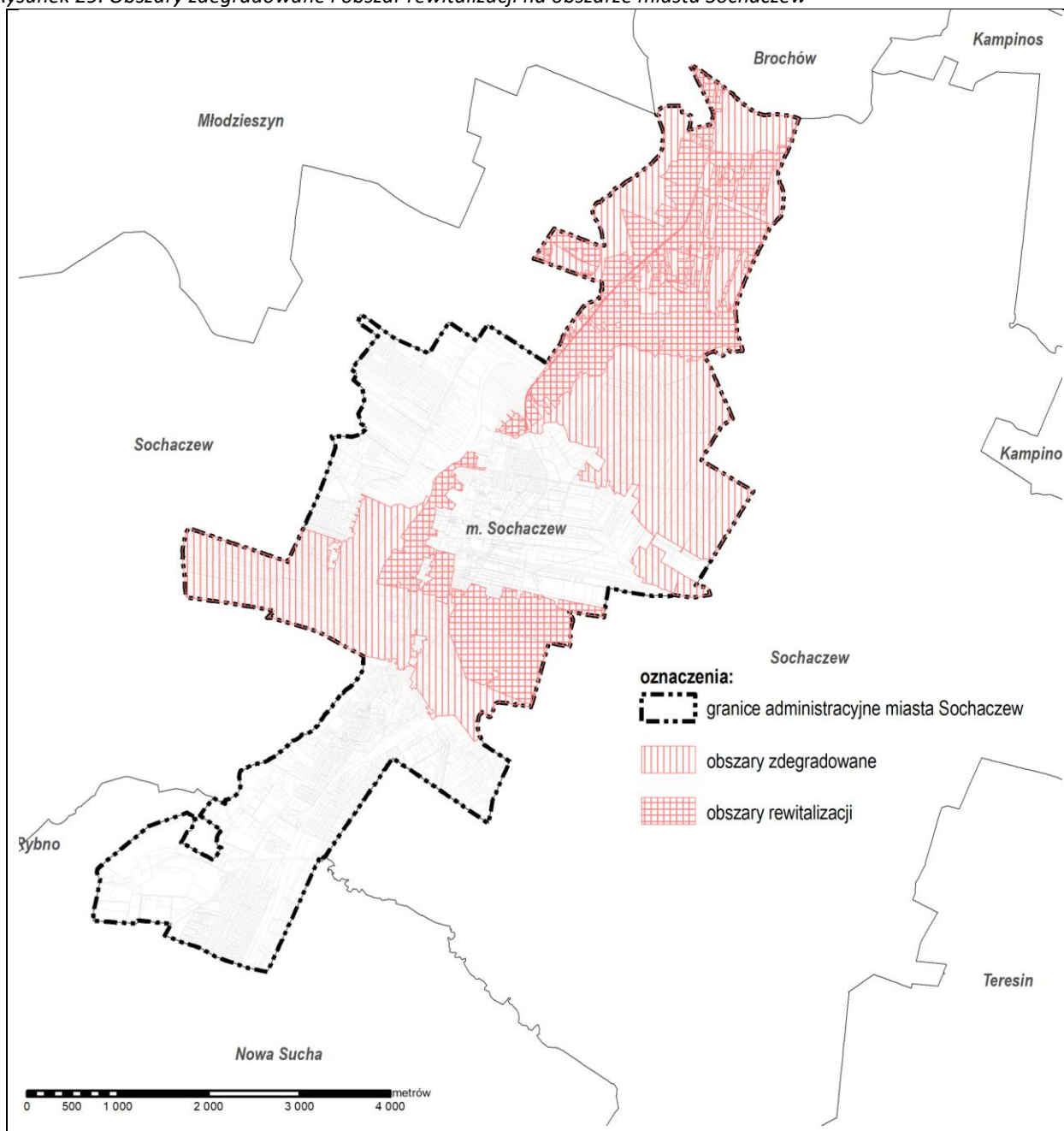
Obszary zdegradowane obejmują północną oraz centralną część miasta, na terenach o największej koncentracji zjawisk kryzysowych, ich zagospodarowanie jest mocno zróżnicowane i podlega silnym przekształceniom. Są to tereny o nadal niewykształconej docelowej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Do terenów zdegradowanych zaliczono obszary Centrum, Chodaków, Piłsudskiego, Wypalenisko, Za Bzurą.

Obszar rewitalizacji pokrywa się w dużej mierze z obszarami zdegradowanymi, obejmują przede wszystkim zespoły historycznej zabudowy jak i zespoły współczesne lokowane wzdłuż głównych ulic miasta. Różnorodność skali zabudowy i funkcji jest tu największa w mieście. Struktura zabudowy wymaga uporządkowania i uzupełnienia luk, przede wszystkim w pierzejach głównych przestrzeni publicznych. Obszary rewitalizacji po realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych stanowić będą uporządkowaną przestrzeń publiczną zapewniającą wielopłaszczyznowy rozwój i integrację, mieszkańców, jak i rozwój kluczowych funkcji tych obszarów ze szczególnym uwzględnieniem rozwoju funkcji kulturalnej, rekreacyjno-sportowej i turystycznej miasta. Za główny cel rewitalizacji uznano Zrównoważony rozwój obszarów w stanie kryzysowym, dążący do przeciwdziałania problemom społecznym, bazujący na wykorzystaniu ich istniejących potencjałów: aktywnego i zintegrowanego społeczeństwa, uporządkowanych terenów zielonych, zadbanej przestrzeni publicznej i obiektów pełniących kluczowe funkcje.

Określone też podstawowe cele procesu rewitalizacji:

- ✓ rozwój, aktywizacja i integracja mieszkańców obszaru rewitalizacji,
- ✓ bezpieczna i przyjazna mieszkańcom przestrzeń publiczna,
- ✓ poprawa stanu środowiska naturalnego na obszarze rewitalizacji.

Rysunek 29. Obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji na obszarze miasta Sochaczew



źródło: dane UM Sochaczew, w tym Uchwała Nr XXXIV/363/22 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 16 grudnia 2022 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji

16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze miasta Sochaczew Rada Powiatu nie wyznaczyła obszarów cichych w aglomeracji ani obszarów cichych poza aglomeracją, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.).

17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Grunty rolne

Na obszarze miasta Sochaczew znajdują się zarówno grunty orne, jak i trwałe użytki zielone (łąki i pastwiska), stanowiące łącznie użytki rolne w mieście. Powierzchnia gruntów rolnych jak na obszar miejski jest bardzo wysoka, wynosi 1000,61 ha, czyli 38,21% powierzchni miasta. Łąki i pastwiska zajmują

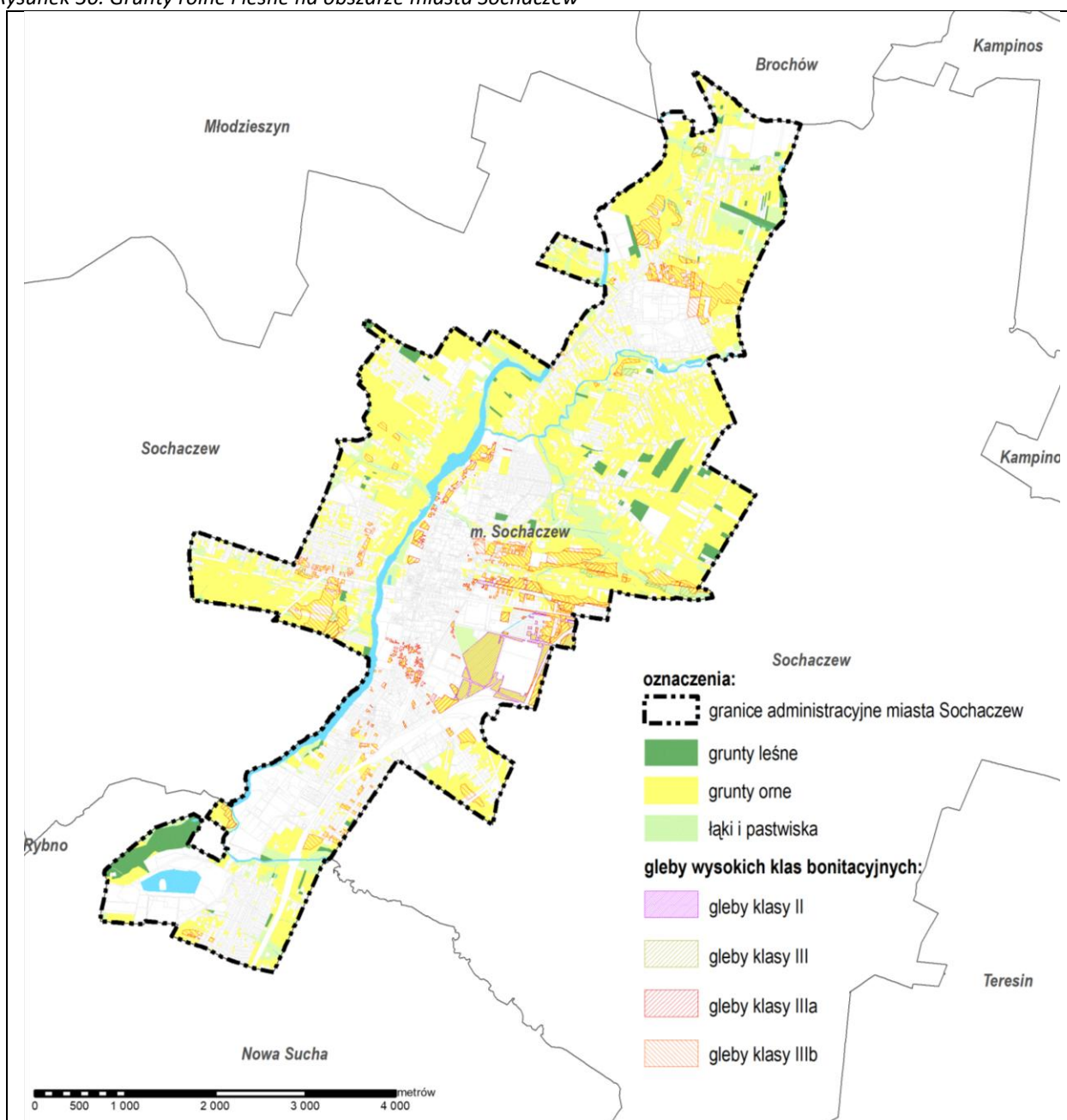
155,31 ha, czyli kolejne 5,93% powierzchni miasta. łącznie użytki rolne obejmują 44,14% powierzchni miasta Sochaczew.

Wśród użytków rolnych istnieją grunty o najwyższych klasach bonitacyjnych: II (33,22ha) i III (6,60ha) (łąki i pastwiska) oraz IIIa (38,43ha) i IIIb (106,75ha), stanowiące formalnie grunty rolne (faktycznie w części zabudowane). Ich łączna powierzchnia wynosi 185,00 ha. Należy podkreślić, że w granicach administracyjnych miasta Sochaczew dla użytków rolnych najwyższych klas bonitacyjnych nie obowiązują przepisy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82 z późn. zm.).

Grunty leśne

Lasy w mieście Sochaczew obejmują 69,33 ha (2,7%), zaś grunty leśne łącznie, w tym zadrzewione i zakrzewione 121,06 ha, stanowiąc 4,6 % powierzchni miasta.

Rysunek 30. Grunty rolne i leśne na obszarze miasta Sochaczew



źródło: mapa ewidencyjna dla m. Sochaczew

18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze miasta Sochaczew nie istnieją zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.).

19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze miasta Sochaczew nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, o których mowa w ustawie z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 z późn. zm.).

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

Obiekty infrastruktury społecznej

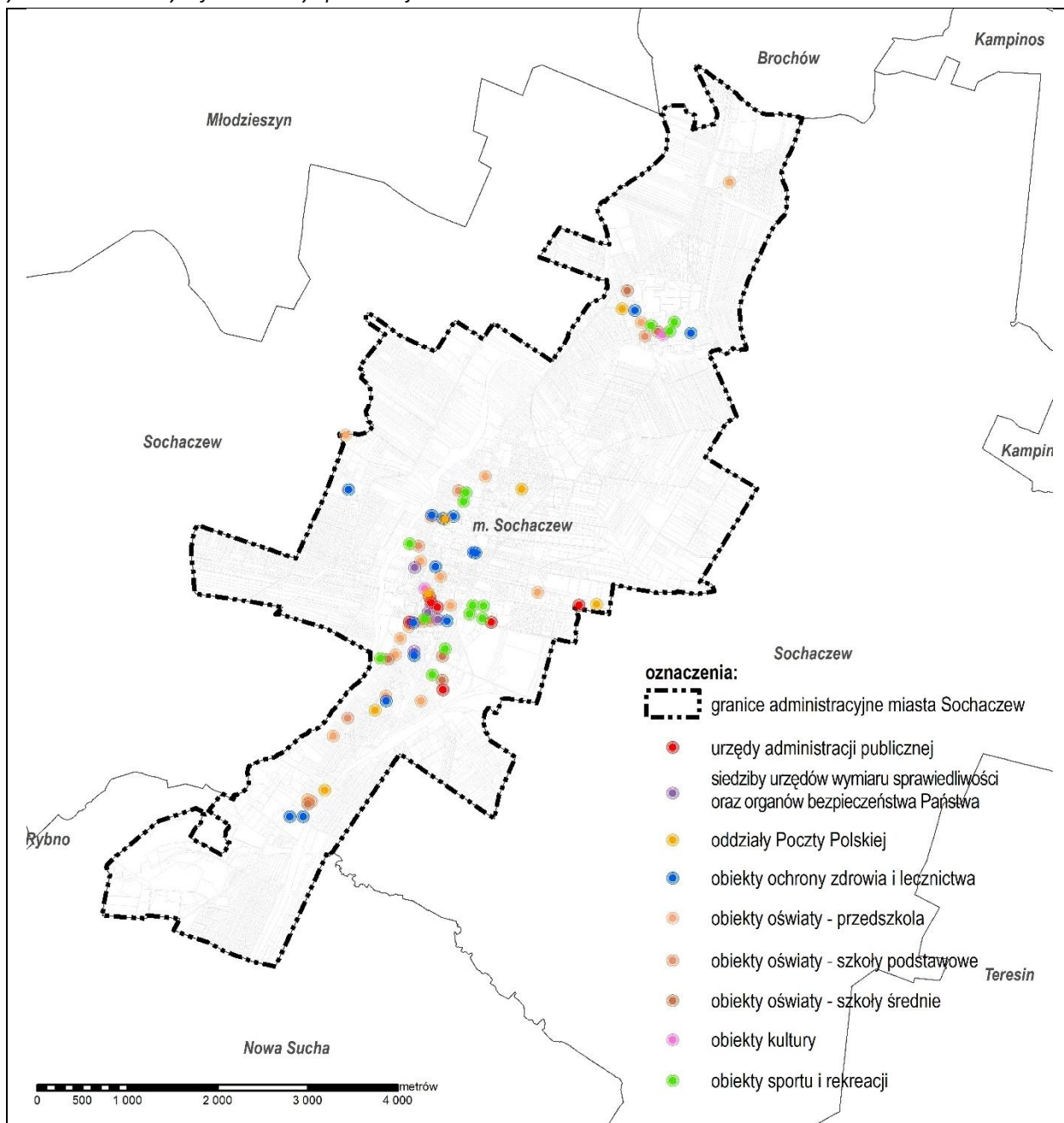
Na obszarze miasta Sochaczew znajdują się:

- ✓ urzędy administracji publicznej: Urząd Miejski w Sochaczewie, Urząd Gminy Sochaczew, Starostwo Powiatowe, Powiatowy Urząd Pracy, Urząd Skarbowy, Zakład Ubezpieczeń Społecznych i Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego;
- ✓ siedziby urzędów wymiaru sprawiedliwości oraz organów bezpieczeństwa Państwa: Sąd Rejonowy, Prokuratura Rejonowa, Komenda Powiatowa Policji, Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej, Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza PSP w Sochaczewie,
- ✓ 7 oddziałów Poczty Polskiej;
- ✓ obiekty ochrony zdrowia i lecznictwa: Szpital Powiatowy wraz z poradniami specjalistycznymi w ramach zespołu opieki zdrowotnej ZOZ oraz poradnią rodzinną, Klinika Alfa, Centrum Medycyny Pracy, Przychodnia Specjalistyczna, Medi-Lux NZOZ, NZOZ Mój lekarz, Fabryczna NZOZ, NZOZ Centrum Medyczne, NZOZ Medicamed. NZOZ EnelMed, NZOZ Almed, NZOZ Caritas, NZOZ przychodnia rodzinna, NZOZ Galen;
- ✓ obiekty placówek oświatowych:
 - 5 przedszkoli miejskich, 10 niepublicznych przedszkoli i 2 niepubliczne punkty przedszkolne,
 - Szkoła Podstawowa Nr 1 im. Jana Pawła II, Szkoła Podstawowa Nr 2 im. M. Konopnickiej, Szkoła Podstawowa Nr 3 im. Bolesława Krzywoustego, Szkoła Podstawowa Nr 4 im. J. Korczaka, Szkoła Podstawowa Nr 6 z oddziałami integracyjnymi im. Króla Władysława Jagiełło i Szkoła Podstawowa Nr 7 im. F. Chopina oraz Akademia Prymusa - Niepubliczna Szkoła Podstawowa Nr 1 im. Leonarda da Vinci i Niepubliczna Szkoła Podstawowa z oddziałami przedszkolnymi realizująca program rehabilitacji „Nasza Szkoła”,
 - Liceum Ogólnokształcące im. Fryderyka Chopina, Prywatne Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych nr 1, Liceum Ogólnokształcące w Zespole Szkół im. J. Iwaszkiewicza, Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych im. I. W. Garbolewskiego, Liceum Ogólnokształcące im. I. W. Garbolewskiego, Liceum Ogólnokształcące dla Dorosłych w Zespole Szkół Rolnicze Centrum Kształcenia Ustawicznego im. Bohaterów walk nad Bzurą 1939 r., Liceum Ogólnokształcące w Zespole Szkół Rolnicze Centrum Kształcenia Ustawicznego im. Bohaterów walk nad Bzurą 1939 r., Prywatne Liceum Ogólnokształcące dla Młodzieży Nr 1 im. J. Krupy, Sochaczewska Szkoła Realna – Liceum Ogólnokształcące nr 2 im. mjr F. Kozubowskiego,

- branżowe szkoły I stopnia w Zespole Szkół Rolnicze Centrum Kształcenia Ustawicznego im. Bohaterów walk nad Bzurą 1939 r., Zespole Szkół im. J. Iwaszkiewicza i Zespole Szkół Centrum Kształcenia Praktycznego oraz branżowa szkoła II stopnia i Centrum Kształcenia Zawodowego w Zespole Szkół Centrum Kształcenia Praktycznego,
- Państwowa Szkoła Muzyczna I i II stopnia im. Fryderyka Chopina,
- Prywatna Szkoła Policealna Nr 1, Szkoła Policealna w Zespole Szkół Centrum Kształcenia Praktycznego, Szkoła Policealna w Zespole Szkół Rolnicze Centrum Kształcenia Ustawicznego im. Bohaterów walk nad Bzurą 1939 r., Technikum w Zespole Szkół im. J. Iwaszkiewicza, Technikum im. I. W. Garbolewskiego, Technikum w Zespole Szkół Rolnicze Centrum Kształcenia Ustawicznego im. Bohaterów walk nad Bzurą 1939 r., Niepubliczne Technikum Kształcenia Zawodowego Nr 1 im. mjr Feliksa Kozubowskiego,
- Uniwersytet WIZJA w Warszawie Filia Sochaczew;
- ✓ obiekty kultury: Muzeum Ziemi Sochaczewskiej i Pola Bitwy nad Bzurą; Sochaczewskie Centrum Kultury rozmieszczone w czterech lokalizacjach, w tym amfiteatr; Miejska Biblioteka Publiczna z Oddziałem dla Dzieci Nr 1 – Kramnice Miejskie, Filia Nr 2 i Oddział dla Dzieci Nr 2 - Chodaków oraz Filia Nr 3 - Boryszew, w tym wypożyczalnia dla dorosłych i młodzieży z czytelnią; Pedagogiczna Biblioteka Wojewódzka im. Komisji Edukacji Narodowej w Warszawie filia Sochaczew; obecnie w mieście działa prywatne Kino Odeon, zaś wiele lat działające kino Mazowsze zostało zamknięte w 2024 roku;
- ✓ obiekty polityki społecznej: Miejski Żłobek Integracyjny w Sochaczewie, Centrum Usług Społecznych, Środowiskowy Dom Samopomocy w Sochaczewie, Warsztat Terapii Zajęciowej Ja-Ty-My, Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna, Niepubliczna Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna „Zielony Łoś” oraz Niepubliczna Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna „Alfa”;
- ✓ obiekty sportu i rekreacji:
 - Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji, w skład którego wchodzi następujące obiekty sportowo - rekreacyjne:
 - Pływalnia „ORKA” przy ul. Olimpijskiej 3,
 - Hala sportowa przy ul. J. Kusocińskiego 2,
 - Hala sportowa przy ul. F. Chopina 101,
 - Siłownia zewnętrzna przy ul. Olimpijskiej,
 - Kompleks 3 boisk przy ul. F. Chopina 101: boisko trawiaste wraz z zapleczem, boisko ze sztuczną nawierzchnią (pod balonem) wraz z zapleczem, boisko do siatkówki plażowej,
 - Siłownia zewnętrzna przy ul. F. Chopina 101,
 - Kompleks 3 boisk wraz z zapleczem przy ul. Warszawskiej 80
 - Sztuczne lodowisko z funkcją boiska ze sztuczną nawierzchnią przy ul. Warszawskiej 80,
 - Korty tenisowe przy ul. Warszawskiej 80 wraz z zapleczem,
 - Boisko do piłki nożnej i siatkówki plażowej przy ul. Chabrowej,
 - Plaża Miejska nad rzeką Bzurą wraz z miejscem okazjonalnie wykorzystywanym do kąpieli (wejście od ul. Moniuszki),
 - Boisko do siatkówki plażowej oraz boisko do piłki nożnej przy ul. Rumiankowej, os. Karwowo,
 - Park linowy przy ul. F. Chopina 101 składający się z kilku tras o różnej trudności: trasa zielona to szlak wykonany z drewnianych platform oraz dziewięciu przeszkód linowych różnego typu; trasa czerwona, która znajduje się na wysokości 5 metrów nad ziemią i składa się z dziewięciu przeszkód o różnej konfiguracji; linowy park zabaw przeznaczony dla najmłodszych uczestników.
 - Strefa Aktywności przy ul. Podzamcze – ze skateparkiem przeznaczonym do jazdy na rowerach, deskorolkach oraz rolkach;

- Obiekty i urządzenia użyteczności publicznej (boiska funkcjonujące przy miejskich placówkach oświatowych):
 - Szkoły Podstawowej nr 1 i Szkoły Podstawowej nr 3 – boisko wielofunkcyjne ze sztuczną nawierzchnią,
 - Szkoły Podstawowej nr 2 – kompleks boisk wielofunkcyjnych ze sztuczną nawierzchnią,
 - Szkoły Podstawowej nr 4 – boisko wielofunkcyjne ze sztuczną nawierzchnią ,
 - Szkoły Podstawowej nr 6 – boisko wielofunkcyjne ze sztuczną nawierzchnią,
 - Szkoły Podstawowej nr 7 – kompleks boisk wielofunkcyjnych.

Rysunek 31. Obiekty infrastruktury społecznej na obszarze miasta Sochaczew



źródło: dane Urzędu m. Sochaczew, e-mapa.pl, geoportal.gov.pl, OpenStreetMap

Zdecydowana większość obiektów infrastruktury społecznej zlokalizowana jest w centralnej części miasta, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Ze względu jednak na linearny układ

miasta występują także skupiska obiektów infrastruktury społecznej zlokalizowane na północy i południu miasta.

Infrastruktura transportowa

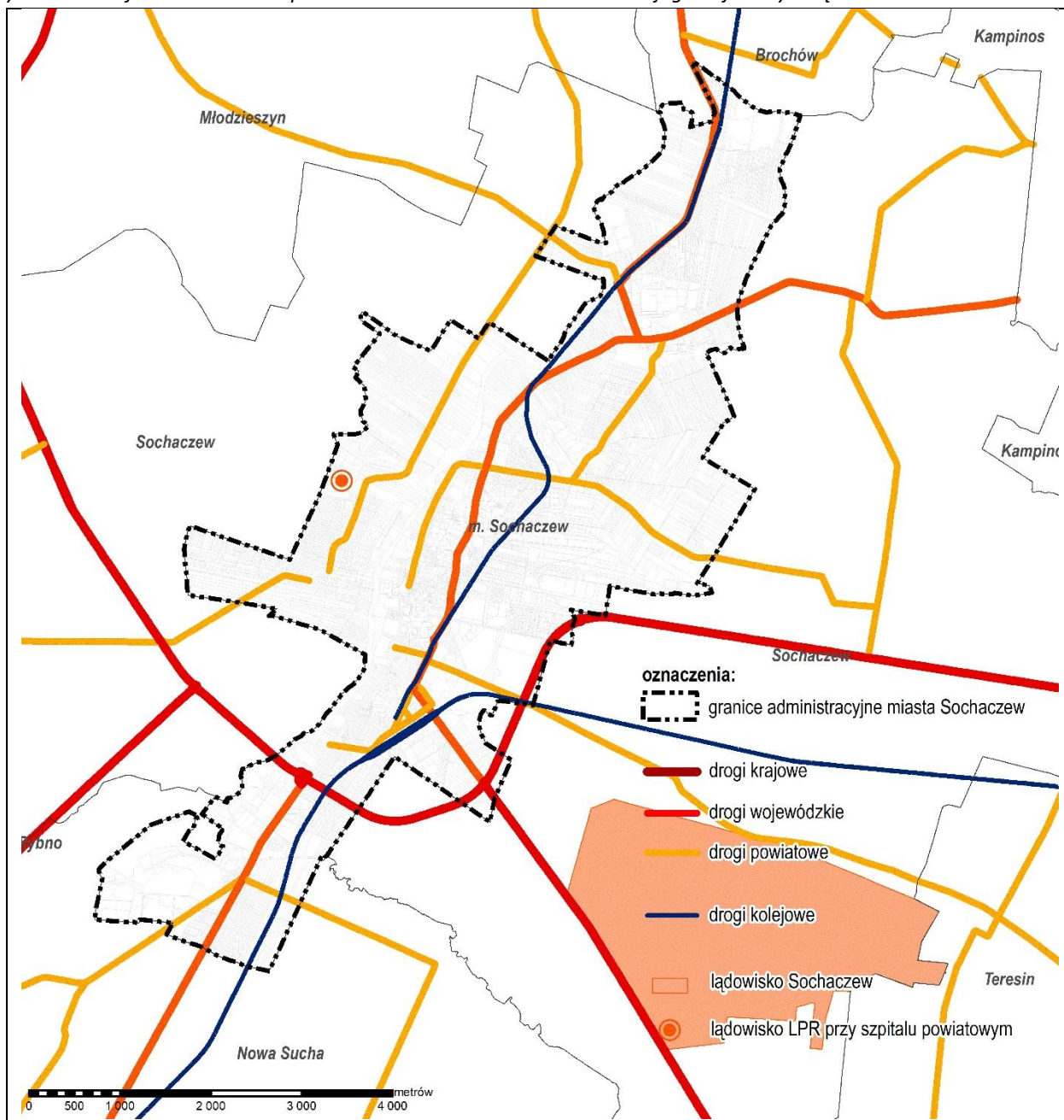
Miasto Sochaczew jest ważnym węzłem komunikacji kołowej położonym na skrzyżowaniu drogi krajowej nr 92 relacji Rzepin - Siedlce oraz drogi krajowej nr 50 relacji Płońsk - Grójec - Pułtusk (tzw. „dużej obwodnicy Warszawy”, która na odcinku miejskim obsługuje ruch relacji historycznej „Via Baltica”), drogi wojewódzkiej nr 705 relacji Wyszogród - Śladow - Sochaczew - Skierniewice, a także drogi wojewódzkiej nr 580 Sochaczew - Żelazowa Wola - Warszawa.

Sieć drogową uzupełniają drogi powiatowe i gminne. Układ drogowy stanowi źródło oddziaływania obejmujące kwestie środowiskowe, społeczne i ekonomiczne, w tym m.in. hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza i fragmentacja siedlisk, co skutkuje ograniczeniami w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie tych dróg. Ponadto ograniczenia w sytuowaniu zabudowy wynikają z przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518) oraz ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 poz. 889).

Miasto jest także węzłem komunikacji kolejowej na międzynarodowej linii kolejowej E-20 relacji Warszawa - Poznań, od której odgałęzia się w obrębie miasta kilka kolejowych bocznic przemysłowych. Przez teren miasta przebiega również Sochaczewska Kolej Wąskotorowa, po której obecnie kursują wyłącznie pociągi turystyczne na odcinku Sochaczew – Wilcze Tułowskie. Dla terenów sąsiadujących z obszarami kolejowymi ograniczenia w sytuowaniu zabudowy wynikają z przepisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2024 poz. 697 z późn. zm.) zakazującej sytuowania budowli i budynków w odległości mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, i jednocześnie nie bliżej niż w odległości 20 m od osi skrajnego toru.

W obszarze miasta, przy szpitalu powiatowym występuje lądowisko LPR. Drugie lądowisko LPR Sochaczew zlokalizowane jest w pobliżu wschodniej granicy miasta, na terenie gminy wiejskiej Sochaczew.

Rysunek 32. Infrastruktura transportowa na obszarze m. Sochaczew i w jego najbliższym sąsiedztwie



źródło: dane Urzędu m. Sochaczew, e-mapa.pl, geoportal.gov.pl, dane BDOT10k

Infrastruktura techniczna

Sieć elektroenergetyczna

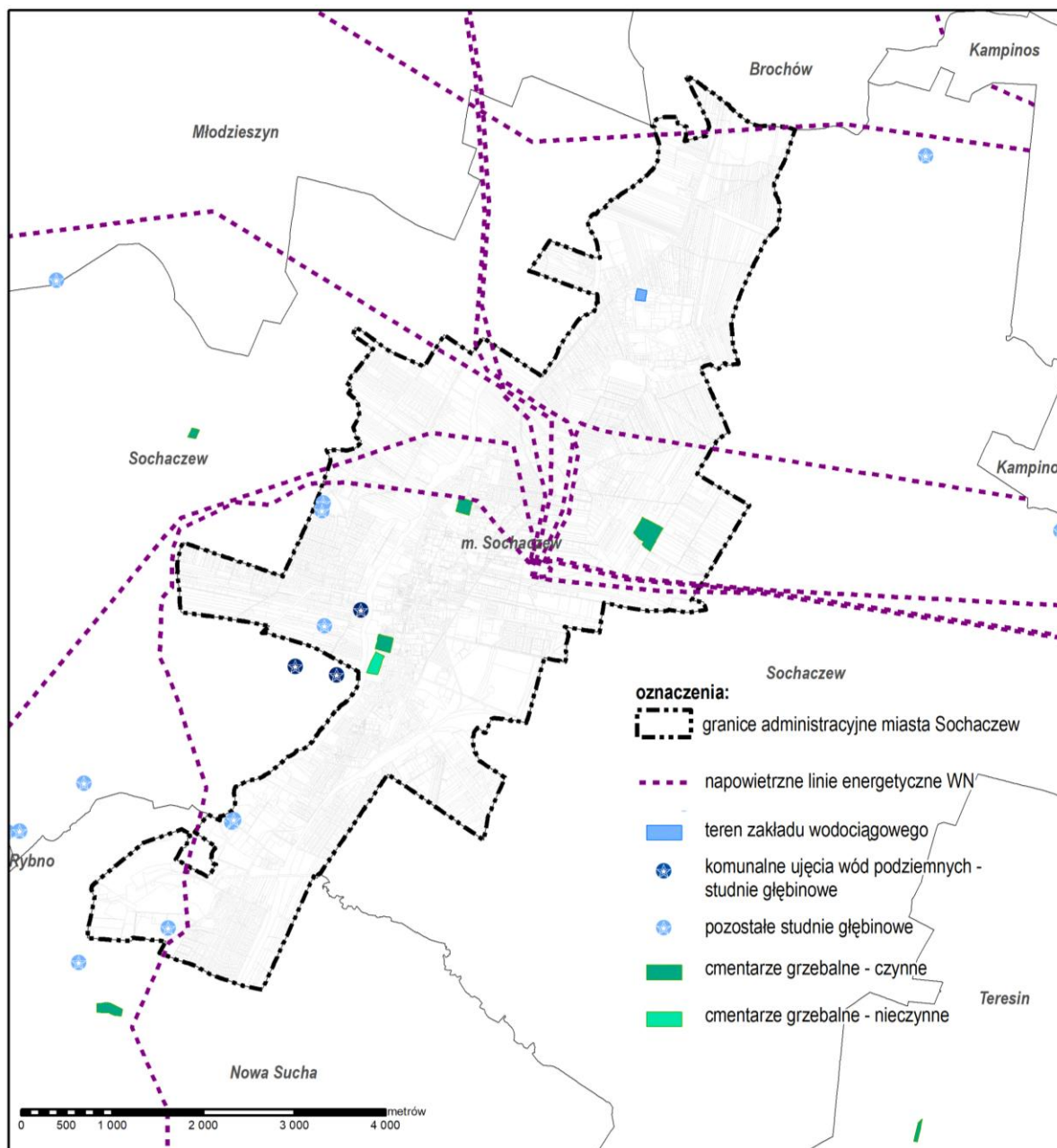
Przez obszar miasta Sochaczew przebiegają i krzyżują się napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego i najwyższego napięcia 110 kV i 220 kV, od których obowiązują ograniczenia w sytuowaniu zabudowy w pasach technologicznych w zależności od wielkości napięcia.

Ich punktem węzłowym jest stacja elektroenergetyczna „Sochaczew” 220/110/15 kV tzw. „główny punkt zasilania” (GPZ) o znaczeniu ponadregionalnym oraz stacja elektroenergetyczna „Boryszew” 110 kV/15 kV o znaczeniu regionalnym. Poprzez te dwa punkty odbywa się zasilanie miasta w energię elektryczną. System zasilania Miasta Sochaczew zaspokaja obecne oraz perspektywiczne potrzeby

elektroenergetyczne mieszkańców, przy założeniu umiarkowanego tempa rozwoju i standardowych przerw w dostarczaniu energii elektrycznej.

W stacji „Sochaczew” łączą się linie wysokiego napięcia 110 kV relacji Sochaczew-Łowicz, Sochaczew-Boryszew, Sochaczew-Błonie, Sochaczew-Grodzisk Mazowiecki, Sochaczew-Wyszogród, Sochaczew-Konstantynów, Sochaczew-Żyrardów, oraz linie 220 kV relacji Konin-Sochaczew i Sochaczew-Ołtarzew, natomiast przez stację „Boryszew” przebiega linia wysokiego napięcia 110 kV relacji Boryszew-Jasionna. Ponadto tuż przy granicy z gminą Brochów, przez północną część miasta przebiega tranzytowa linia 220 kV relacji Konin (Pątnów) – Mory.

Rysunek 33. Infrastruktura techniczna



źródło: dane Urzędu m. Sochaczew, e-mapa.pl, geoportal.gov.pl, dane BDOT10k

Gospodarka wodno-ściekowa:

System wodociągowy

Długość eksploatowanej sieci wodociągowej (rozdzielczej i przesyłowej) w Sochaczewie wynosi 153,4 kmb. Z sieci wodociągowej korzysta 93,9 % ogółu ludności (*dane GUS za 2024r.*).

Na terenie Sochaczewa znajduje się 1 ujęcie wody Kuznecin – jedynie 1 studnia położona jest w granicach miasta, 2 kolejne na terenie gminy Sochaczew. Ujmują one wody trzeciorzędowe. Drugie ujęcie, Konary - Wólka Smolna, wyposażone jest w 6 studni i w całości położone poza granicami miasta, w gminie Brochów, około 5 km na północ od granic miasta. Są to ujęcia wód czwartorzędowych. Dla ujęć wyznaczono strefy ochrony bezpośredniej w granicach działek, na których ujęcia są zlokalizowane.

System wodociągowy obsługują Stacja Uzdatniania Wody Chodaków oraz Stacja Uzdatniania Wody Płocka. Dodatkowo na potrzeby miasta Sochaczew można docelowo wykorzystać czwartorzędowe zasoby wodne na terenie gminy Młodzieszyn.

Dobowa produkcja wody w Sochaczewie to 4 235 m³. Dobowa zdolność produkcyjna czynnych urządzeń całego wodociągu to 6 458,0 dam³ (*dane GUS za 2024r.*).

Ponadto na terenie miasta funkcjonują zakładowe ujęcia wód podziemnych:

- ujęcie Energop Sp. z o.o. na potrzeby przemysłowe,
- ujęcie Boryszew ERG S.A. na potrzeby przemysłowe,
- ujęcie PKP przy ul. Sienkiewicza (w niewielkim stopniu na potrzeby komunalne),
- ujęcie Chłodni Mazowsze przy ul. Spartańskiej, na potrzeby przemysłowe.

System odprowadzania ścieków

Systemy odprowadzania ścieków wchodziły w obsługuwany jest przez Miejską Oczyszczalnię zlokalizowaną przy Al. 600-lecia 69. Jej położenie nie pozwala na dalszą rozbudowę.

Długość czynnej sieci kanalizacyjnej w Sochaczewie wynosi 178,3 kmb. Z oczyszczalni korzysta 80,5% ogółu ludności (*dane GUS za 2024r.*).

W mieście istnieją także 2 zakładowe oczyszczalnie ścieków: zakładowa oczyszczalnia ścieków firmy ENERGOP Sp. z o.o. oczyszczająca ścieki przemysłowe oraz zakładowa oczyszczalnia ścieków firmy Boryszew S.A. Oddział Boryszew ERG w Sochaczewie oczyszczająca ścieki przemysłowe i komunalne.

Od tych obiektów nie obowiązują ograniczenia w sytuowaniu zabudowy.

Siec gazowa

Gazociąg na terenie Miasta Sochaczew jest elementem sieci gazowej: Sochaczew – Teresin – Błonie. Sieć gazowa zasilana jest ze stacji zlokalizowanej poza granicami miasta, w miejscowości Żukówka. Stan techniczny infrastruktury gazowej jest dobry. Istniejący gazociąg jest gazociągiem średniego ciśnienia funkcjonującym na rurach PE o następujących średnicach: 63, 90, 110, 160, 225, 355 (*dane: Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla gminy miasto Sochaczew, 2023r.*).

Ograniczenia w sytuowaniu zabudowy w obrębie stref kontrolowanych od gazociągów wynikają z przepisów Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Zaopatrzenie w ciepło

W mieście Sochaczew zaopatrzenie w ciepło odbywa się zarówno z sieci ciepłowniczej jak i z indywidualnych urządzeń i instalacji.

Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej na terenie Sochaczewa eksploatuje kotłownie o sumarycznej mocy 28,760 MW w 5 poniższych lokalizacjach:

- Żeromskiego 23,
- 1-go Maja 3,
- Reymonta 36,

- Żwirki i Wigury 24,
- Al. 600-lecia 25.

Z kolei Geotermia Mazowiecka S.A. wytwarza ciepło w dwóch ciepłowniach zlokalizowanych na terenie Sochaczewa: ciepłownia Trojanów i ciepłownia Chodaków, o łącznej mocy 10,3 MW.

Od urządzeń tych nie obowiązują ograniczenia w sytuowaniu zabudowy.

Złoże wód termalnych położone na obszarze miasta pozwoli na rozbudowę sieci zbiorowych zaopatrzenia w ciepło. W trakcie jest obecnie realizacja zakładu geotermalnego.

Gospodarka odpadami

Na terenie miasta funkcjonuje powszechny, zorganizowany system gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, oparty o prywatne, koncesjonowane firmy świadczące usługi w zakresie odpadów komunalnych i w oparciu o zewnętrzne, specjalistyczne firmy doraźnie wykonujące usługi wywozu i unieszkodliwiania odpadów z kategorii niebezpiecznych. Odpady stałe wywożone są poza teren miasta, ze względu na brak zakładów utylizacji tych odpadów w granicach miasta. Nie występują więc ograniczenia w sytuowaniu zabudowy związane z lokalizacją takich zakładów.

Grzebalnictwo

W Sochaczewie są również zlokalizowane cmentarze grzebalne dla których obowiązują strefy sanitarne z ograniczeniami dla lokowania funkcji i rodzaju zabudowy, wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25.08.1959 roku w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

21. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego przyjęto uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r.

Na obszarze miasta Sochaczew zdiagnozowano sześć typów krajobrazów:

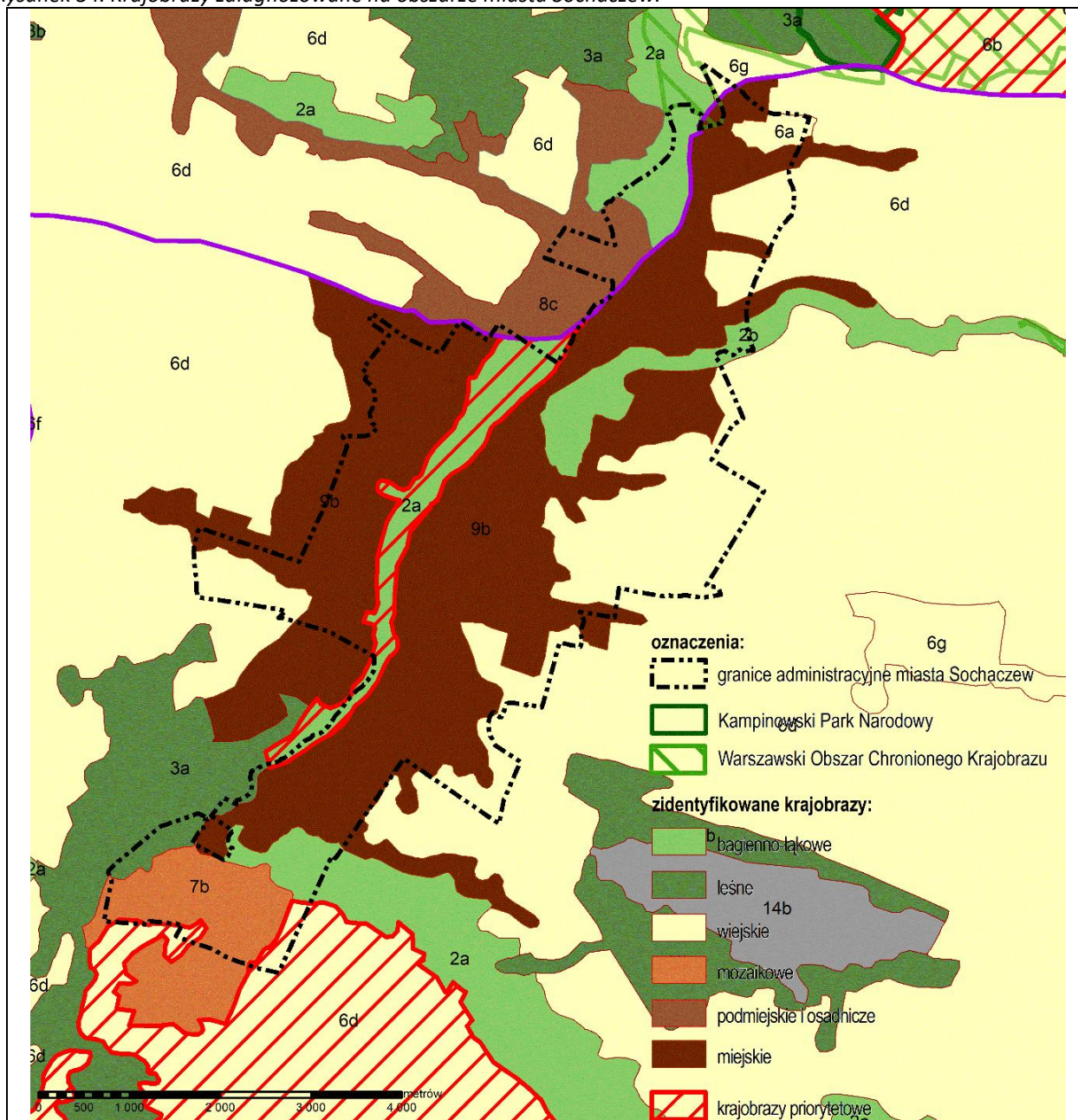
- ✓ krajobraz bagienno-łąkowy (2) – w tym podtyp:
 - 2a, z udziałem intensywnie użytkowanych łąk – zdiagnozowany w części doliny Bzury oraz doliny Pisi,
 - 2b – zdiagnozowany w dolinie Utraty;
- ✓ krajobrazy leśne (3), w tym podtyp 3a – z przewagą siedlisk borowych - zdiagnozowany w południowo-zachodnich skrajach miasta,
- ✓ krajobrazy wiejskie (6), w tym podtyp
 - 6a - sztuczne zbiorniki wodne– zdiagnozowany w północnym krańcu miasta,
 - 6d - z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości – zdiagnozowany we wschodnich, zachodnich i południowych krańcach miasta;
 - 6g – z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim – zdiagnozowany w północnym skraju miasta;
- ✓ krajobraz mozaikowy (7) – podtyp 7b – podmiejski – zdiagnozowany w południowej części miasta;
- ✓ krajobraz podmiejski i osadniczy (8) – podtyp 8c - miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim – zdiagnozowany w północno-zachodniej części miasta;
- ✓ krajobraz miejski (9) – podtyp 9b - miejscowości o charakterze współczesnym – zdiagnozowany w obszarze zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej centralnej części miasta, na osi północ-południe, po obu stronach Bzury.

Ponadto dla obszaru miasta Sochaczew wskazano krajobrazy priorytetowe:

- ✓ dla doliny Bzury – krajobraz z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk (2a),
- ✓ dla krajobrazu wiejskiego - z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości – wyznaczonego w południowych krańcach miasta.

Dla obszaru miasta Sochaczew nie wskazano proponowanych parków kulturowych.

Rysunek 34. Krajobrazy zdiagnozowane na obszarze miasta Sochaczew.



źródło: <https://mbpr.pl/audyt-krajobrazowy/>

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu

Kod krajobrazu - 14-318.72-017

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:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
• Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogenicznych 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	• Utrzymanie hydrogenicznych siedlisk nieleśnych • Przeciwdziałanie deficytowi wodnemu poprzez odpowiednie gospodarowanie terenem • Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych	• Częściowa renaturyzacja zmienionych antropogenicznie odcinków cieków wodnych, dolin zalewowych oraz zanikających siedlisk bagienno-ląkowych • Ograniczanie antropogenicznych zanieczyszczeń wód	• Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych • Monitoring poziomu zanieczyszczeń wód • Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	• Utrzymanie systemów przyrodniczych o charakterze naturalnym lub półnaturalnym, pełniących istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe • Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności • Stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód	

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu

Kod krajobrazu - 14-318.72-019

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:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
• Zachowanie istniejących łądowych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania • Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych • Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych • 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 • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwanego 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 • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu	• Utrzymanie hydrogenicznych siedlisk nieleśnych • Przeciwdziałanie deficytowi wodnemu poprzez odpowiednie gospodarowanie terenem • Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych	• Częściowa renaturyzacja zmienionych antropogenicznie odcinków cieków wodnych, dolin zalewowych oraz zanikających siedlisk bagienno-łąkowych	• Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych • Monitoring procesów osuwiskowych • Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	• Utrzymanie systemów przyrodniczych o charakterze naturalnym lub półnaturalnym, pełniących istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe • Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności • Stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód	

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu

Kod krajobrazu - 14-318.73-022

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:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
• Zachowanie istniejących lądowych ekosystemów hydrogeniczných oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania • Kształtowanie systemu przyrodniczego, zachowanie jego spójności przestrzennej oraz ochrona walorów krajobrazowych • Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych • Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią • 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 • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego 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 • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu	• Utrzymanie hydrogeniczných siedlisk nieleśnych • Przeciwdziałanie deficytowi wodnemu poprzez odpowiednie gospodarowanie terenem • Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego 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 • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu	• Częściowa renaturyzacja zmienionych antropogenicznie odcinków cieków wodnych, dolin zalewowych oraz zanikających siedlisk bagienno-ląkowych	• Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych • Monitoring procesów osuwiskowych • Ustanawianie form ochrony zabytków • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	• Utrzymanie systemów przyrodniczych o charakterze naturalnym lub półnaturalnym, pełniących istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe • Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności • Stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód	

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu

Kod krajobrazu - 14-318.73-086

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:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
• Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju • Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy • Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych • Utrzymanie dotychczasowego charakteru krajobrazu z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości • Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III • Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych • Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią • 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 zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne	• Utrzymanie zadrzewień, enklaw leśnych i łąkowych, cieków i zbiorników wodnych • Zachowanie zwartego charakteru zabudowy w jednostkach osadniczych • Rozwój indywidualnych odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz • Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych	• Utrzymanie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny nieużytkowane rolniczo, położone poza zwartą zabudową	• Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie • Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych • Monitoring procesów osuwiskowych • Ustanawianie form ochrony zabytków • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	• Utrzymanie systemów przyrodniczych o charakterze naturalnym lub półnaturalnym, pełniących istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe • Rozwój mikro- i małej retencji wodnej poprzez m.in. zatrzymanie wód opadowych	

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu

Kod krajobrazu - 14-318.72-047

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:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
• 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 • Racjonalne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem dotychczasowej struktury użytkowania ziemi • Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych • 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 • Prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej • Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchiwał krajobrazowych" • Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego • Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne • Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu	• Prowadzenie upraw w dobrej kulturze rolnej • Zachowanie i ochrona seminaturalnych siedlisk śródpolnych oraz trwałych użytków zielonych • Rozwój odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz • Utrzymanie naturalnych terenów zalewowych	• Umożliwienie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny porolne, nie objęte zabiegami agrotechnicznymi	• Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie • Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych • Monitoring procesów osuwiskowych • Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	• Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności • Przeciwdziałanie suszy na obszarach rolniczych poprzez stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód • Ograniczanie presji zabudowy na obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo • Ograniczanie działań mających na celu zmiany charakteru krajobrazu	

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu

Kod krajobrazu - 14-318.72-045

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:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
• 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 zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji • Ochrona i kształtowanie tradycyjnego krajobrazu w celu zachowania historycznie wykształconej lokalnej formy architektonicznej zabudowy • Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartej charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia • 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 • 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, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje	• Prowadzenie upraw w dobrej kulturze rolnej • Zachowanie i ochrona seminaturalnych siedlisk śródpolnych oraz trwałych użytków zielonych • Rozwój odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem wpływu inwestycji na krajobraz • Przeciwdziałanie nielegalnej eksploatacji kopalin • Odpowiednie gospodarowanie gruntami będącymi w zasięgu oddziaływania dominant wysokościowych, w celu ograniczenia ich niekorzystnego wpływu, w tym na krajobraz	• Umożliwienie naturalnej sukcesji ekologicznej na tereny porolne, nie objęte zabiegami agrotechnicznymi • Ograniczanie emisji zanieczyszczeń pochodzących ze źródeł antropogenicznych	• Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie • Podejmowanie działań dla osiągnięcia celów dotyczących obszarów i obiektów chronionych • Monitoring poziomu zanieczyszczenia powietrza • Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	• Ochrona obszarów o korzystnych warunkach dla bytowania i migracji zwierząt • Zachowanie powiązań między istniejącymi siedliskami w celu ochrony bioróżnorodności • Przeciwdziałanie suszy na obszarach rolniczych poprzez stosowanie zabiegów ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie odpływu wód • Ograniczanie presji zabudowy na obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo • Stosowanie rozwiązań niwelujących uciążliwość akustyczne z poszanowaniem walorów krajobrazowych • Ograniczanie działań mających na celu zmiany charakteru krajobrazu	

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu

Kod krajobrazu - 14-318.73-113

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:	Rekomendacje w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu, w zakresie:				Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków, w tym wskazania obszarów, które powinny zostać objęte ochroną, bądź wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony:
	1. Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	2. Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	3. Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	4. Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	
• Utrzymanie dotychczasowego charakteru krajobrazu z zachowaniem ogrodów przydomowych i zieleni towarzyszącej • Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy • 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 zwartego 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	• Utrzymanie zadrzewień, enklaw leśnych, cieków i zbiorników wodnych • Gospodarowanie terenem z uwzględnieniem przestrzeni życiowej organizmów synantropijnych • Wykorzystanie i zwiększanie lokalnego potencjału do świadczenia usług ekosystemowych		• Prowadzenie wszelkiej działalności w sposób zrównoważony, minimalizujący negatywne oddziaływania w stosunku do obiektów i obszarów podlegających ochronie • Zachowanie prawnych form ochrony zabytków oraz ustanawianie nowych form • Integracja działań podejmowanych przez różne instytucje odpowiedzialne za ochronę przyrody, zabytków oraz planowanie przestrzenne, oparta na współpracy, komunikacji, wymianie informacji i wiedzy oraz monitoringu wypracowanych wspólnie działań	• Utrzymanie mało przekształconych antropogenicznie siedlisk przyrodniczych w celu zachowania różnorodności biologicznej • Rozwój mikro- i małej retencji wodnej poprzez m.in. zatrzymanie wód opadowych • Ochrona lokalnych powiązań przyrodniczych na obszarze zabudowanym z systemem ekologicznym o znaczeniu ponadlokalnym	

22. Opracowanie ekofizjograficzne

Ocena przydatności środowiska pod względem możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania

Na potrzeby sporządzenia planu ogólnego przygotowano kompleksową ocenę warunków poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego na obszarze miasta Sochaczew. Określono ich wzajemne powiązania, diagnozę stanu funkcjonowania środowiska oraz sformułowano wytyczne do ustaleń planu ogólnego gminy Miasto Sochaczew. Oceniono przydatność środowiska pod względem możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania, za najistotniejsze uznano w zakresie:

Litosfera

Tereny Sochaczewa charakteryzują się umiarkowaną zróżnicowaną rzeźbą terenu, z dominującymi dolinami rzecznyymi, szczególnie doliną Bzury oraz obszarami płaskimi przystosowanymi do zabudowy. Gleby w mieście, w tym tereny o wyższej klasie bonitacyjnej (III i IV), są w znacznej części przeznaczone na cele rolnicze, co ogranicza możliwość ich urbanizacji. Zmiana użytkowania takich gruntów na tereny inwestycyjne wymaga szczegółowej analizy środowiskowej oraz odpowiednich decyzji planistycznych.

Obszary położone w dolinie Bzury, ze względu na potencjalne ryzyko wystąpienia powodzi oraz podtopień, wymagają szczególnej uwagi przy planowaniu inwestycji. Gleby organiczne oraz tereny nadrzeczne cechują się ograniczoną nośnością, co wymaga stosowania specjalnych technologii budowlanych w przypadku nowych inwestycji.

Hydrosfera

Obszary zalewowe wzdłuż rzeki Bzury oraz jej dopływów stanowią wyzwanie dla rozwoju przestrzennego. Wyznaczone zostały dla nich obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dotyczące przepływów przez doliny rzeczne wód powodziowych. W Sochaczewie nie występują wały przeciwpowodziowe – bulwary nad Bzurą formalnie nie stanowią zabezpieczenia przeciwpowodziowego. Dla ochrony miasta wskazana jest rozbudowa infrastruktury przeciwpowodziowej oraz na obecnym etapie uwzględnienie tych zagrożeń w aktach planowania przestrzennego.

Dodatkowo wysoki poziom wód gruntowych w niektórych rejonach miasta może sprzyjać podtopieniom, szczególnie w okresach intensywnych opadów. Problem ten jest spotęgowany przez zjawisko zasklepiania gleb w wyniku urbanizacji, co ogranicza naturalną retencję wód.

Atmosfera

Jakość powietrza w Sochaczewie jest umiarkowana, a główne zanieczyszczenia pochodzą z transportu oraz emisji niskiej (prywatne paleniska węglowe). Choć nie stanowi to istotnego ograniczenia dla nowych inwestycji, rozwój infrastruktury miejskiej powinien uwzględniać działania na rzecz redukcji emisji, takie jak promocja odnawialnych źródeł energii czy zalesianie terenów miejskich.

Hałas komunikacyjny, szczególnie wzdłuż głównych dróg, jest problemem, który należy brać pod uwagę przy planowaniu terenów mieszkaniowych i rekreacyjnych. Wprowadzenie pasów zieleni wzdłuż arterii komunikacyjnych mogłoby złagodzić jego wpływ na mieszkańców.

Biosfera

Tereny zielone w Sochaczewie, w tym parki miejskie i obszary nadrzeczne w dolinie Bzury, odgrywają kluczową rolę w utrzymaniu lokalnej bioróżnorodności i poprawie jakości życia mieszkańców. Obszary te pełnią funkcję korytarzy ekologicznych, wspierając migrację zwierząt oraz zachowanie stabilności ekologicznej.

Parki, takie jak Park im. Ignacego Włodzimierza Garbolewskiego oraz zieleńce miejskie, stanowią miejsca rekreacji i odpoczynku, ale jednocześnie wspierają procesy ekologiczne, takie jak retencja wody czy regulacja temperatury w mieście. Wzdłuż doliny Bzury znajdują się siedliska o wysokiej wartości przyrodniczej, które powinny być zachowane ze względu na swoją rolę w ochronie gatunków i naturalnych procesów hydrologicznych.

Intensywna urbanizacja Sochaczewa wiąże się jednak z ryzykiem fragmentacji siedlisk oraz utraty terenów zielonych. Proces ten ogranicza funkcje ekologiczne tych obszarów, zmniejszając ich zdolność do wspierania lokalnej bioróżnorodności. Zanieczyszczenie środowiska, w tym powietrza i gleby, stanowi dodatkowe wyzwanie dla utrzymania zdrowych ekosystemów.

Zachowanie i rozwój terenów zielonych, w tym nasadzenia drzew wzdłuż głównych dróg oraz rewitalizacja parków, są kluczowe dla ochrony środowiska naturalnego w Sochaczewie. Wprowadzenie nowych nasadzeń oraz ochrona istniejących terenów zielonych będą sprzyjały nie tylko środowisku, ale również poprawią warunki życia mieszkańców miasta.

Podsumowanie

Sochaczew posiada duży potencjał rozwojowy, jednak istniejące ograniczenia, w szczególności środowiskowe wymagają zrównoważonego podejścia do planowania przestrzennego. Kluczowe działania powinny obejmować:

- ✓ ochronę gleb o wysokiej jakości i ograniczenie ich przeznaczania na cele inwestycyjne.
- ✓ modernizację systemu przeciwpowodziowego i rozwój infrastruktury retencji wód.
- ✓ uwzględnienie stref ryzyka zalewowego w dokumentach planistycznych.
- ✓ rozwój terenów zielonych w celu poprawy jakości powietrza i redukcji hałasu

Rekomendacje dla miasta Sochaczewa

Zachowanie integralności terenów zielonych i nadrzecznych: Dolina Bzury, parki miejskie oraz inne obszary o wysokiej wartości przyrodniczej powinny być traktowane jako priorytetowe w planach rozwoju przestrzennego miasta.

Zrównoważone zarządzanie zasobami środowiskowymi: Planowanie przestrzenne musi uwzględniać naturalne ograniczenia środowiskowe i ryzyka, takie jak powódzie, podtopienia oraz degradacja gleb w wyniku urbanizacji.

Promowanie zielonej infrastruktury i edukacji ekologicznej: Edukacja mieszkańców oraz rozwój infrastruktury wspierającej ochronę środowiska, w tym nasadzenia drzew wzdłuż dróg oraz rewitalizacja terenów zielonych, będą kluczowe dla zrównoważonego rozwoju miasta.

To podejście pozwoli Sochaczewowi na zachowanie stabilności ekologicznej, przy jednoczesnym wykorzystaniu potencjału środowiskowego do dalszego zrównoważonego rozwoju.

23. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Sochaczew opracowano na podstawie wytycznych opisanych w § 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Dane demograficzne (stan na 22.05.2025r.) GUS mówią o systematycznym spadku liczby ludności miasta Sochaczewa na przestrzeni ostatnich lat:

Tabela 7. Liczba ludności w mieście Sochaczew w latach 2014-2024

rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
liczba mieszkańców	37 201	37 102	36 971	36 790	36 462	36 282	34 575	34 139	33 698	33 456	33 154

źródło: GUS Bank Danych Lokalnych (stan na 22.05.2025r.)

Dane te stanowiły między innymi podstawę do wyliczenia przez GUS prognozowanej liczby ludności w Sochaczewie do 2044 roku. Tą z kolei wartość należy podstawić do wzoru służącego do wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście, zgodnie z wytycznymi 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, wyrażone w liczbie mieszkańców, wylicza się wg. wzoru:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

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.

3. Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze 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_{-10} – 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_{-20} – 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.

Prognozowana liczba mieszkańców M_{20} :

Dla miasta Sochaczew dane statystyki publicznej (GUS - Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) mówią, że w 2044 roku miasto ma liczyć 29 065 mieszkańców. Na tej podstawie obliczono wskaźnik M_{20} (prognozowaną liczbę mieszkańców):

$$M_{20} = 29\,065 * 1,05 = 30\,518,25 - \text{przyjęto } \mathbf{30\,518} \text{ osób}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM₀

PUM₀ wg GUS za 2024 rok wynosi **1 028 146 m²** powierzchni użytkowej mieszkań.

Wyliczenie wskaźnika P₂₀ dla miasta Sochaczew

(najnowsze dane za 2024r. - stan na 23.06.2025 r.)

P₀ dla Sochaczewa wynosi 31,0 m²/1 mieszkańca

P₋₁₀ dla Sochaczewa wynosi 24,6 m²/1 mieszkańca

P₋₂₀ dla Sochaczewa wynosi 21,6 m²/1 mieszkańca

Wariant 1 : $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$

$$P_{20} = 3*31,0 - 2*24,6 = 93,0 - 49,2 = 43,8 \text{ m}^2/\text{os}$$

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

$$P_{20} = 2*31,0 - 21,6 = 62,0 - 21,6 = 40,4 \text{ m}^2/\text{os}$$

Do dalszych obliczeń przyjęto liczbę **43,8 m²/os** jako P₂₀.

Wyliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Sochaczew:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

$$ZAP = 30\,518 \text{ os.} - (1\,028\,146 \text{ m}^2 / 43,8 \text{ m}^2/\text{os}) = 30\,518 \text{ os.} - 23\,474 \text{ os.} = \mathbf{7\,044 \text{ osoby}}$$

Zgodnie z art. 13 d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „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 w **Planie ogólnym miasta Sochaczew** należy wskazać strefy planistyczne SW, SJ i SZ, dla których **chłonność terenów niezabudowanych**, w tym luk w istniejącej zabudowie, **nie może być mniejsza niż 4 931 osób** (70% wartości zapotrzebowania) i **nie większa niż 9 157 osób** (130% wartości zapotrzebowania).

CZĘŚĆ 2. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY MIASTO SOCHACZEW

Z art. 13h ust. 2 pkt 1, 2, 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) wynika wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego: przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych.

I. STREFY PLANISTYCZNE I STANDARDY URBANISTYCZNE

1. Strefy planistyczne

Art. 13 d ust. 1-3 określający zasady wyznaczania stref planistycznych wskazuje, że w pierwszej kolejności w planie ogólnym miasta wyznacza się obszary, których przeznaczenie było określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na fakt, że na całym obszarze miasta Sochaczew obowiązują plany miejscowe, poszczególnymi strefami objęto przede wszystkim tereny wyznaczone na ten cel w planach miejscowych. Ponieważ wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwala na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) - dodatkowo strefami zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej objęto tereny położone w granicach wyznaczonego obszaru uzupełniania zabudowy.

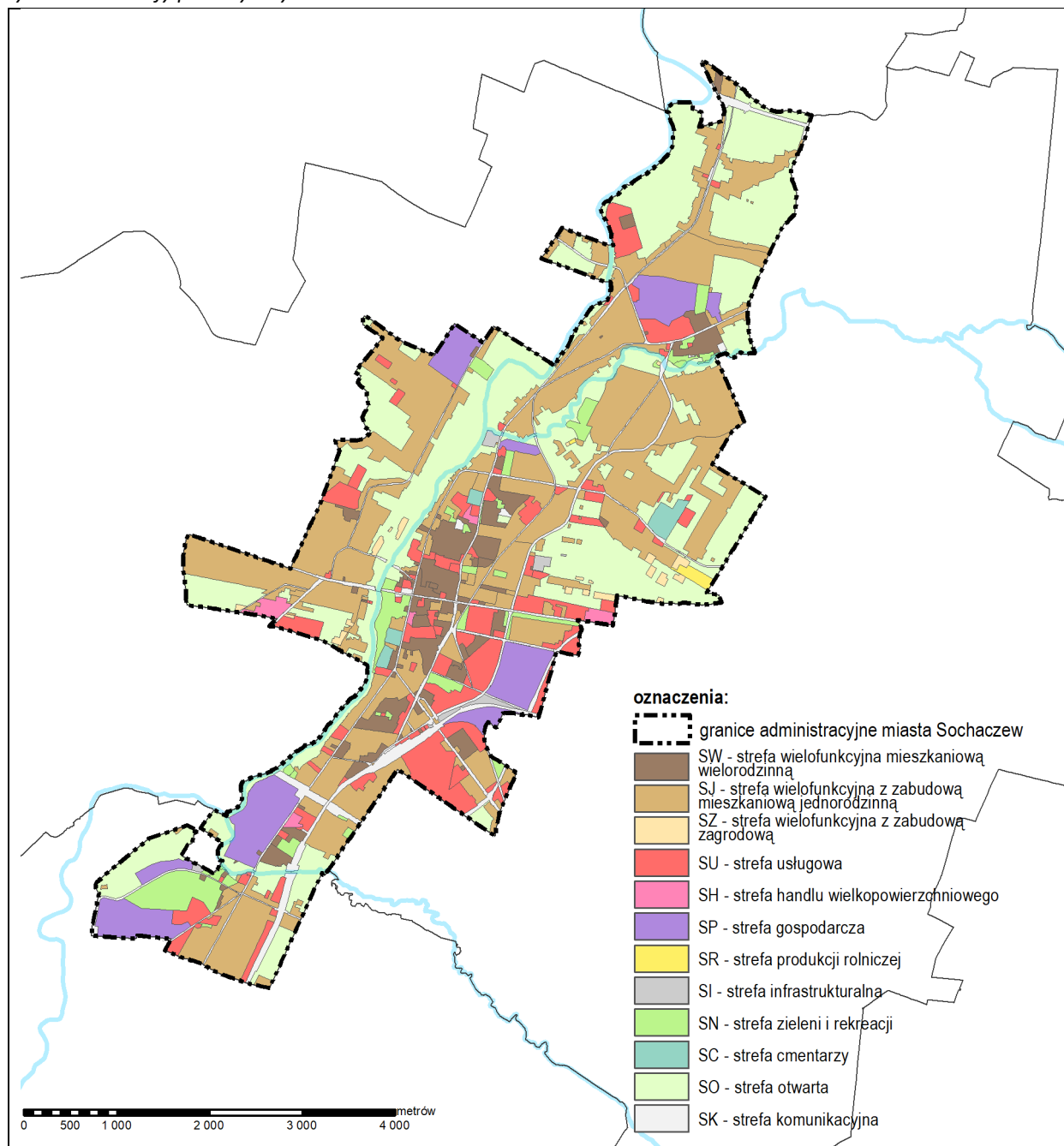
W planie ogólnym miasta Sochaczew wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- 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,
- SI – strefa infrastrukturalna,
- SN – strefa zieleni i rekreacji,
- SC – strefa cmentarzy,
- SO – strefa otwarta,
- SK – strefa komunikacyjna.

Nie wyznaczono strefy SG – strefa górnictwa,

Dla poszczególnych stref ustalono profile funkcjonalne stref planistycznych – podstawowy oraz dla zdecydowanej większości stref, także profil dodatkowy.

Rysunek 35. Strefy planistyczny na obszarze miasta Sochaczew



źródło: opracowanie własne na podstawie danych przestrzennych projektu Planu Ogólnego miasta Sochaczew

2. Standardy urbanistyczne

Dla poszczególnych stref określono również wskaźniki urbanistyczne – wskaźniki zagospodarowania terenów. Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a) do e) wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.. Dla każdej ze stref, z wyjątkiem stref komunikacji i części stref otwartych, określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów 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.

Szczegółowy zakres ustaleń dla poszczególnych stref planistycznych zamieszczono w załączniku do uzasadnienia. Poniżej opisano uzasadnienie dla poszczególnych grup stref planistycznych:

Tabela 8. SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SW-70SW	
profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	Strefa SW obejmuje obszary, na których przewiduje się koncentrację zabudowy mieszkaniowej o charakterze wielorodzinnym, z możliwością lokalizacji usług towarzyszących, obiektów użyteczności publicznej, zieleni urządzonej oraz infrastruktury technicznej. Ustalona struktura funkcjonalna umożliwia zintegrowany rozwój funkcji mieszkaniowej i usługowej, przy zachowaniu dominującego charakteru osiedlowego. Do strefy SW zaliczono zarówno istniejące zespoły zabudowy wielorodzinnej (zwartą pierzejową zabudowę historycznego centrum miasta oraz osiedla zabudowy blokowej otaczające centrum od północy i południa a także tworzące osiedla Chodakowa) jak i tereny wskazane do dalszego rozwoju tej formy użytkowania w projektowanych dokumentach planistycznych. Włączono także tereny usługowe i rekreacyjne bezpośrednio związane z obsługą mieszkańców tych obszarów, zgodnie z zasadą równoważenia funkcji i dostępności przestrzeni wspólnych. Granice strefy wyznaczono w oparciu o stan zagospodarowania, możliwości obsługi infrastrukturalnej oraz kierunki rozwoju wyznaczone w dotychczasowej polityce przestrzennej. Zapewniono również ciągłość z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadkach braku takich dokumentów – zastosowano podejście oparte na analizie stanu faktycznego oraz lokalnych uwarunkowań urbanistycznych.
profil dodatkowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	ze względu na lokalizację stref po sąsiedzku z terenami zabudowy jednorodzinnej założono możliwość uzupełniania zabudowy jednorodzinnej na stykach ze strefami SJ; naturalnym uzupełnieniem stref SW jest zieleń oraz wody – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,4 – 3,5	różne wielkości wskaźników wynikają z istniejących różnic w typologii zabudowy,

maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	20 – 80	w tym osiedli położonych w centrum miasta (różnorodna tkanka historyczna i zabytkowa) i na jego obrzeżach, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalna wysokość zabudowy (m)	10,0 – 26,0	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	25 – 40	Przyjęta minimalna wielkość wskaźnika wynika z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.). Różne wielkości wskaźników wynikają z różnic w typologii zabudowy w centrum miasta (w tym w tkance historycznej i zabytkowej) i na jego obrzeżach;

Tabela 9. SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SJ-135SJ	
profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	Obszary zaklasyfikowane jako strefa SJ obejmują tereny, na których dominującą funkcją pozostaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – zarówno istniejąca, jak i planowana w ramach uzupełniania struktury osadniczej lub jej przekształceń. Strefa ta pełni funkcję wielofunkcyjną, dopuszczając obecność usług nieuciążliwych oraz terenów zieleni, z zachowaniem czytelnej przewagi funkcji mieszkaniowej. Strefy SJ w Sochaczewie to rejonny przede wszystkim położone po zachodniej stronie Bzury, gdzie istnieją rozległe osiedla, kontynuowane poza granicami miasta. Także w części południowej, w tym na południe od strefy centralnej, oraz częściowo na północ od nie istnieją i rozwijają się osiedla, których kontynuację wskazano w POG. Wyznaczenie tej strefy objęło w pierwszej kolejności obszary, dla których miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego już przewidują zabudowę jednorodzinna, a także tereny o analogicznym sposobie zagospodarowania, niezależnie od formalnego statusu planistycznego. Uwzględniono również obszary funkcjonujące na zasadach kontynuacji istniejącego użytkowania, w tym tereny, które nie zostały objęte miejscowymi planami, ale których stan zagospodarowania jednoznacznie wskazuje na ich funkcję mieszkaniową. W ramach ustaleń

		strefy SJ przyjęto zasady zgodne z gminnymi standardami urbanistycznymi, zachowując ciągłość z dotychczasową polityką przestrzenną i dokumentami obowiązującymi do czasu uchwalenia planu ogólnego.
profil dodatkowy	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	ze względu na lokalizację stref SJ po sąsiedzku z terenami otwartymi założono możliwość uzupełniania zabudowy letniskowej na stykach ze strefami SO i SN; naturalnym uzupełnieniem stref SJ jest zieleń oraz wody – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,2 – 1,2	różne wielkości wskaźników wynikają z istniejących różnic w typologii zabudowy zlokalizowanej w centrum miasta (w tym w tkance historycznej i zabytkowej) i na jego obrzeżach, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	10 – 50	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	10,0 – 12,0	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	30– 50	różne wielkości wskaźników wynikają z różnic w typologii zabudowy zlokalizowanej w centrum miasta (w tym w tkance historycznej i zabytkowej) i na jego obrzeżach

Tabela 10. SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SZ-4SZ i 6SZ-21SZ	
profil podstawowy	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	Strefa SZ obejmuje tereny, na których dominującą funkcją jest zabudowa zagrodowa powiązana z działalnością rolniczą, ogrodniczą lub hodowlaną, prowadzoną w warunkach miejskich. Ujęto tu zarówno gospodarstwa funkcjonujące w obrębie granic miasta, jak i obszary wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod tego rodzaju użytkowanie. W skład strefy włączono także tereny, które – mimo braku objęcia planem miejscowym – posiadają utrwalaony charakter zagrodowy, wynikający z ich sposobu zagospodarowania i kontekstu przestrzennego. Ustalenia dla strefy SZ pozostają zgodne z dotychczasową polityką przestrzenną gminy i odzwierciedlają warunki rozwoju działalności rolniczej w obrębie miasta, z poszanowaniem zastanego zagospodarowania i lokalnych uwarunkowań przestrzennych.
profil dodatkowy	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	W skali miasta zachowano te strefy SZ, położone w pobliżu zabudowy wielofunkcyjnej z przewagą zabudowy jednorodzinnej oraz na terenach otwartych, gdzie są ich naturalnym uzupełnieniem dla funkcji rolniczej. Profil

		dodatkowy ograniczono do funkcji niekolidujących z otoczeniem, naturalnym uzupełnieniem stref SZ jest zieleń oraz wody Ponadto umożliwiono prowadzenie własnej działalności gospodarczej stąd funkcja usług.
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,5 – 1,0	wskaźniki wynikają z typologii zabudowy zagrodowej a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	30 – 50	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	8,0 – 12,0	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	30 - 50	Minimalny wskaźnik wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.). Uwzględniono przy tym tereny o dużym udziale zieleni w sposobie zagospodarowania.

Tabela 11. **SU** - strefa usługowa

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SU-95SU	
profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	Obszary przypisane do strefy SU obejmują zarówno tereny już zagospodarowane pod funkcje usługowe, jak i te przewidziane do ich rozwoju w dokumentach planistycznych obowiązujących przed uchwaleniem planu ogólnego oraz wskazane w samym projekcie planu ogólnego. Strefy nowej zabudowy usługowej wskazano głównie w sąsiedztwie dróg wyższego rzędu oraz w rejonach osiedli mieszkaniowych – jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej. W przypadku terenów niezabudowanych wyznaczenie strefy oparto na analizie dostępności komunikacyjnej, potencjału inwestycyjnego oraz istniejącego sąsiedztwa funkcjonalnego. Strefa usługowa może współwystępować z innymi formami użytkowania terenu, takimi jak zieleń urządzona czy funkcje techniczne, o ile nie zakłóca to podstawowego przeznaczenia terenu.
profil dodatkowy	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	jako kontynuację funkcji sąsiednich; naturalnym uzupełnieniem stref SU jest zieleń oraz wody – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0 – 2,4	różne wielkości wskaźników wynikają z istniejących różnic w typologii zabudowy

maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	0 – 80	zlokalizowanej w centrum miasta (w tym w tkance historycznej i zabytkowej) i na jego obrzeżach, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalna wysokość zabudowy (m)	10,0 – 20,0	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	5 – 40	różne wielkości wskaźników wynikają z różnic w typologii zabudowy zlokalizowanej w centrum miasta (w tym w tkance historycznej i zabytkowej) i na jego obrzeżach; wskaźniki niższe niż 30% wynikają wprost z ustaleń obowiązujących planów miejscowych dla poszczególnych terenów w nich wyznaczonych - zgodnie z par. 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 12. SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SH-5SH	
profil podstawowy	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	Wyznaczenie strefy SH oparto na analizie dotychczasowego użytkowania terenów oraz ich dostępności komunikacyjnej, z uwzględnieniem możliwości kontynuacji funkcji handlowej lub jej rozwoju w ramach obowiązujących lub projektowanych dokumentów planistycznych; do strefy SH zaliczono również tereny wskazane w samym projekcie planu ogólnego. Strefy dla obiektów istniejących wskazano przede wszystkim w centralnej i wschodniej części miasta. Nową strefę 5SH wskazano w rejonie sąsiadującym z drogami wyższego rzędu, w rejonie terenów obecnie otwartych oraz ekstensywnych zespołów mieszkaniowych. Ujęto zarówno tereny już zagospodarowane, jak i grunty wskazane jako rezerwa pod przyszłe inwestycje w sektorze handlu. Strefa ta została zaprojektowana jako obszar o wysokiej dostępności, zarówno w skali lokalnej, jak i ponadlokalnej, z możliwością integracji z głównymi ciągami transportowymi. Uwzględniono także relacje z sąsiadującymi strefami – w szczególności usługową,

		komunikacyjną oraz mieszkaniową – w celu zapewnienia komplementarności funkcjonalnej
profil dodatkowy	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	naturalnym uzupełnieniem stref SU jest zieleń oraz wody – zielona infrastruktura miasta jak i obiekty kubaturowe typu składy i magazyny oraz usługi jako funkcja wbudowana w obiekty handlowe.
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,0 - 2,5	różne wielkości wskaźników wynikają z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	40 - 65	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	12 - 14	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	5 - 30	wskaźniki niższe niż 30% wynikają wprost z ustaleń obowiązujących planów miejscowych dla poszczególnych terenów w nich wyznaczonych - zgodnie z par. 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 13. SP - strefa gospodarcza

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	2SP-10SP	
profil podstawowy	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	Strefa SP obejmuje tereny przeznaczone do prowadzenia działalności produkcyjnej, magazynowej i składowej oraz innych form działalności gospodarczej wymagających większych powierzchni użytkowych, z uwzględnieniem niezbędnej infrastruktury technicznej, obsługi transportowej oraz zieleni izolacyjnej. Ustalono ją w oparciu o istniejące i planowane kierunki rozwoju funkcji przemysłowo-logistycznych, zgodnie z dokumentami strategicznymi i planistycznymi gminy. W skład strefy wchodzi tereny już zagospodarowane na cele gospodarcze, jak również obszary zarezerwowane pod przyszłą działalność produkcyjną lub magazynową, wskazane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub objęte wcześniej decyzjami o warunkach zabudowy. Uwzględniono także lokalne uwarunkowania środowiskowe, dostępność

		infrastruktury drogowej i technicznej oraz oddziaływanie na sąsiednie funkcje przestrzenne. Dopuszcza się lokalizację obiektów administracyjnych i usługowych towarzyszących działalności gospodarczej, pod warunkiem że ich funkcja będzie uzupełniająca i podporządkowana dominującemu przeznaczeniu terenu.
profil dodatkowy	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Profil uzupełniający w zakresie usług dodano dla stref gospodarczych jako kontynuację ich profilu podstawowego, mogąca stanowić bufor w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych; naturalnym uzupełnieniem stref SP jest zieleń oraz wody – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,2	różne wielkości wskaźników wynikają z istniejących różnic w typologii zabudowy zlokalizowanej w różnych rejonach miasta, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	40 – 60	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	12 - 15	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	20	Przyjęta wielkość wskaźnika wynika z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 14. SR - strefa produkcji rolniczej

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SR-2SR	
profil podstawowy	Teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,	Strefa SR obejmuje tereny przeznaczone do prowadzenia produkcji w gospodarstwach rolnych, w szczególności przetwórstwa owoców i warzyw. Wynikają już z aktualnego ich sposobu wykorzystania pod wyżej wymienioną funkcję z możliwością ich rozbudowy i uzupełnienia.
profil dodatkowy	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Profil uzupełniający w zakresie jest naturalnym uzupełnieniem funkcji podstawowej zapewniającej jej właściwe funkcjonowanie.
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,6	

maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	40	Wielkości wskaźników wynikają z istniejącego sposobu zagospodarowania i nawiązują do istniejącej zabudowy
maksymalna wysokość zabudowy (m)	10,5	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	30	Przyjęta wielkość wskaźnika wynika z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 15. SI - strefa infrastrukturalna

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SI-6SI	
profil podstawowy	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych,	Strefa SI obejmuje tereny przeznaczone pod infrastrukturę techniczną i komunalną o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym, w tym obiekty i urządzenia związane z zaopatrzeniem w wodę, energię, ciepło, odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków, gospodarką odpadami, telekomunikacją oraz innymi instalacjami sieciowymi i punktowymi o charakterze technicznym. Wyznaczenie tej strefy oparto na analizie aktualnego rozmieszczenia elementów infrastruktury oraz potrzeb rozwojowych związanych z jej modernizacją, rozbudową lub zabezpieczeniem terenu pod nowe inwestycje infrastrukturalne. Ujęto zarówno obszary zabudowane, jak i niezabudowane, w których istnieje konieczność zachowania rezerw terenowych dla celów technicznych. Strefa SI może funkcjonować samodzielnie lub jako zaplecze techniczne dla innych stref planistycznych. Jej obecność jest kluczowa dla utrzymania ciągłości i bezpieczeństwa funkcjonowania miasta, dlatego przyjęte rozwiązania przestrzenne mają zapewniać odpowiednie warunki techniczne, dostępność komunikacyjną oraz możliwość integracji z systemami ogólnomiejskimi.
profil dodatkowy	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	profil uzupełniający w zakresie usług i produkcji dodano dla stref infrastrukturalnych sąsiadujących ze strefami SP jako kontynuację ich zainwestowania; naturalnym uzupełnieniem stref SI jest zieleni oraz wody – zielona infrastruktura miasta

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	nie ustalono - 1,2	różne wielkości wskaźników wynikają z różnic w sposobie zagospodarowania terenów o różnej specyfice i zlokalizowanych w różnych rejonach miasta, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	nie ustalono – 40	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	nie ustalono - 12	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	20	Przyjęta wielkości wskaźnika wynika z istniejącego sposobu zagospodarowania.

Tabela 16. **SN** - strefa zieleni i rekreacji

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SN - 34SN	
profil podstawowy	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	Strefa SN obejmuje tereny przeznaczone na cele rekreacyjne, wypoczynkowe oraz ochronne, z dominującym udziałem zieleni urządzonej lub półnaturalnej. Ujęto tu zarówno parki miejskie, skwery, ogrody społeczne i działkowe, tereny sportu i rekreacji, jak i obszary zieleni towarzyszącej – pełniącej funkcję buforową między zabudową a obszarami o odmiennym przeznaczeniu. Wyznaczenie strefy SN oparto na analizie struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta oraz istniejącej sieci terenów zieleni publicznej. Uwzględniono także potencjał przyrodniczy, krajobrazowy oraz potrzeby mieszkańców w zakresie dostępu do otwartych przestrzeni o funkcji wypoczynkowej. Tereny wchodzące w skład tej strefy mogą być zagospodarowywane w sposób zróżnicowany, przy zachowaniu ciągłości przyrodniczej i walorów użytkowych.
profil dodatkowy	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	profil uzupełniający w zakresie usług dodano dla stref zieleni i rekreacji jako kontynuację ich profilu podstawowego, przede wszystkim w dolinie Bzury i jej sąsiedztwie – gdzie powstaje linearny system terenów sportowo-rekreacyjnych; naturalnym uzupełnieniem stref SN jest zieleń naturalna i lasy – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	nie ustalono - 0 – 1,2	różne wielkości wskaźników wynikają z różnic w sposobie zagospodarowania terenów o różnej specyfice i zlokalizowanych w różnych rejonach miasta, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	nie ustalono - 0 – 30	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	nie ustalono - 6 - 12	

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	50 - 80	Przyjęta minimalna wielkość wskaźnika wynika z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.). Różne wielkości wskaźników wynikają z istniejących różnic w sposobie zagospodarowania terenów o różnej specyfice i zlokalizowanych w różnych rejonach miasta;
---	---------	---

Tabela 17. SC - strefa cmentarzy

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SC-4SC	
profil podstawowy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	Na terenie miasta Sochaczew wyznaczono 4 strefy cmentarzy. Strefy SC obejmują tereny funkcjonujących cmentarzy, a także obszary przewidziane do ich ewentualnej rozbudowy lub rezerwowane pod nowe miejsca pochówku. Jej zakres wyznaczono w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz rzeczywisty sposób użytkowania terenu, z uwzględnieniem tradycyjnego układu przestrzennego, uwarunkowań religijnych i historycznych, a także zasad ochrony sanitarnej i środowiskowej.
profil dodatkowy	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	profil uzupełniający w zakresie usług dodano dla stref cmentarzy czynnych, jako uzupełnienie ich profilu podstawowego; naturalnym uzupełnieniem stref SC jest zieleń i wody – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,1	Wyznaczono jedynie minimalną wielkość udziału powierzchni biologicznie czynnej, różnice w wielkości wskaźnika wynikają z wielkości udziału zieleni w zagospodarowaniu poszczególnych stref. wskaźnik wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	10	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	8	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	30	

Tabela 18. **SO** - strefa otwarta

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SO-25SO, 27SO-34SO, 36SO-44SO	
profil podstawowy	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	Strefa SO obejmuje tereny niezabudowane o otwartym charakterze przestrzennym, które nie zostały przeznaczone pod zabudowę ani funkcje usługowe. Pełnią one rolę przestrzeni buforowych, retencyjnych lub ochronnych, a także fragmentów krajobrazu wymagających zachowania w stanie nieprzekształconym z uwagi na uwarunkowania środowiskowe, hydrologiczne, obronne lub funkcjonalne.
profil dodatkowy	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren zieleni urządzonej	profil uzupełniający w zakresie elektrowni słonecznych oraz geotermalnych dodano dla wybranych stref otwartych (poza lasami oraz poza obszarami objętymi ochroną przyrody), jako uzupełnienie ich profilu podstawowego w celu umożliwienia wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych na terenach głównie odłogowanych pól; naturalnym uzupełnieniem stref SO jest zieleni urządzona, wskazana do realizacji w sąsiedztwie stref mieszkaniowych;
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0 – 0,3	różne wielkości wskaźników wynikają z różnic w sposobie zagospodarowania terenów o różnej specyfice i zlokalizowanych w różnych rejonach miasta, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	0 – 30	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	0 – 8,0	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)`	0 - 30	wskaźnik wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 19. **SK** - strefa komunikacyjna

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SK-56SK	
profil podstawowy	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren	Strefa SK obejmuje tereny przeznaczone pod infrastrukturę komunikacyjną, zarówno istniejącą, jak i planowaną. W jej skład wchodzi drogi publiczne różnych kategorii, ciągi piesze i rowerowe, linie kolejowe, place manewrowe,

	komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej	parkingi, strefy przesiadkowe oraz inne elementy układu transportowego miasta. Wyznaczenie tej strefy oparto na analizie funkcjonującego układu komunikacyjnego oraz dokumentów planistycznych wskazujących na potrzebę rozwoju lub przebudowy poszczególnych odcinków i obiektów infrastrukturalnych. Ujęto również tereny rezerwowane pod przyszłe inwestycje transportowe oraz obszary techniczno-funkcjonalne związane z obsługą ruchu. Strefa SK pełni funkcję integrującą pozostałe strefy planistyczne, umożliwiając ich skomunikowanie i obsługę, zarówno w zakresie ruchu wewnętrznego, jak i powiązań z układem zewnętrznym. obejmując tereny przeznaczone na infrastrukturę drogową i kolejową, w tym główne ciągi komunikacyjne oraz tereny związane z transportem publicznym.
profil dodatkowy	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	profil uzupełniający w zakresie dróg zbiorczych dodano do stref, dla których klasę techniczną drogi zbiorczej ustalono w obowiązujących planach miejscowych; naturalnym uzupełnieniem stref SK jest zieleń i wody – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	nie ustalono - 1	Nie określono wskaźników zabudowy ze względu na specyfikę strefy, obiekty budowlane i urządzenia zlokalizowane w ramach tej strefy mogą być znacznie zróżnicowane pod względem gabarytów i są uzależnione od rodzaju obiektów lokalizowanych na poszczególnych terenach. Aby umożliwić ich realizację nie określono wskaźników
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	nie ustalono - 100	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	nie ustalono – 4 - 6	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	nie ustalono - 0	

Strefy z zabudową mieszkaniową (SW, SJ i SZ) wyłącznie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach przekroczyła wyliczone potrzeby rozwojowe miasta (pkt. III), nie ma więc możliwości wskazania kolejnych terenów pod strefy z zabudową mieszkaniową.

II. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ) ORAZ OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (OZŚ)

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Na obszarze miasta Sochaczew obowiązujące plany miejscowe, obejmują część terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy. Dla części terenów miasta jest konieczność wydawania decyzji o warunkach

zabudowy, co zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a Ustawy wiąże się z koniecznością wyznaczenia w Planie ogólnym miasta Sochaczew obszarów uzupełniania zabudowy. Ponadto w części terenów objętych ustaleniami planów miejscowych obecne przeznaczenie oraz wskaźniki zabudowy nie odpowiadają realnym potrzebom rozwoju miasta.

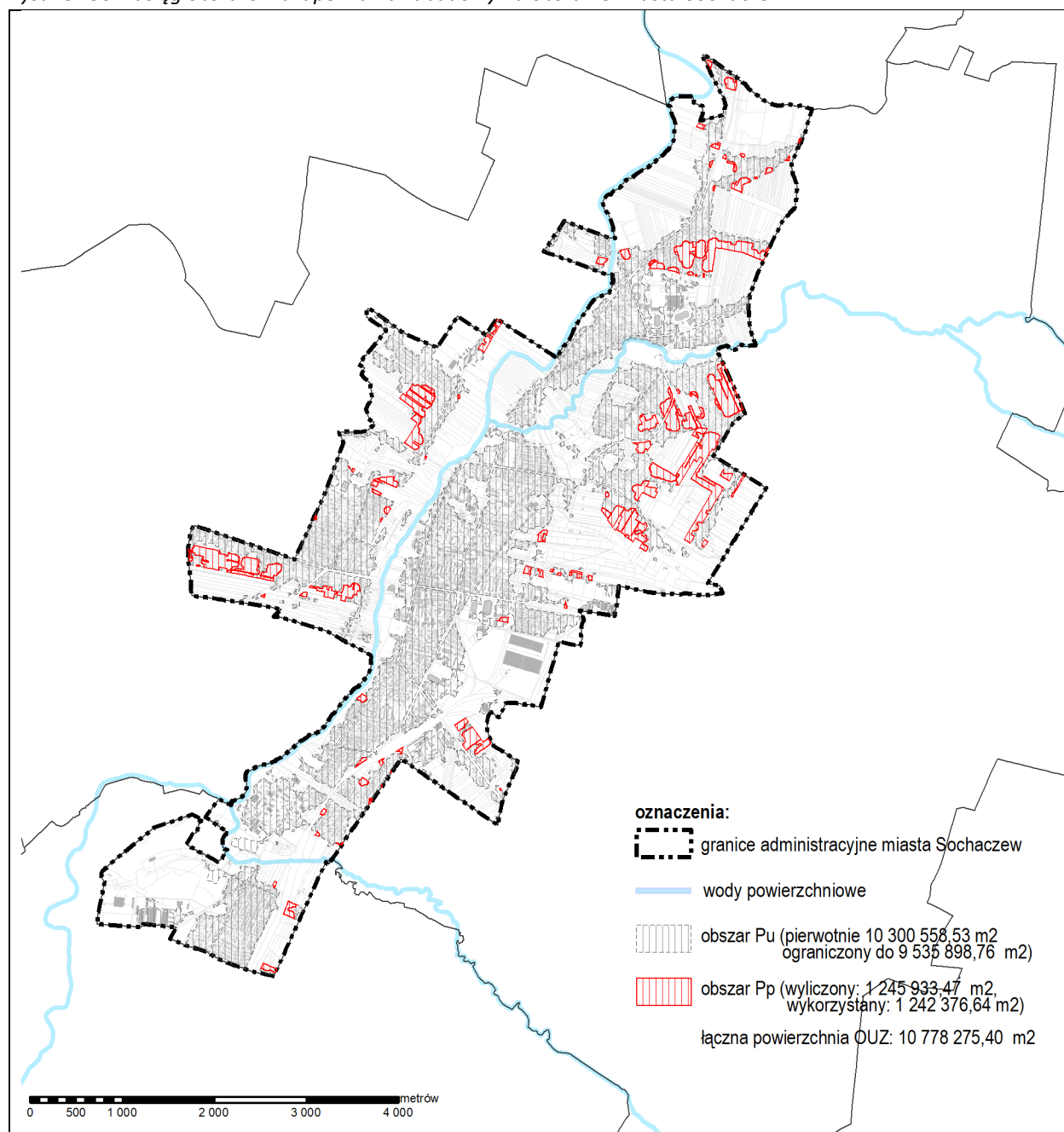
Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym miasta (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

W pierwszym kroku określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględniono następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych:

- 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 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

Wykorzystano bazę danych budynków BDOT10k, w której zakodowane są powyższe dane KŚT, aktualizując ją o najnowsze dane z bazy BDOT500, wykorzystując informację o nowszych budynkach mieszkalnych oraz usługowych i produkcyjnych.

Rysunek 36. Zasięg obszarów uzupełniania zabudowy na obszarze miasta Sochaczew



źródło: opracowania własne na podstawie mapy ewidencyjnej

Zgodnie z § 1 Rozporządzenia wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach budynków wymienionych w pkt. 1 przywołanego paragrafu. Powierzchnia uzyskanego obszaru wynosi $P_b = 15\,284\,292,42\text{ m}^2$.

Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w § 1 pkt 2 i 3 Rozporządzenia wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów (do ich wnętrza). W ten sposób wyznaczono powierzchnię obszarów uzupełniania zabudowy, o łącznej powierzchni $P_u = 10\,300\,558,53\text{ m}^2$. Ostatecznie obszar ten został ograniczony do $9\,535\,898,64\text{ m}^2$.

Rozporządzenie dopuszcza rozszerzenie granic obszarów uzupełniania zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną miasta, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

Dla miasta Sochaczew obliczona powierzchnia P_p wynosi max.: $25\% * (15\,284\,292,42 - 10\,300\,558,53) = 1\,245\,933,47 \text{ m}^2$. W projekcie planu wykorzystano **1 242 376,64 m²**.

W Planie ogólnym miasta Sochaczew możliwa powierzchnia obszaru uzupełniania zabudowy (OUZ) została wykorzystana prawie w całości. Rozszerzeniem OUZ objęto tereny, dla których nie obowiązują plany miejscowe oraz obszary, dla których zmieniono w Planie Ogólnym przeznaczenie (strefy planistyczne) w stosunku do planów obowiązujących – dla zabudowy mieszkaniowej.

Ostatecznie powierzchnia całkowita obszaru uzupełniania zabudowy wyniosła **10 778 275,40 m²**.

Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZŚ)

Na obszarze gminy Miasto Sochaczew w ramach opracowania planu ogólnego wyznaczono, zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538.) wyznaczono obszary zabudowy śródmiejskiej.

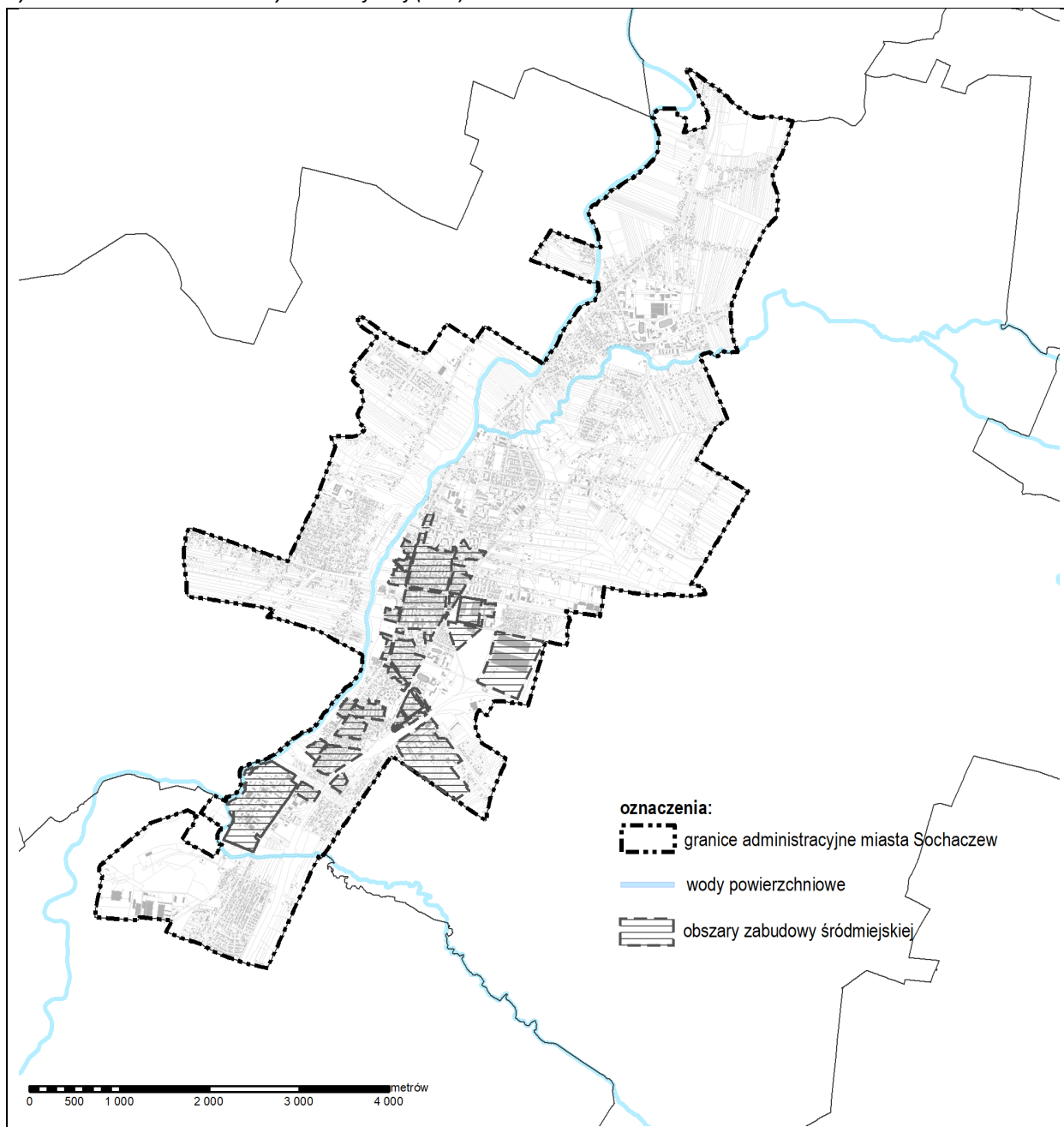
Zgodnie z art. 20 ust. 3 pkt 1b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w planach miejscowych dla terenów położonych w obszarze zabudowy śródmiejskiej umożliwia się określenie 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonej dla strefy planistycznej obejmującej dany teren. Wyróżnienie tych terenów wynika z potrzeby ochrony ładu przestrzennego, zachowania ciągłości historycznej tkanki miejskiej, zapewnienia spójności funkcjonalnej i estetycznej przestrzeni śródmiejskiej oraz zachowania parametrów istniejącej dużej strefy usługowo-produkcyjnej. Wyznaczenie tego obszaru da również możliwość odstąpienia od niektórych wymogów technicznych wynikających z rozporządzeń wykonawczych do Prawa budowlanego, w tym dotyczących nasłoneczniania i przestaniania zabudowy.

Wyznaczony w Planie ogólnym gminy Miasto Sochaczew obszar zabudowy śródmiejskiej jest koncentracją, zlokalizowaną przede wszystkim wokół centralnej części miasta o intensywniej zabudowy i różnorodnej funkcji. Obszar ten obejmuje przede wszystkim tereny charakteryzujące się koncentracją różnych funkcji i usług o znaczeniu lokalnym i regionalnym, które w połączeniu z zabudową mieszkaniową oraz uzupełnione przestrzeniami publicznymi i reprezentacyjną zielenią urządzoną tworzą potencjał społeczny, kulturowy i tożsamościowy centrum Sochaczewa.

Ze względu na opisaną charakterystykę tej zabudowy, wymaga ona szczególnych zasad planowania przestrzennego, uwzględniających inną niż w pozostałej części miasta intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy oraz odległości pomiędzy budynkami. Nowe inwestycje, które mają uzupełniać lub kontynuować istniejące założenia urbanistyczne, muszą dostosować się do aktualnej struktury przestrzennej i historycznych podziałów działek, przyjmując zbliżone parametry w zakresie formy zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu. Z tego też powodu, w granicach miasta Sochaczew, obszary te objęto wyznaczoną w projekcie planu ogólnego strefą zabudowy śródmiejskiej.

Poniższy schemat ilustruje obszar, dla którego Plan ogólny gminy Miasto Sochaczew ustalił dopuszczalność stosowania przepisów jak dla strefy śródmiejskiej.

Rysunek 37. Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZŚ) na obszarze miasta Sochaczew



źródło: opracowanie własne na podstawie danych przestrzennych projektu planu ogólnego gminy Miasto Sochaczew

III. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

1. Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Sochaczew

Zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

W związku z powyższym obliczono chłonności terenów niezabudowanych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Nie stwierdzono

w obowiązujących planach działek wolnych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Jednakże aktualnie są procedowane i przedłożone do uchwalenia dwa plany wykonane w trybie ZPI, które do końca roku powiększą zasób terenów przeznaczonych w obowiązujących planach pod zabudowę wielorodzinną, w związku z tym uwzględniono je w obliczeniach. W celu obliczenia chłonności posłużono się wartościami wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w planach miejscowych, weryfikując je dla zabudowy mieszkaniowej w sytuacji gdy ewidentnie wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy uwzględnia realizację rozległych kondygnacji podziemnych – co potwierdzają wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy i maksymalnej wysokości zabudowy a także ustalone w planach linie zabudowy. W takich sytuacjach wskaźniki przyjęto w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania na terenie miasta. W celu dokonania obliczeń kolejno:

Faza I

Przeanalizowano istniejące zagospodarowanie pod kątem wielkości działek dla poszczególnych rodzajów zabudowy mieszkaniowej. Po drugie porównano je z normatywami działek przyjętymi w obowiązujących planach oraz dla obszarów bez obowiązujących planów miejscowych wg stanu istniejącego. W wyniku tego porównania przyjęto dla dalszej analizy uśredniony normatyw powierzchniowy nowo tworzonych/wydzielonych działek budowlanych ($norm_{dz}$) w zależności od rodzaju zabudowy mieszkaniowej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej normatyw nowo tworzonej działki – 1000 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej normatyw nowo tworzonej działki – 3000 m².
- dla zabudowy zagrodowej normatyw nowo tworzonej działki – 1200 m².

Faza II

Zbadano rodzaj i typ zabudowy najczęściej występującej, stwierdzono że na obszarze miasta Sochaczew najczęściej występujący rodzaj i typ zabudowy dla funkcji mieszkaniowej to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie budynków wolnostojących jednolokalowych oraz zabudowa wielorodzinna w formie budynków wolnostojących wielolokalowych, w związku z tym w zależności od rodzaju funkcji mieszkaniowej przyjęto do obliczeń, że:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - na każdej nowej działce budowlanej powstanie jeden budynek wolnostojący, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio 2,17* osoby. Przyjęto do dalszych obliczeń **stały wskaźnik średniej liczby mieszkańców dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej - 2,17** osoby/na jedną nowo tworzoną działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej.
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – na każdej nowej działce budowlanej powstanie jeden budynek wolnostojący o 5 kondygnacjach (najbardziej typowa zabudowa na terenie miasta), zawierający 9 mieszkań na 1 kondygnacji i jeden lokal zamieszka średnio 2,17* osoby. Łączna liczba osób, których zamieszka w nowym budynku wielorodzinnym to iloczyn łącznej liczby mieszkań/lokalów w budynku (9 mieszkań x 5 kondygnacje) – 45 i średniej liczby mieszkańców w jednym lokalu – 2,17. Przyjęto do dalszych obliczeń **stały wskaźnik średniej liczby mieszkańców na jeden budynek wielorodzinny - 98** osoby/na jedną nowo tworzoną działkę budowlaną dla zabudowy wielorodzinnej.

* (dane GUS - stan na 23.06.2025 r. –przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w 2024 roku wynosi - 2,17 osoby).

Faza III

Dokonano analizy na podstawie której wyodrębniono i obliczono powierzchnię, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – symbol przeznaczenia terenu - MN, zabudowa zagrodowa symbol przeznaczenia terenu - RM, zabudowa

wielorodzinna symbol przeznaczenia terenu - MW). W poniższej analizie uwzględniono te plany, w których występują w/w funkcje mieszkaniowe.

Dla każdego terenu obliczono liczbę działek możliwych do zabudowy, uwzględniając podziały już istniejące oraz korygując dane w przypadku niemożności wydzielenia działek ze względu na uwarunkowania lokalne, np. w wyniku niekorzystnego kształtu terenów lub działek, czy sąsiedztwa terenów i elementów infrastruktury uniemożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej.

Faza IV

Obliczono chłonność terenów niezabudowanych dla funkcji mieszkaniowych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z wykorzystaniem danych z Fazy I, II i III.

Z obowiązujących planów miejscowych na terenie miasta Sochaczew, w granicach których występują tereny niezabudowane o funkcji mieszkaniowej wskazano wolne od zabudowy fragmenty, obliczając dla nich możliwe do wydzielenia liczby działek budowlanych. Wyliczenia te podano zbiorczo dla całego miasta.

Tabela 20. Zbiorcza liczba działek niezabudowanych dla poszczególnych wyodrębnionych funkcji mieszkaniowych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w projektach planów miejscowych ZPI

rodzaj zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia terenów niezabudowanych	Normatyw nowo tworzonej działki dla poszczególnych funkcji mieszkaniowych (norm _{dz})	Liczba nowych działek budowlanych (Ldz) – skorygowana wg. fazy III	Liczba ludności – chłonność terenów niezabudowanych
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1 147 580 m ²	1000 m ²	1 148	2 490 osób
zabudowa zagrodowa	7 787 m ²	1200 m ²	7	15 osób
zabudowa wielorodzinna (też w ZPI)	79 670 m ²	3 000 m ²	27	2 646 osób
łącznie:				5 151 osób

Podsumowanie analizy

W granicach miasta ustalono, że chłonność terenów niezabudowanych dla funkcji mieszkaniowej objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Sochaczew wynosi **5 151** osoby/mieszkańca.

2. Chłonność terenów w granicach obszarów uzupełniania zabudowy (OUZ)

Zgodnie z art. 13d Ustawy wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, 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.

W związku z powyższym obliczono chłonności terenów niezabudowanych położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy czym do analizy nie włączono wyznaczonych stref SZ, w związku z tym, że są to strefy których zasięg ograniczono do działek na których istnieje zabudowa zagrodowa, w ramach gminy nie przewiduje się zwiększenia powierzchni tego typu zabudowy, możliwa jest jedynie ich wymiana.

W tym celu obliczono kolejno:

Powierzchnię terenu, która w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy w ramach wyznaczony w planie ogólnym stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), i stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodziną (SW) są położone poza terenami

dopuszczającymi zabudowę mieszkaniową w obecnych granicach obowiązujących planów miejscowych, łączna powierzchnia terenów niezabudowanych w ramach stref SJ i SW poza terenami dopuszczającymi zabudowę mieszkaniową w obecnych granicach obowiązujących planów miejscowych to 1 587 818,55 m², w tym terenów niezabudowanych w strefach SJ to 1 478 965,60 m² oraz w strefach SW to 108 852,95 m².

W związku z tym, że tereny niezabudowane są położone w strefach wielofunkcyjnych, gdzie lokalizowane mogą być inne funkcje zgodnie z profilem funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym dla poszczególnych wyznaczonych stref. Przyjęto, iż w strefach SJ i SW zabudowa mieszkaniowa będzie stanowić 80% strefy. Przyjęto więc wskaźnik wykorzystania pod funkcję podstawową **W_f - 0,8**. Pozostały obszar/tereny w ramach tych stref przeznaczony będzie m.in. pod tereny usług, tereny komunikacji, tereny infrastruktury, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej będące niezbędnymi elementami towarzyszącymi przy realizacji funkcji mieszkaniowej. Dokonano weryfikacji powierzchni niezabudowanych dla poszczególnych stref z uwzględnieniem wskaźnika wykorzystania pod funkcję podstawową. Ostateczna powierzchnia terenów niezabudowanych dla stref SJ wynosi 1 183 172,5 m², zaś w strefach SW wynosi 87 082,4 m².

Dla nowych stref o funkcji mieszkaniowej (SJ i SW) przyjęto powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych w zależności od rodzaju zabudowy mieszkaniowej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej normatyw nowo tworzonej działki – 1000 m²,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej normatyw nowo tworzonej działki – 3000 m².

Ponadto przyjęto, że podobnie jak w obowiązujących planach miejscowych rodzaj i typ zabudowy najczęściej występującej, na obszarze miasta Sochaczew to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna formie budynków wolnostojących jednolokalowych oraz zabudowa wielorodzinna w formie budynków wolnostojących wielolokalowych, w związku z tym w zależności od rodzaju funkcji mieszkaniowej przyjęto do obliczeń, że:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - na każdej nowej działce budowlanej powstanie jeden budynek wolnostojący, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio 2,17* osoby. Przyjęto do dalszych obliczeń **stały wskaźnik średniej liczby mieszkańców dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej - 2,17** osoby/na jedną nowo tworzoną działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na każdej nowej działce budowlanej powstanie jeden budynek wolnostojący o 5 kondygnacjach (najbardziej typowa zabudowa na terenie miasta), zawierający 9 mieszkań na 1 kondygnacji i jeden lokal zamieszka średnio 2,17* osoby. Łączna liczba osób, których zamieszka w nowym budynku wielorodzinnym to iloczyn łącznej liczby mieszkań/lokali w budynku (9 mieszkań x 5 kondygnacje) – 45 i średniej liczby mieszkańców w jednym lokalu – 2,17. Przyjęto do dalszych obliczeń **stały wskaźnik średniej liczby mieszkańców na jeden budynek wielorodzinny - 98** osoby/na jedną nowo tworzoną działkę budowlaną dla zabudowy wielorodzinnej.

* (dane GUS - stan na 23.06.2025 r. –przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w 2024 roku wynosi - 2,17 osoby).

Tabela 21. Zbiorcza liczba działek niezabudowanych dla poszczególnych wyodrębnionych funkcji mieszkaniowych poza granicami obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, położonych w granicach obszaru uzupełniania zabudowy, w ramach Planu ogólnego gminy Miasto Sochaczew.

rodzaj zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia terenów niezabudowanych z uwzględnieniem wskaźnika W _f	Normatyw nowo tworzonej działki dla poszczególnych funkcji mieszkaniowych (norm _{dz})	Liczba nowych działek budowlanych (Ldz)	Liczba ludności – chłonność terenów niezabudowanych
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1 183 172,5 m ² (1 478 965,60 x 0,8)	1000 m ²	1 183	2 567 osoby
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	87 082,4 m ² (1 183 172,5 x 0,8)	3000 m ²	29	2 842 osób

łącznie:

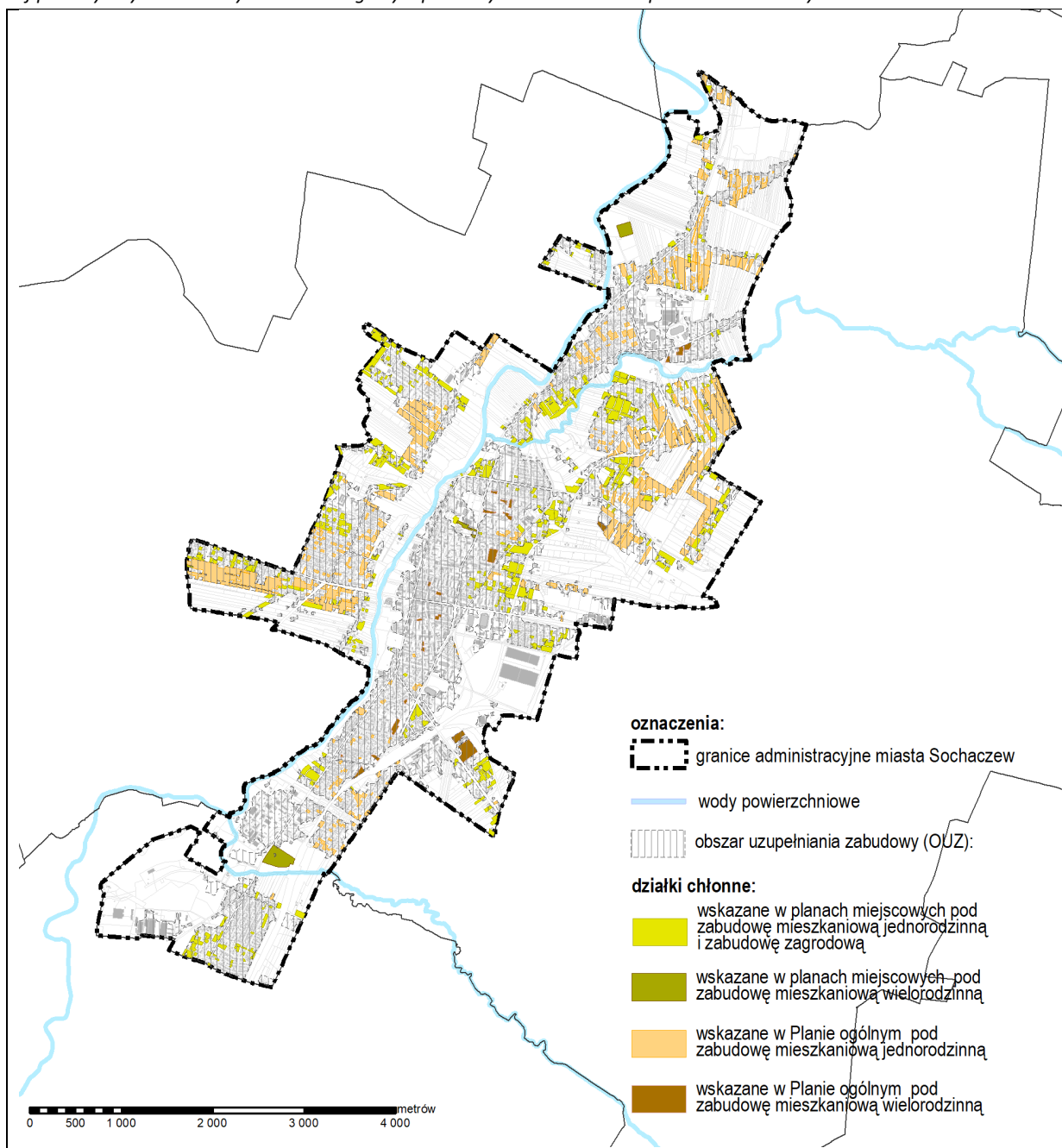
5 409 osób

W granicach miasta ustalono, że chłonność terenów niezabudowanych dla funkcji mieszkaniowej poza obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Sochaczew wynosi **5409 osób/mieszkańców**.

Podsumowanie analizy

Łączna chłonność terenów niezabudowanych wskazanych w strefach planistycznych SJ, SZ i SW wynosi **10 560 osób**, czyli przekracza o około 15 % zapotrzebowanie. Przekroczenie to wynika przede wszystkim z istniejącej rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obrzeżach miasta. Po wyznaczeniu i agregacji wokół nich stref OUZ, powstało dużo terenów niezabudowanych pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową możliwą do uzupełnienia nową zabudową.

Rysunek 38. Tereny o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej położone w granicach obowiązujących planów miejscowych (niezmienianych przez Plan ogólny) oraz poza granicami obowiązujących planów miejscowych w ramach stref planistycznych wskazanych w Planie ogólnym położonych w obszarze uzupełnienia zabudowy



źródło: opracowanie własne na podstawie analizy ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz Planu ogólnego

IV. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

Plan ogólny gminy Miasto Sochaczew został sporządzony zgodnie z:

- Ustawą z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538)
- 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 ze zm.)
- 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 będący podstawą do tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zadania, realizowane przez Plan ogólny, to wskazanie kierunków zrównoważonego rozwoju miasta, w tym:

- wskazanie rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej (stref SW, SJ i SZ) w sposób przeciwdziałający zjawisku rozlewania się zabudowy;
- wskazanie rozwoju terenów działalności gospodarczej, w tym nowych terenów produkcyjnych (stref SP) wzdłuż linii kolejowych oraz głównych dróg wylotowych, tak aby nie generować ruchu samochodów ciężarowych w obrębie części centralnej Sochaczewa;
- ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania (standardów urbanistycznych) poszczególnych fragmentów miasta w sposób spójny w ramach lokalnych zespołów zabudowy;
- ochrona zasobów przyrodniczych miasta, w tym wskazanie rozległych stref otwartych (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN) zarówno wzdłuż doliny rzek jak i przede wszystkim na obrzeżach miasta;
- ochrona obiektów i terenów zabytkowych Sochaczewa,
- wskazanie systemu terenów dróg wyższego rzędu umożliwiającego właściwe skomunikowanie miasta w ramach powiatu i województwa przy jednoczesnym uwzględnieniu rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej.
- uwzględnienie w granicach miasta terenów zamkniętych, dla których nie obowiązują ustalenia planu ogólnego.

Powyższe rozwiązania wynikają z analizy i uwzględnienia istniejących uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta Sochaczew, które przedstawiono w Części I niniejszego uzasadnienia:

- ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględniono przede wszystkim poprzez:
 - wskazanie stref z zabudową mieszkaniową głównie w centralnej części miasta, jako docelowo zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, z wyraźnymi zwartymi pasmami rozwojowymi wybiegającymi promieniście z centrum na obrzeża miasta – policentryczny rozwój sieci osadniczej,
 - wskazanie rozwoju stref gospodarczych na obrzeżach miasta, wzdłuż dróg tranzytowych,
 - jednoczesne zachowanie znacznych obszarów stref otwartych na obrzeżach miasta, z dopuszczeniem realizacji na części z nich (poza lasami) elektrowni słonecznych, oraz zachowanie wzdłuż doliny rzek, jako linearnego systemu stref otwartych oraz zieleni i rekreacji;
- formy ochrony przyrody uwzględniono poprzez ograniczenie dalszego przekształcania terenów położonych w korytarzu ekologicznym rzeki – wyznaczone tu strefy planistyczne wynikają przede wszystkim z ustaleń obowiązujących planów miejscowych i nawiązujących do istniejącego zagospodarowania, w większości niezabudowanego. Ponadto uwzględniono ochronę położonych w bezpośredniej bliskości prawnych form ochrony: Kampinoskiego Parku Narodowego oraz Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu terenów poprzez ograniczenie zabudowy.
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią - poprzez ograniczenie wprowadzania dalszego zainwestowania tych obszarów, z uwzględnieniem przy wyznaczaniu stref planistycznych zapisów obowiązujących planów miejscowych;
- strefy ochronne ujęć wody – poprzez zachowanie ujęć oraz, pomimo braku stanowienia stref ochrony pośredniej, ograniczenie zainwestowania terenów sąsiadujących;
- zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1252 ze zm.) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków – poprzez ustalenie poszczególnych stref oraz parametrów zabudowy

i zagospodarowania (standardów urbanistycznych) w sposób zapewniających ochronę obiektów zabytkowych;

- tereny zamknięte - poprzez wskazanie stref SK na terenach linii kolejowych, stanowiących tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe oraz wyłączenie z ustaleń planu terenów zamkniętych niezbędnych dla obronności państwa;
- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – poprzez takie wskazanie poszczególnych stref i ich parametrów zabudowy i zagospodarowania (standardów urbanistycznych), aby umożliwić prowadzenie programów rewitalizacji;
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne – poprzez, pomimo braku konieczności uzyskiwania zgód na przeznaczanie tych terenów w mieście na cel nierolniczy, częściowe ograniczenie wprowadzania zabudowy na tych gruntach i wyznaczenie zasięgu stref z zabudową zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami aktów planowania przestrzennego;
- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu – poprzez uwzględnienie przebiegu korytarzy transportowych, drogowych i kolejowych, uwzględnienie przebiegu sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz poprzez uwzględnienie lokalizacji cmentarzy i uwzględnienie lokalizacji stref z zabudową mieszkaniową;
- opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska – poprzez uwzględnienie rekomendacji zawartych w opracowaniu;
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście – poprzez wskazanie stref z zabudową mieszkaniową (SW, SJ i SZ) wyłącznie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

W załączeniu do uzasadnienia na rysunku schematycznym planu ogólnego pokazano rozmieszczenie poszczególnych stref planistycznych na tle podstawowych uwarunkowań i ograniczeń.