STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SOCHACZEW

MAJ 2014

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Gminy Sochaczew

przyjęta uchwałą Nr……..

Rady Gminy Sochaczew z dnia…….

wykonawca:

BUDPLAN Sp. z o.o.

04 – 390 Warszawa

ul. gen. Ludwika Kickiego 26B/10

tel. 22 870 42 62, fax: 22 870 42 62

e-mail: budplan@vp.pl

autorzy:

główny projektant:	mgr inż. Anna Bereś
	członek WOIU z siedzibą w Warszawie – WA 355
zagospodarowanie przestrzenne :	inż. Monika Nasiłowska
	mgr Anna Suchodolska
	inż. Mateusz Pyra
	Piotr Pytkowski
	Maciej Wiszniewski
środowisko przyrodnicze:	mgr inż. Magdalena Smoczyńska
komunikacja:	inż. Monika Nasiłowska
infrastruktura techniczna:	mgr inż. Tomasz Jedynak

ELEMENTY OPRACOWANIA

stanowiące załączniki do Uchwały Nr ……..

Rady Gminy Sochaczew z dnia ……..

załącznik nr 1 – część tekstowa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

załączniki 2a-2b – część graficzna studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stanowiąca rysunki w skali 1:10 000:

załącznik nr 2a. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

załącznik nr 2b. Kierunki zagospodarowania przestrzennego

załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do studium

CZĘŚĆ A – UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

I WPROWADZENIE ... 13

II UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KONCEPCJI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU ORAZ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ... 16

1. KONCEPCJA PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU ... 16
2. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO ... 18

III LOKALIZACJA GMINY WIEJSKIEJ SOCHACZEW I RYS HISTORYCZNY REGIONU ... 21

1. POŁOŻENIE I CHARAKTERYSTYKA ... 21
2. RYS HISTORYCZNY GMINY SOCHACZEW I JEJ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO ... 24

IV UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW ... 27

V UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY ... 34

1. STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA GMINY ... 34
2. OBECNY STAN PLANISTYCZNY ... 38

VI UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ... 46

1. ANALIZA I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO ... 46
2. ROLNICZA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA ... 57
3. STAN ŚRODOWISKA I ZAGROŻENIA ... 60
4. WSKAZANIA DLA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WYNIKAJĄCE Z OPRACOWANIA EKOFIZJOGRAFICZNEGO ... 64

VII UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ ... 67

VIII UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA ... 75

IX UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY ... 77

1. ANALIZA ZAPOTRZEBOWANIA NA PODSTAWOWE USŁUGI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ ... 77
2. GŁÓWNE PROBLEMY DO ROZWIĄZANIA ... 80

X UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW ... 81

XI UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ... 83

XII UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH ... 88

XIII UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ... 88

XIV UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMU KOMUNIKACJI ... 90

XV UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ... 95

1. ZAOPATRZENIE W WODĘ ... 96
2. GOSPODARKA ŚCIEKOWA ... 97
3. ELEKTROENERGETYKA ... 98
4. TELEKOMUNIKACJA ... 99
5. RUROCIĄGI PALIWOWE ... 99
6. ZAOPATRZENIE W GAZ ... 100
7. GOSPODARKA CIEPLNA ... 101

8. GOSPODARKA ODPADAMI 101
9. MELIORACJE I URZĄDZENIA WODNE 101

XVI UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH 103

XVII UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ 103

XVIII POLITYKA PRZESTRZENNA JAKO ELEMENT POLITYKI ROZWOJU GMINY SOCHACZEW 107

XIX KIERUNKI WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA TERENÓW 109

XX OGÓLNE ZASADY STOSOWANIA ZAPISÓW STUDIUM I WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 110

XXI KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY 114

1. KIERUNKI I WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA WYODRĘBNIONYCH TERENÓW 114
2. TERENY WYŁĄCZONE SPOD NOWEJ ZABUDOWY 127
3. TERENY Z OGRANICZENIAMI ZABUDOWY 127
4. OBSZARY PROBLEMOWE 128

XXII OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO 129

1. POLITYKA DOTYCZĄCA OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU 129
2. EKOLOGICZNA STRUKTURA OBSZARU 131
3. KIERUNKI DZIAŁAŃ PROEKOLOGICZNYCH 133

XXIII OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 137

XXIV KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI 142

XXV KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ 152

XXVI OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO 155

XXVII OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M^2, OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ 157

XXVIII OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZADZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE 158

XXIX KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ 160

XXX OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH 161

XXXI OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY 162

XXXII OBSZARY POMINIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH 163

XXXIII OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI 163

XXXIV GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH 164

XXXV OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100KW 166

XXXVI UZASADNIENIE I SYNTEZA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM 169

SPIS RYSUNKÓW 171

SPIS TABEL 172

CZĘŚĆ A.

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

I WPROWADZENIE

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2012.647 t.j. ze zm.) zastępująca ustawę z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), a także dokonane zmiany w innych przepisach regulujących politykę przestrzenną – powodują zasadność przystosowania zapisu studium do aktualnych wymogów formalno-prawnych.

Wymieniona wyżej ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. jednoznacznie stwierdza w art. 9 ust. 4; „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych" a w art. 20 ust. 1 „Plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium...".

Cytowana ustawa podnosi więc rangę studium jako aktu kierownictwa wewnętrznego w stosunku do zapisu ustawy z 1994 r., według której wymagano jedynie spójności pomiędzy studium a planem miejscowym.

Elementem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest stwierdzenie, że w ramach polityki przestrzennej gminy istnieje wymóg określenia „... lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego ...". Uzupełnienie to jest bardzo istotne i ma swoje konsekwencje w cyt. art. 9 o wiążącym znaczeniu ustaleń studium przy sporządzaniu planów miejscowych.

Rada Gminy Sochaczew podjęła Uchwałę Nr LI/197/2006 z dnia 26 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew. Zgodnie z powyższą uchwałą studium ma obejmować teren zawarty w granicach administracyjnych gminy Sochaczew. Dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew przyjęte zostało uchwałą Nr XXIV/89/2004 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 sierpnia 2004 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew z późniejszymi zmianami.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz.U.2012.647 t.j. ze zm.) nakłada obowiązek dokonywania oceny aktualności studium. Wyniki analizy mają być przekazywane radzie gminy po uzyskaniu opinii właściwej komisji urbanistyczno-architektonicznej. Rada gminy zgodnie z art. 32 ust. 2 podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne

w całości lub części podejmuje działania, o których mowa w art. 27. Art. 27 w brzmieniu: „zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane".

Zasadność opracowania nowego studium wynika z:

1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz.U.2012.647 t.j. ze zm.), określającej szczegółowe wymagania dotyczące zarówno zapisu problematyki studium, jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

2. wprowadzenia Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233);

3. wprowadzenia Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587);

4. potrzeby posiadania przez gminę aktualnej wersji studium, służącego jako podstawa do opracowywania kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nie naruszających ustaleń aktualnej wersji studium, o czym mówi cytowana ustawa w art. 20.

Projekt studium ma za zadanie uwzględnienie powyższych procesów w celu uzyskania zapisu określającego aktualną politykę przestrzenną gminy Sochaczew obejmującą jej obszar w granicach administracyjnych.

Ustawa podtrzymuje zasadę, że studium nie jest aktem prawa miejscowego, oraz że takim aktem jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Studium stanowi akt polityki przestrzennej, którego ustalenia obowiązują zarówno radę gminy, jak i organy i jednostki podlegające radzie. Decyzje rady podejmowane w trybie jej uchwał nie mogą być wzajemnie sprzeczne lub niespójne.

Obowiązujące przepisy ustalają konieczność uwzględnienia w studium polityki przestrzennej o ponadlokalnym charakterze – nakładają obowiązek zawarcia w studium rozwiązań przyjętych w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, strategii rozwoju i planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Niniejsze Studium obejmuje teren zawarty w granicach administracyjnych gminy. Zakres opracowania obejmuje uwarunkowania i kierunki określone w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy

z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zarówno część tekstowa, jak i część graficzna studium stanowią nową edycję opracowaną zgodnie z aktualnym stanem prawnym.

Opracowanie swym zakresem obejmuje uwarunkowania – część A, zawierającą analizę stanu istniejącego (zagospodarowanie przestrzenne, systemy komunikacji i infrastruktury technicznej, dziedzictwo kulturowe i środowisko przyrodnicze), a także odnosi się do obowiązujących planów i programów wyższych szczebli. Część B zawiera kwestie kierunkowe opracowania – politykę przestrzenną gminy, sposób kształtowania struktur przestrzennych i zasady zagospodarowania terenów. Ponadto określono kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego, a także wytyczne rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej.

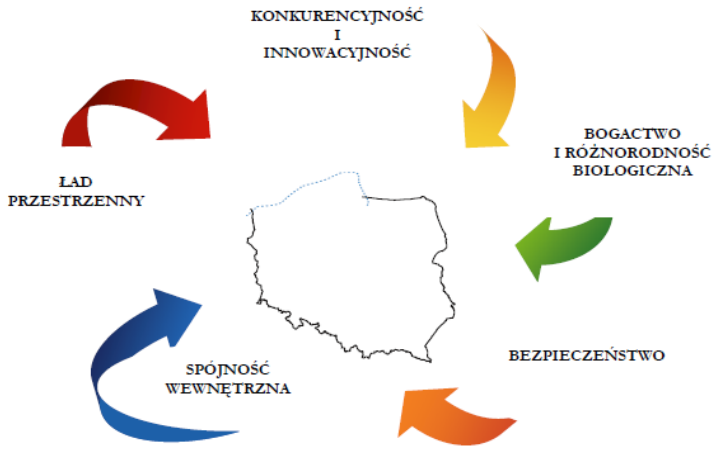
II UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z KONCEPCJI PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA KRAJU ORAZ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

1. Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju

Przyjęta w grudniu 2011 r. Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju definiuje wizję Polski w 2030 r. jako kraju o ugruntowanych warunkach trwałego i zrównoważonego rozwoju, dobrze zagospodarowanego, sprawnie zarządzanego i bezpiecznego. Stan ten ma być rezultatem procesów gospodarczych, społecznych, przestrzennych oraz cywilizacyjnych. Cechą kraju ma być spójność społeczno-gospodarcza i terytorialna – silne regiony, których rozwój oparty będzie na endogenicznym potencjale i przewagach konkurencyjnych, kreować mają ogólnokrajowe impulsy rozwojowe, przyczyniając się do osiągania celów ogólnych polityki regionalnej i przestrzennej.

Wizja Polski w 2030 r. opiera się na pięciu pożądanych cechach przestrzeni: konkurencyjności i innowacyjności, spójności wewnętrznej, bogactwie i różnorodności biologicznej, bezpieczeństwie oraz na ładzie przestrzennym.

Schemat 1. Główne cechy polskiej przestrzeni 2030 wskazane w Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju.



Źródło: Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030.

Celem strategicznym polityki przestrzennego zagospodarowania kraju w horyzoncie roku 2030 jest **efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej terytorialnie zróżnicowanych potencjałów rozwojowych dla osiągania ogólnych celów rozwojowych – konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia, sprawności funkcjonowania państwa oraz spójności w wymiarze społecznym, gospodarczym i terytorialnym w długim okresie.**

Wśród celów szczegółowych tej polityki znalazły się też te dotyczące obszarów wiejskich, tj.

- Wspomaganie restrukturyzacji obszarów wiejskich

W ramach polityki przestrzennego zagospodarowania i polityki regionalnej restrukturyzacja obszarów wiejskich ma podstawowe znaczenie dla Polski. Niezbędne jest wzmacnianie potencjału rozwojowego obszarów wiejskich także w wymiarze lokalnym (gminnym, powiatowym i subregionalnym) i rozszerzanie oferty lokalnych rynków pracy, z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych. Obszary wiejskie pełnią wiele funkcji o zasadniczym znaczeniu dla zrównoważonego rozwoju kraju zarówno w sferze produkcji (rolniczej i pozarolniczej), konsumpcji, jak i dostarczania dóbr publicznych, są miejscem życia, pracy i wypoczynku większości społeczeństwa. Jednocześnie na obszarach tych znajduje się zdecydowana większość form ochrony przyrody oraz prowadzone są różne rodzaje aktywności gospodarczej, z których najbardziej powszechne i charakterystyczne jest rolnictwo. Dlatego szczególnie istotne jest wspieranie wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich z wykorzystywaniem ich potencjału endogenicznego oraz wykorzystywanie i wzmacnianie efektów dyfuzji procesów rozwojowych miejskich centrów rozwoju.

Konieczne jest ułatwienie mieszkańcom dostosowania się do zmian strukturalnych poprzez wykorzystanie innych walorów tych obszarów (np. w zakresie ekologii, rozwoju turystyki, produkcji energii w oparciu o lokalne źródła surowców) i zwiększenie możliwości znalezienia zatrudnienia w bardziej produktywnych sektorach gospodarki. Nastąpi to dzięki wsparciu rozwoju zasobów ludzkich, kapitału społecznego oraz inwestycji w infrastrukturę techniczną (transportową, telekomunikacyjną, energetyczną niskich napięć i ochrony środowiska) i społeczną. Ważnym elementem działań restrukturyzacyjnych są ukierunkowane na wzrost roli i jakości działania instytucji publicznych (w tym administracji), obsługujących procesy restrukturyzacyjne oraz służące pobudzaniu aktywności i budowaniu partnerstwa pomiędzy różnymi grupami społecznymi.

- Integracja przestrzenna i funkcjonalna obszarów wiejskich

Polityka przestrzenna wobec obszarów wiejskich będzie zmierzać do uruchomienia istniejącego potencjału rozwojowego tych obszarów w celu zwiększenia ich konkurencyjności jako miejsca zamieszkania i pracy, wypoczynku oraz prowadzenia działalności gospodarczej i poprawy warunków życia mieszkańców. Dla harmonijnego rozwoju obszarów wiejskich niezbędna jest należyta ochrona i wykorzystanie dla celów rozwojowych ich potencjału przyrodniczego, krajobrazowego i kulturowego, poprawa jakości i dostępności usług publicznych, wzmacnianie społeczności lokalnych, tworzenie warunków do rozwoju działalności

gospodarczej, co sprzyjać będzie powstawaniu źródeł dochodu poza rolnictwem. Zwiększy się atrakcyjność obszarów wiejskich jako miejsca do życia, wypoczynku i pracy.

Szczególne znaczenie dla zwiększenia mobilności zawodowej mieszkańców obszarów wiejskich ma zapewnienie dostępu do wysokiej jakości usług edukacyjnych, począwszy od opieki nad dzieckiem do lat 3 i edukacji przedszkolnej. W związku z tym należy podjąć intensywne działania na rzecz modernizacji i rozwoju szeroko pojętej infrastruktury edukacji, a także tworzyć i modernizować infrastrukturę dla inkubowania przedsięwzięć społecznych i obywatelskich. Niezbędne jest również zapewnienie dostępu do wysokiej jakości usług umożliwiających podnoszenie wiedzy, umiejętności i aktywizację mieszkańców obszarów wiejskich.

Zwiększeniu inwestycji pozarolniczych na obszarach wiejskich sprzyjać będzie wspomaganie instytucji otoczenia biznesu, w tym instytucji doradczych, inkubatorów przedsiębiorczości, parków przemysłowych, wprowadzanie rozwiązań prawnych ułatwiających prowadzenie i ewidencjonowanie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej i wzrost dostępności kapitału zewnętrznego oraz wsparcie rozwoju ekonomii społecznej.

2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

Plan został przyjęty Uchwałą Nr 65/2004 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 czerwca 2004 roku w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.

Plan nie ma rangi prawa miejscowego, jest jednak wiążący, ponieważ:

1. jego ustalenia muszą być uwzględnione w uchwalanych przez organy samorządu terytorialnego studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin;

2. w planie zapisane zostają wszystkie zadania rządowe i samorządowe województwa służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych ze wskazaniem obszarów, na których przewiduje się realizację tych zadań.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego określa główne cele zagospodarowania przestrzennego województwa w zakresie:

1. podstawowych elementów sieci osadniczej;

2. rozmieszczenia infrastruktury technicznej i społecznej;

3. wymagań dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego

W planie przyjęto, że misją zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego jest:

„stwarzanie warunków do osiągania spójności terytorialnej oraz trwałego i zrównoważonego rozwoju województwa mazowieckiego, poprawy warunków życia jego mieszkańców, stałego zwiększenia efektywności procesów gospodarczych i konkurencyjności regionu".

Działania te mają na celu gospodarowanie przestrzenią w sposób zrównoważony, przy jednoczesnym tworzeniu elastycznych struktur, umożliwiających wzrost gospodarczy i społeczny.

Kierunki rozwoju:

a) w zakresie powiązań komunikacyjnych:

- budowa Wielkiej Obwodnicy Warszawy – w paśmie ośrodków miejskich Góra Kalwaria, Grójec, Sochaczew, Wyszogród, Wyszków, Mińsk Mazowiecki oparta na ciągach krajowych nr 50 (GP) na południu i nr 62 (G) na północy, z przyszłościowym ujednoliceniem klasy dróg do GP,
- modernizacja linii magistralnej położonej w europejskim korytarzu transportowym E20 i realizacja zobowiązań wynikających z umów międzynarodowych AGC i AGTC, w celu integracji z systemem europejskim i uzyskiwanie wyższych prędkości (160km/h dla ruchu pasażerskiego i 120km/h dla ruchu towarowego).

b) w zakresie środowiska przyrodniczego:

- zachowanie korzystnych warunków aerosanitarnych,
- racjonalizacja gospodarki wodnej,
- ochrona gleb,
- porządkowanie gospodarki odpadami;

c) w zakresie turystyki:

- rozwój turystyki w wykorzystaniem istniejących bazy, wartości kulturowych oraz walorów przyrodniczych;

d) w zakresie infrastruktury technicznej:

- Poprawa pewności zasilania systemu rozdzielczo-odbiorczego i dostosowanie istniejących obiektów sieciowych do wymagań ochrony środowiska poprzez modernizację i budowę linii przesyłowych i stacji 110/15kV oraz modernizację sieci średniego i niskiego napięcia,
- wspieranie budowy i rozbudowy systemów zbiorowego zaopatrzenia w wodę,
- wyposażenie w komunalne kanalizacje i oczyszczalnie ścieków,
- sukcesywną sanitację terenów o zabudowie rozproszonej.

Obecnie trwają prace nad aktualizacją planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

III LOKALIZACJA GMINY WIEJSKIEJ SOCHACZEW I RYS HISTORYCZNY REGIONU

1. Położenie i charakterystyka

Gmina wiejska Sochaczew położona jest we zachodniej części województwa mazowieckiego. W wyniku reformy administracyjnej Polski, od 1 stycznia 1999 roku gmina leży w granicach powiatu sochaczewskiego. Gmina zajmuje powierzchnię 9 138 ha i zamieszkuje ją 9 817 mieszkańców (wg danych statystycznych w banku danych regionalnych GUS z roku 2011). Najważniejszą rzeką przecinającą terytorium gminy jest Bzura (lewy dopływ Wisły), odprowadzająca wody powierzchniowe. W kategorii podziału na regiony fizycznogeograficzne gmina należy do Równiny Łowicko-Błonskiej. Jednostka zawiera się w granicach makroregionu Niziny Środkowomazowieckiej.

Schemat 2. Gmina Sochaczew na tle podziału administracyjnego powiatu sochaczewskiego.

Źródło: opracowanie własne.

W ujęciu lokalnym gmina położona jest w centralno-wschodniej części powiatu sochaczewskiego. Obszar miasta Sochaczew dzieli terytorium gminy Sochaczew na dwie części: zachodnią o powierzchni ok. 3 tyś oraz wschodnią o powierzchni ok. 6 tyś ha. Siedziba Urzędu gminy znajduje się w mieście Sochaczew. Od strony zachodniej gmina Sochaczew graniczy

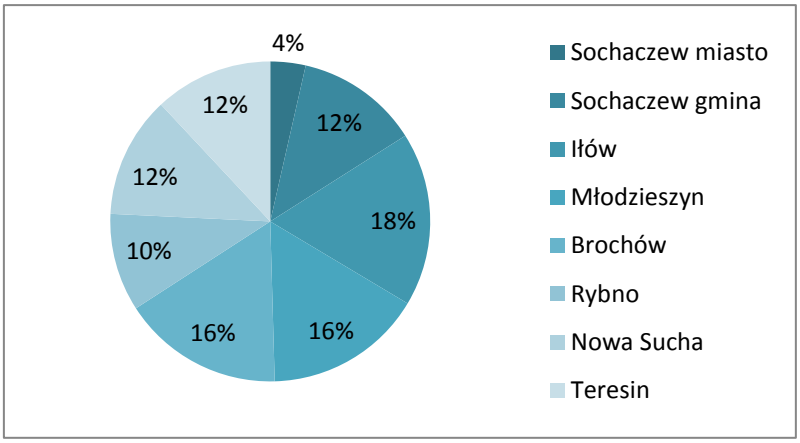
z gminą Rybno i Młodzieszyn, od strony północnej z gminą Brochów, od południa z gminą Nowa Sucha. Gmina Teresin stanowi sąsiedztwo od strony wschodniej.

Tabela 1. Dane dotyczące powierzchni oraz liczby mieszkańców gmin powiatu sochaczewskiego (2011 r.)

Gmina	Powierzchnia (ha)	Ludność (os)
Sochaczew miasto	2 618	37 752
Sochaczew gmina	9 138	9 138
Iłów	12 907	6282
Młodzieszyn	11 749	5595
Brochów	11 981	4300
Rybno	7275	3466
Nowa Sucha	9 015	6294
Teresin	8796	11356

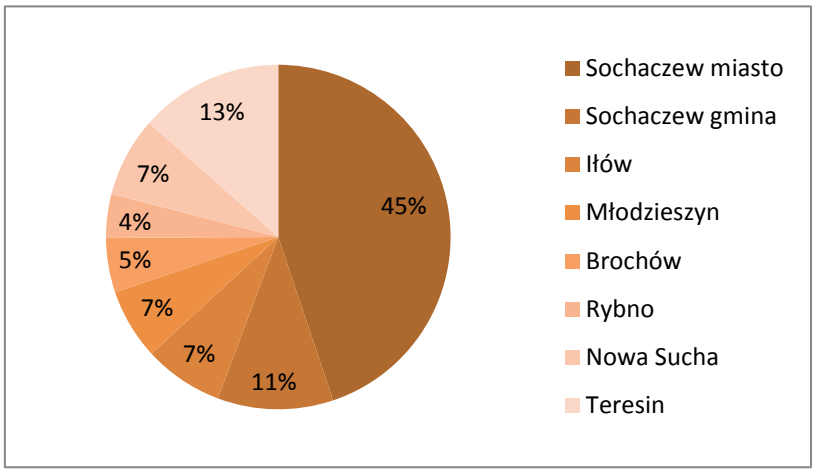
Źródło: Dane GUS (http://www.stat.gov.pl/gus).

Wykres 1. Dane dotyczące powierzchni gmin powiatu sochaczewskiego (2011 r.).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (http://www.stat.gov.pl/gus).

Wykres 2. Dane dotyczące ludności faktycznie zamieszkującej gminy powiatu sochaczewskiego (2011r.).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS (http://www.stat.gov.pl/gus).

W obrębie terytorialnym gminy, o łącznej powierzchni około 91 km^2, funkcjonują 34 sołectwa, w skład których wchodzą 42 miejscowości podstawowe. Obszar gminy stanowi około 12% całkowitej powierzchni powiatu Sochaczewskiego (źródło: GUS, 2011).

Gmina odznacza się typowym charakterem rolniczym. W strukturze przestrzennej terenu dominują użytki rolne, natomiast tkankę osadniczą wyznaczają rozproszone skupiska wiejskiej, jednorodzinnej zabudowy. Wg danych na rok 2005 użytki rolne stanowiły 79% ogólnej powierzchni gruntów. Udział gruntów leśnych jest niższy od średniego krajowego poziomu i wynosił zaledwie 5% ogólnej powierzchni gruntów. Okoliczne użytki (głównie IV, V klasa bonitacji) charakteryzują się średnią przydatnością rolniczą gruntów ornych.

Tabela 2. Struktura użytkowania gruntów w gminie Sochaczew na rok 2005.

Typ użytku gruntowego	ha	Udział w ogólnej powierzchni
UŻYTKI ROLNE	7180	79 %
grunty orne	5603	61 %
sady	266	3%
łąki	593	6 %
pastwiska	718	8 %
LASY I GRUNTY LEŚNE	462	5 %
POZOSTAŁE GRUNTY I NIEUŻYTKI	1499	16 %

Źródło: Dane GUS (http://www.stat.gov.pl/gus).

Przez obszar gminy przebiegają istotne w skali regionalnej szlaki komunikacyjne. Droga krajowa nr 92 łącząca aglomerację warszawską z Poznaniem i dalej z Rzepinem, oraz droga krajowa nr 50 (Płońsk, Sochaczew, Mszczonów, Mińsk Mazowiecki). Trzecim traktem przecinającym częściowo obszar gminy jest droga wojewódzka nr 580 stanowiąca połączenie Sochaczewa z Warszawą przez Żelazową Wolę. Przez gminę przebiega, również sieć dróg powiatowych.

W zakresie transportu kolejowego przez obszar gminy przebiega linia kolejowa Warszawa – Poznań. Na terenie gminy nie ma stacji kolejowej. Najbliższe stacje kolejowe znajdują się w Sochaczewie i w Piasecznicy. Na linii kolejowej kursują pociągi towarowe, dalekobieżne oraz podmiejskie.

Tabela 3. Przybliżone odległości (km) od miasta Sochaczew do wybranych miast.

Odległość do:	km	Odległość do:	km
Centrum Warszawy	53	Płock	50
Grodzisk Mazowiecki	30	Skierniewice	31
Łowicz	24	Ciechanów	76
Centrum Łodzi	73	Płońsk	44
Radom	112	Toruń	141

Źródło: Opracowanie własne na podstawie serwisu Geoportal http://maps.geoportal.gov.pl.

Miasto Sochaczew, wyznacza niejako punkt centralny dla obu części gminy wiejskiej Sochaczew. Tabela przedstawiająca odległości od miasta Sochaczew do poszczególnych miejscowości pozwala wysnuć pewne wnioski. Z powyższego układu odległości wynika korzystne położenie gminy Sochaczew w dziedzinie możliwości potencjalnego rozwoju. W bezpośrednim sąsiedztwie gminy brakuje znaczącego ośrodka stymulującego progres gospodarczy, kulturalny, jednak dystans dzielący do centrum Warszawy nie jest aż tak znaczny. Dzięki położeniu niedaleko granicy województwa również dystans do centrum Łodzi jest tylko o 20 km większy, niż do stolicy województwa mazowieckiego. Sochaczew i jego okolice posiadają podobną rangę do otaczających go miast takich jak Łowicz, Skierniewice, czy Grodzisk Mazowiecki.

Gmina Sochaczew charakteryzuje się niską atrakcyjnością krajobrazową na większości terenów gminy, co nie ogranicza w szczególny sposób potencjalnego rozwoju gospodarczego i przestrzennego.

2. Rys historyczny gminy Sochaczew i jej rozwoju przestrzennego

Pierwsze ślady osadnictwa na terenie gminy Sochaczew pochodzą z paleolitu i mezolitu epoki kamienia. Koczowniczy tryb życia nie sprzyjał powstawaniu trwałych siedlisk i znaleziska z tych czasów mają charakter znalezisk luźnych. Najczęściej są to elementy narzędzi wykonanych z krzemienia lub kamienia, na przykład siekierka z Łubianki i odłupki i drapacze z Sochaczewa wsi. Z neolitu pochodzą pierwsze ślady po ludności rolniczej tego terenu. Fragmenty siekiery gładzonej pochodzące z Kożuszek są tego dowodem. Ponadto odnaleziono również fragmenty prostej ceramiki w Mokasie i Żdżarowie. Pierwsi osadnicy zasiedlający teren obecnej gminy Sochaczew na stałe pochodzili z epoki brązu trwającej w latach 2300 do 850-750 r. p.n.e. Zajmowali się oni uprawą zbóż i hodowlą zwierząt. Ludność ta posiadała zdolność wytopu prostych narzędzi z brązu, oraz produkcji ceramiki. Osady z tego okresu odkryto w Kożuszkach – Parcel w dwóch stanowiskach archeologicznych, a także w Sochaczewie Wsi, Kuznocinku i Andrzejowie Duranowskim. Największą znalezioną osadą była ta zlokalizowana w Dachowej. Znajdują się tu: osada, obozowisko i cmentarzysko. U schyłku epoki brązu rozwinęła się kultura Łużycka i zagościła na tym terenie na przeszło tysiąc lat. Ślady osad i cmentarzysk odnaleziono w Nowych Mostkach, Dachowej, Duranowie, Kożuszkach Parcel, Mokasie, Żukówce oraz

Bielicach, gdzie odnaleziono najcenniejszy przedmiot, a mianowicie naszyjnik ze szklanymi oraz zrobionymi z muszli paciorkami.

Od IV w. p.n.e. do naszej ery, na tym terenie panował okres lateński. Związany jest on z dalszym rozwojem rolnictwa (zaczęto używać pługa i kosy) oraz znacznym rozwojem produkcji broni. Odnaleziono miecze, groty oszczepów, umba tarcz, ale również ozdoby. Zapoczątkowano też używanie koła garncarskiego do wyrobu ceramiki. Powstawały też cmentarzyska, tzw. groby kloszowe. Głównymi stanowiskami archeologicznymi tego okresu są Duranów, Czerwonka – Parcel oraz Mokas.

W okresie rzymskim osadnictwo ulega kolejnym przemianom. Na terenie obecnej gminy Sochaczew panowała wtedy kultura przeworska. Cechowała się ona obrządkiem palenia zwłok na stosach oraz chowaniu szczątków w urnach – popielnicach. Ówczesna ludność zamieszkiwała w domach słupowych o plecionkowych ściankach. Osady miały rozległy charakter. Okres ten wiąże się z masową produkcją przedmiotów z żelaza z rud darniowych. Metal ten wytapiano w tak zwanych dymarkach – piecach hutniczych. Największą aktywność okresu rzymskiego na tym terenie notuj się w I i II w naszej ery. Świadczy o tym szereg stanowisk archeologicznych. Osady w Bielicach , Dachowej oraz Emilianowie, a także cmentarzyska: w Nowych Mostkach, Dachowej, Żdżarowie i Mokasie. Warto zauważyć, że większość z tych stanowisk skupionych jest w dolinie Bzury.

Po okresie rzymskim kultura przeworska znika z tego terenu, a w efekcie wędrówek ludów z V-VIII w. na teren napływają Słowianie. Sieć osadnicza ulega rozrzedzeniu.

Osadnictwo ponownie rozrasta się w drugiej połowie VIII w., kiedy to zaczyna się średniowiecze. Pojawiają się oprócz osad, również pierwsze wsie. W kulturze i produkcji dominuje prymitywizm. W X wieku, po chrzcie Polski następuje popularyzacja tej religii. Związane są z tym sposoby pochówku. Zaczyna obowiązywać szkieletowy obrządek pogrzebowy. Od IX do XII wieku następuje intensyfikacja osiedlania się na obecnym terenie gminy ludności. Utworzona w tym okresie sieć osadnicza przetrwała praktycznie do dnia obecnego. Główne stanowiska archeologiczne tego okresu warte wymienienia to: Żukówka, Rokotów, Kuznocin i Nowe Mostki.

W czasach średniowiecza cała dzisiejsza gmina rozwija się pod względem osadniczym. Nazwy wsi pojawiają się w źródłach historycznych. Powstają również nowe wsie, takie jak Gawłów, Lubiejew, Jeżówka, Wyczółki, stare Orły i Kąty.

W wieku XII Mazowsze zostaje księstwem dzielnicowym. Najistotniejszym grodem z punktu widzenia gminy był już wówczas Sochaczew. Stanowił on ważny ośrodek handlowy na

Mazowszu. W 1221 roku Sochaczew został siedzibą kasztelana, a w latach następnych stał się stolicą okolicznych ziem. W XIII wieku ziemia sochaczewska, a także rawska i gostyńska, były częściami rawskiej dzielnicy książęcej, którą to dołączono do Korony w 1476 roku, tworząc województwo rawskie. Rozkwit gospodarczy terenu przypada na XV i XVI wiek.

W 1795 roku, w wyniku ostatniego z rozbiorów, obszar obecnej gminy Sochaczew znalazł się pod zaborem pruskim, w departamencie warszawskim i powiecie sochaczewskim. W 1816 roku powiat sochaczewski zastąpiono obwodem sochaczewskim z siedzibą w Łowiczu. Po roku 1842 obwody ponownie przemianowano na powiaty, natomiast województwa zamieniono na gubernie. Z dwóch województw (mazowieckiego i kaliskiego) utworzono wtedy jedną gubernię warszawską. Po zakończeniu I wojny Światowej w 1921 roku, powiat sochaczewski włączono do Województwa Warszawskiego.

Pod względem administracji kościelnej teren obecnej gminy do 1793 roku podlegał diecezji poznańskiej i wchodził w skład archidiakonatu czerskiego i warszawskiego od wieku XV. Po 1798 roku obszar zostaje włączony do nowopowstałej diecezji warszawskiej, która zostaje przemianowana na archidiecezję w 1818 r.

W krajobrazie kulturowym gminy dominują majątki szlacheckie z dworkami otoczonymi parkami. Powstały one głównie w XIX wieku. Najbardziej znanym z tego rodzaju zabytków jest dworek w Żelazowej Woli. Obecnie muzeum po najwybitniejszym polskim kompozytorze Fryderyku Chopinie.

IV UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

Demografia

Gminę wiejską Sochaczew, zajmującą powierzchnię 91 km^2, w roku 2011 (źródło: dane GUS) zamieszkiwało 9817 osób. W tym 4929 mężczyzn (51 %) oraz 4888 kobiet (49 %). Stanowiło to udział 12% w łącznej liczbie mieszkańców powiatu sochaczewskiego. Gęstość zaludnienia (ludność na 1km^2) wyniosła 107 osób. Współczynnik feminizacji (liczba kobiet przypadająca na 100 mężczyzn) znacznie odbiegł od średniej krajowej i wyniósł zaledwie 99 (Polska: 106,5).

Tabela 4. Liczba ludności w gminie Sochaczew w latach 2002 – 2012.

rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
ogółem	8391	8468	8579	8710	8867	9083	9204	9358	9696	9817	10022
kobiety	4229	4253	4313	4376	4449	4554	4614	4686	4875	4929	5026
mężczyźni	4162	4215	4266	4334	4418	4529	4590	4672	4821	4888	4996

Źródło: opracowanie własne na podst. informacji GUS (2012)

Na przestrzeni ostatnich 10 lat liczba ludności gminy systematycznie rośnie. Od roku 2002 do 2012 liczba mieszkańców zwiększyła się o 1631 osób. Najbardziej dynamiczna zmiana nastąpiła z roku 2009 na 2010, kiedy to w gminie przybyło 338 osób. Warto zwrócić uwagę, iż w 2011 roku gminę Sochaczew charakteryzował dodatni przyrost naturalny osiągający wartość 1,53‰ (15 osób w skali gminy), znacznie wyższy od średniej krajowej (0,3‰ dla Polski). Zmiana liczby zarejestrowanych mieszkańców wynikać może również z narastającego coraz powszechniej zjawiska suburbanizacji - napływu ludności miast na tereny podmiejskie. W 2011 roku na terenie gminy zawarto 48 małżeństw.

Tabela 5. Wybrane wskaźniki demograficzne dla gminy Sochaczew.

Na 1000 ludności:	
zgony	8,9
przyrost naturalny	1,5
urodzenia żywe	10,4
małżeństwa zawarte w ciągu roku	4,9

Źródło: opracowanie własne na podst. informacji GUS (2011)

Wykres 3. Dynamika zmian liczby mieszkańców gminy Sochaczew na przestrzeni lat 2002 – 2011.

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

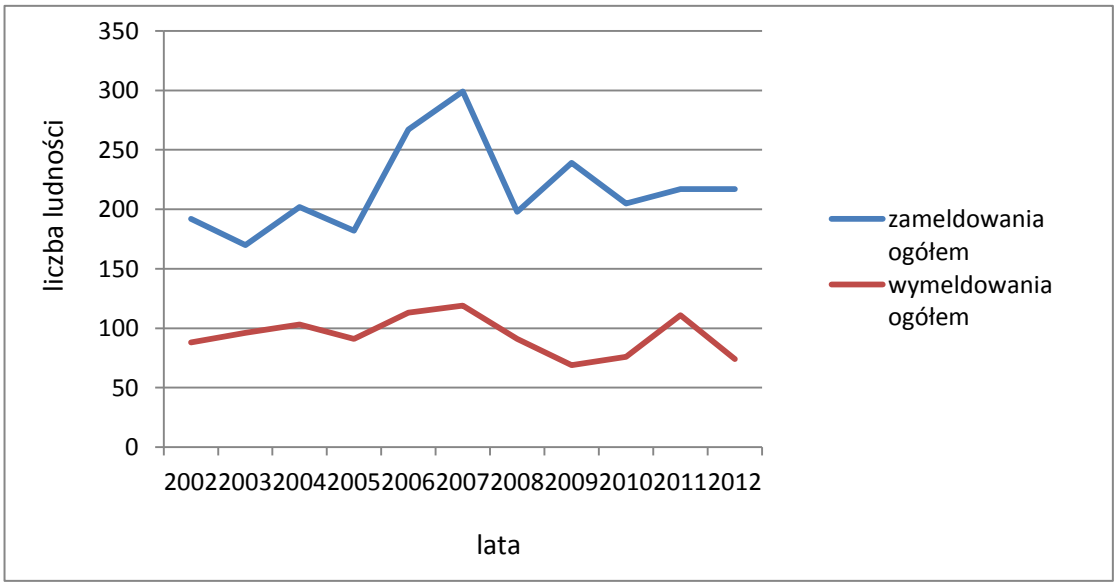
W ciągu ostatniej dekady co roku saldo migracji osiągało dodatni poziom. Okres ostatniego dziesięciolecia charakteryzował się dużym wahaniem poziomu tego wskaźnika od 74 do 180. Osoby w wieku produkcyjnym migrują do większych ośrodków miejskich, głównie w celach zarobkowych i edukacyjnych.

Tabela 6. Saldo migracji w gminie Sochaczew latach 2002 – 2012.

Saldo migracji	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
ogółem	104	74	99	91	154	180	107	170	129	106	143

Źródło: opracowanie własne na podst. informacji GUS (2012)

Wykres 4. Migracje w gminie Sochaczew latach 2002 – 2012.

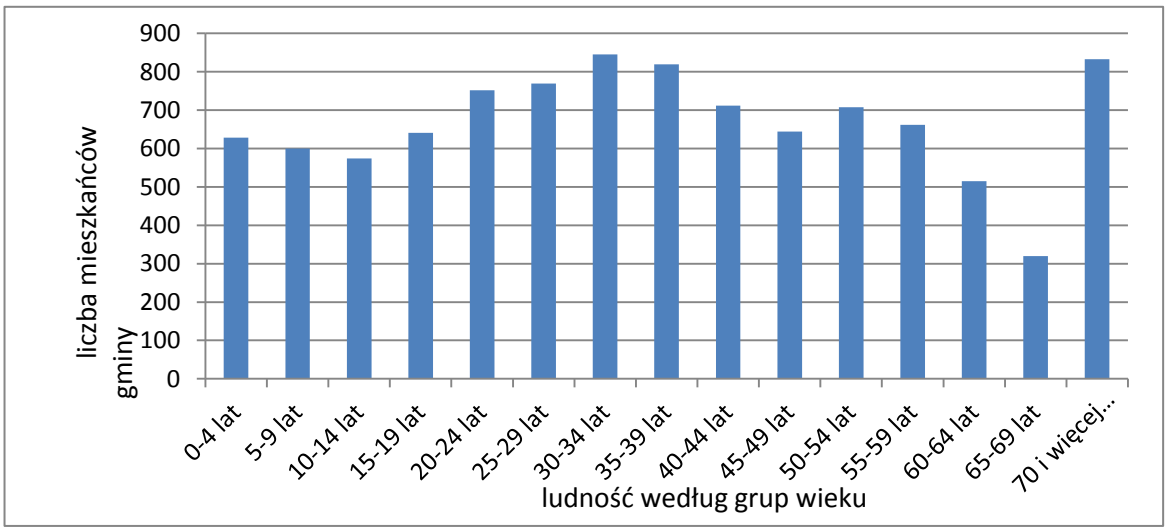


Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji GUS.

Struktura wiekowa społeczeństwa gminy Sochaczew nieznacznie się różni od ogólnokrajowych tendencji zmian w strukturze wiekowej ludności, które wskazują, iż nasila się

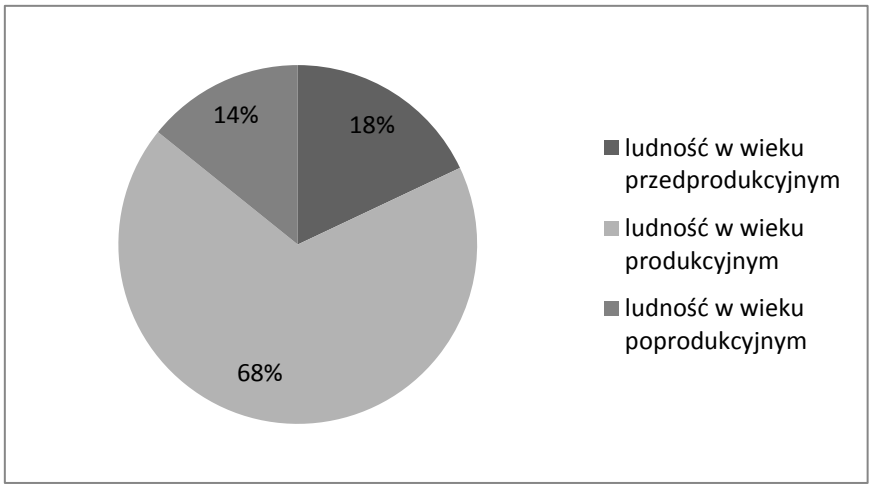
proces starzenia się społeczeństwa. Nastąpił znaczny spadek ludności w wieku przedprodukcyjnym, w 2002 roku wynosił on 20,4% ogólnej liczby mieszkańców, podczas gdy w 2012 wynosił już tylko 18%. W ciągu dekady zwiększyła się natomiast liczba ludności w wieku produkcyjnym, w 2002 r. tworzyła grupę 64,3% społeczeństwa, a w 2012 r. już 67,8%. Można zaobserwować tylko niewielki spadek ludności w wieku poprodukcyjnym, w strukturze wiekowej w 2002 roku stanowili 15,3%, a w 2012 r. 14,2%. W związku z tym spada wartość wskaźnika obciążenia demograficznego (ludność w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym) w 2002 r. wynosiła 23,8, a w 2012 r. 21.Na tle danych krajowych i wojewódzkich struktura wiekowa gminy Sochaczew jest korzystna.

Wykres 5. Ludność gminy Sochaczew według wieku w 2012 roku.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Wykres 6. Ludność gminy Sochaczew według grup wiekowych w 2012 roku.



źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Gminę Sochaczew w 2012 roku zamieszkiwało 6795 osób w wieku produkcyjnym, 1802 w wieku przedprodukcyjnym, oraz 1425 w wieku poprodukcyjnym.

Działalność gospodarcza

Głównym ośrodkiem powiatu jest miasto Sochaczew stanowiące centrum administracyjne, gospodarcze, kulturalne okręgu. Gmina Sochaczew otaczająca miasto charakteryzuje się typowym krajobrazem wiejskim, z dominującą funkcją terenów produkcji rolniczej. Rozwojowi rolnictwa sprzyjają warunki glebowe oraz ukształtowanie terenu. Występują tu zarówno gleby lekkie klas średnich, słabych pochodzenia mineralnego i organicznego, jak i cięższe gleby gliniaste przydatne rolniczo, o wysokich klasach bonitacyjnych. Dominują gleby IV i V klasy. Nawarstwienia historyczne kultywujące tradycje rolnicze sprawiły, iż uprawy stanowią podstawową gałąź gospodarczą gminy po dzień dzisiejszy. .

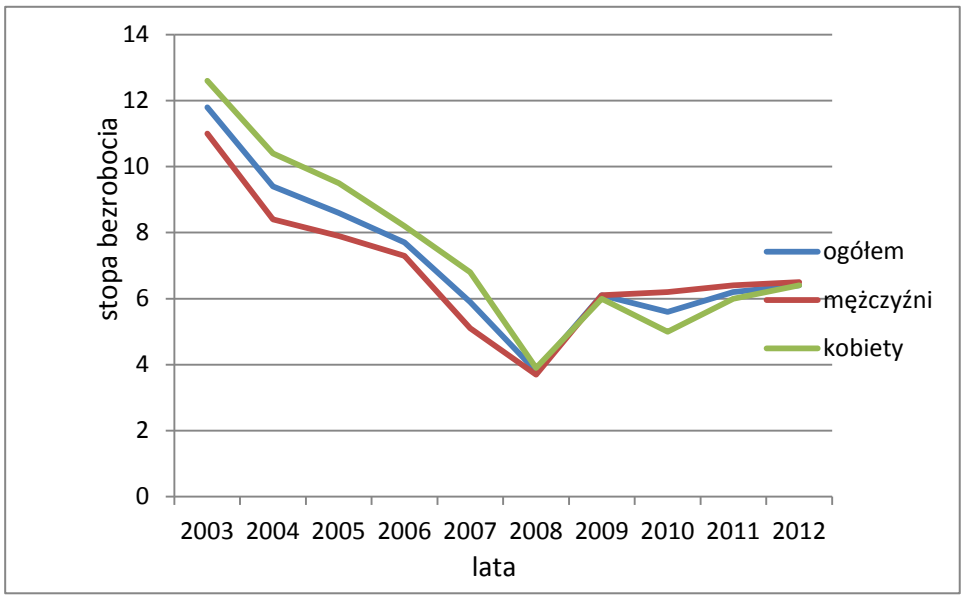
Działalność gospodarczą (2012 r.) prowadzą na jej terenie 892 zarejestrowane podmioty, w tym 35 gospodarstwa rolne. Oprócz produkcji rolniczej zrejestrowane podmioty prowadzą działalność w następujących gałęziach lokalnej gospodarki:

- dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami, oraz działalność związana z rekultywacją (6)
- budownictwo (111)
- handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle (330)
- transport, usługi magazynowe (119)
- przetwórstwo przemysłowe (70)
- działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi (24)
- informacja i komunikacja (12)
- działalność finansowa i ubezpieczeniowa (8)
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (11)
- działalność profesjonalna, naukowa i techniczna (31)
- działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca (27)
- administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne (6)
- edukacja (21)
- opieka zdrowotna i pomoc społeczna (33)
- działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją (10)
- pozostałe (38)

Zdecydowaną większość stanowiły przedsiębiorstwa sektora prywatnego (879). Punkty usługowe są rozproszone. Analizując okres ostatniej dekady można dostrzec korzystne tendencje w sferze aktywności gospodarczej społeczności, która systematycznie rośnie. Od roku 2002 do 2012 liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych wzrosła o 268.

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego na rok 2012, w gminie Sochaczew liczba pracujących ogółem wyniosła 2345 osób w tym 1463 mężczyzn i 882 kobiet. Zarejestrowanych osób pozostających bez pracy było natomiast 414 osób (223 mężczyzn, 191 kobiet). Stopa bezrobocia w roku 2012 sięgnęła poziomu 6,4 % (iloraz liczby zarejestrowanych bezrobotnych i liczby osób w wieku produkcyjnym). W porównaniu do skali krajowej wskaźnik ten wypada korzystnie (bezrobocie w Polsce na rok 2011 – 13,4%). Stopa bezrobocia w gminie jest niższa niż w powiecie Sochaczewskim (11,7 %) i w całym województwie mazowieckim (10,8 %). W ciągu ostatnich kilku lat wartość ta wacha się, od roku 2003 poziom bezrobocia spadł o 5,4 punktów procentowych. W latach 2003-2008 stopa bezrobocia wyraźnie malała, aż do poziomu 3,8%, natomiast od 2009 do 2012 bezrobocie powoli rośnie z poziomu 6,1 do 6,4%.

Wykres 7. Stopa bezrobocia w gminie Sochaczew ogółem oraz według płci w 2012 roku.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Gmina Sochaczew jest zdominowana przez funkcje produkcji rolniczej. W dobie nasilonej konkurencyjności regionów w dziedzinie gospodarki, istotnym elementem w rozwoju obszarów wiejskich jest jej wielofunkcyjność. Bardzo korzystnym dla kondycji gospodarczej gminy byłyby aktywizacje gospodarcze lokalnej ludności w kierunku pozarolniczym np. turystycznym czy rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw. Dywersyfikacja funkcji działalności oznacza wzrost konkurencyjności, aktywizację społeczności – ogólna stymulację gospodarczą gminy. Dobrym znakiem jest stale rosnąca liczba podmiotów gospodarczych, z których coraz większą rolę odgrywają sektory pozarolnicze. Szczególnie szybko rośnie ilość podmiotów gospodarczych działających w sektorach produkcji i usług. Główną lokalizacją dla wyżej wymienionych są tereny wsi Dachowa, Kuznocin, Czerwonka Parcel i Kożuszki Parcel. Ma to związek z bliskością Sochaczewa, oraz położenia przy drogach wylotowych z tego miasta.

Duże możliwości ożywienia gospodarczego oraz wzrostu poziomu zatrudnienia wynikają z przebiegu dróg krajowych nr 92 i 50, umożliwiających korzystne powiązania gminy z innymi terenami. Położenie geograficzne i komunikacja jest niewątpliwie mocną stroną gminy Sochaczew.

Kolejnym istotnym czynnikiem wpływającym na gospodarkę gminy jest tak zwany klimat inwestycyjny. Aby zadbać o sprzyjające warunki do inwestowania gmina powinna zwrócić szczególną uwagę na czynniki takie jak podatki lokalne, rozwój infrastruktury, możliwości współpracy z samorządem lokalnym, oraz planowanie przestrzenne. Są to najistotniejsze elementy tworzące sprzyjające warunki dla rozwoju przedsiębiorczości.

Turystyka

Gmina Sochaczew ma niewielki zasób ciekawych form krajobrazu. Gmina charakteryzuje się niewielka lesistością oraz brakiem powierzchniowych form ochrony przyrody, z wyjątkiem północno-wschodniego krańca gminy objętego otuliną Kampinoskiego Parku Narodowego. W części północnej gminy projektowany jest obszar chronionego krajobrazu w północno-wschodniej części gminy. Niewielką część planowanego obszaru stanowi otulina Kampinoskiego Parku Narodowego.

Wysoką wartością przyrodniczą i krajobrazową cechują się doliny rzek: Bzury, Pisi i Utraty. Pełnią one funkcje ciągów ekologicznych o znaczeniu krajowym i lokalnym.

Turystyka może stanowić istotną część gospodarki gminy. Szczególnie rozwijana może być ona w północno-wschodniej części gminy w związku z lokalizacją dworu w Żelazowej Woli, miasta Sochaczewa oraz Kampinoskiego Parku Narodowego. Wciąż duży potencjał tkwi w rozwoju gastronomii i bazy noclegowej.

Niewątpliwie największą atrakcją gminy jest dwór i jego parkowe otoczenie w Żelazowej Woli. Miejsce urodzenia Fryderyka Chopina, wybudowane w XIX w. Miejsce to cieszy się dużą popularnością wśród turystów zarówno z Polski jak i z za granicy. Oprócz funkcji muzealnej odbywają się tu liczne koncerty.

Ponadto na terenie gminy znajduje się jeszcze wiele interesujących obiektów turystycznych. Są między innymi dwór z pierwszej połowy XIX w. w Bielicach, dwór z początku XIX wieku w Jeżówce, pozostałości po zespole dworskim w Kątach, zespół pałacowo-parkowy w Kożuszkach z końca XIX w., modernistyczny dwór w Kuznocinie, nad Bzurą, dwór z parkiem z końca XIX wieku w Żdzarowie, oraz zespół dworsko – parkowy w Żukowie, powstały około 1900 r.

Według gminnej strony internetowej na terenie gminy znajdują się dwa obiekty noclegowe (hotel i motel), oferujące w sumie około 40 miejsc noclegowych. W planach jest stworzenie ścieżki turystycznej wzdłuż rzeki Utraty, oraz utworzenie ośrodka edukacji muzycznej w Nowych Mostkach.

V UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

1. Struktura funkcjonalno – przestrzenna gminy

Charakterystyka struktury zabudowań

Gmina Sochaczew odznacza się typowym, wiejskim charakterem. Wsie w obecnym kształcie wykształciły się na przestrzeni lat z dominującym rozwojem wzdłuż traktów ulicznych. Na układ przestrzenny składają się stosunkowo blisko położone, dominujące w krajobrazie wsie typu ulicowego. Zwarta struktura zagrodowej zabudowy rozciąga się po obu stronach wzdłuż dróg rozwiniętej w gminie sieci komunikacyjnej. Szczególnie wyraźne jest to w części gminy o lepszych warunkach glebowych, na przykład w Sielicach, Bielicach, Wyczółkach, Czerwonka Parcel i Kożuszki Parcel. Dodatkowo w miejscowościach takich jak Kuznocin, Czerwonka Parcel. Kożuszki Parcele, Kąty i Dachowa, dzięki położeniu przy granicy miasta Sochaczew i drogach krajowych i powiatowych, następuje intensywny rozwój urbanizacji. Występują także grupy kilku siedlisk, stanowiące integralną część wsi, lecz znacznie oddalone od głównego trzonu zabudowań. Pośród rozległych terenów otwartych rozciągających się w krajobrazie przestrzennym występują również nieregularnie zlokalizowane indywidualne gospodarstwa, położone w znacznej odległości od skupisk zwartych zabudowań wiejskich. Regularnie rozłożona sieć dróg gminnych spełnia funkcję dróg transportu rolnego oraz dojazdów do rozproszonych siedlisk.

Zabudowania poszczególnych wsi są typowe dla osadnictwa zagrodowego. Równolegle do ulicy umiejscowiony jest zazwyczaj dom mieszkalny, najczęściej w układzie kalenicowym, natomiast w głębi wydłużonej działki siedliskowej znajdują się obiekty o gospodarskim przeznaczeniu. Budynki kwater charakteryzują się standardowym w jednorodzinnym budownictwie dachem dwu lub wielospadowym. W tkance osadniczej dominują jedno i dwukondygnacyjne, murowane obiekty mieszkalne powstałe w okresie powojennym. Ich stan jest trudny do jednoznacznego rozstrzygnięcia. Budynki charakteryzują się zróżnicowanym stanem technicznym, od bardzo zaniedbanych, po nowe obiekty, niedawno wybudowane.

W tkance osadniczej pojawiają się coraz częściej również atrakcyjne, nowoczesne domy jednorodzinne. Umiejscawiane są w miejscu starych zagród, funkcjonują również jako przebudowy starych obiektów. Zdarza się, iż domy te zlokalizowane są w głębi działki siedliskowej, w drugiej linii zabudowy na wąskiej działce. Powstają również na działkach do tej

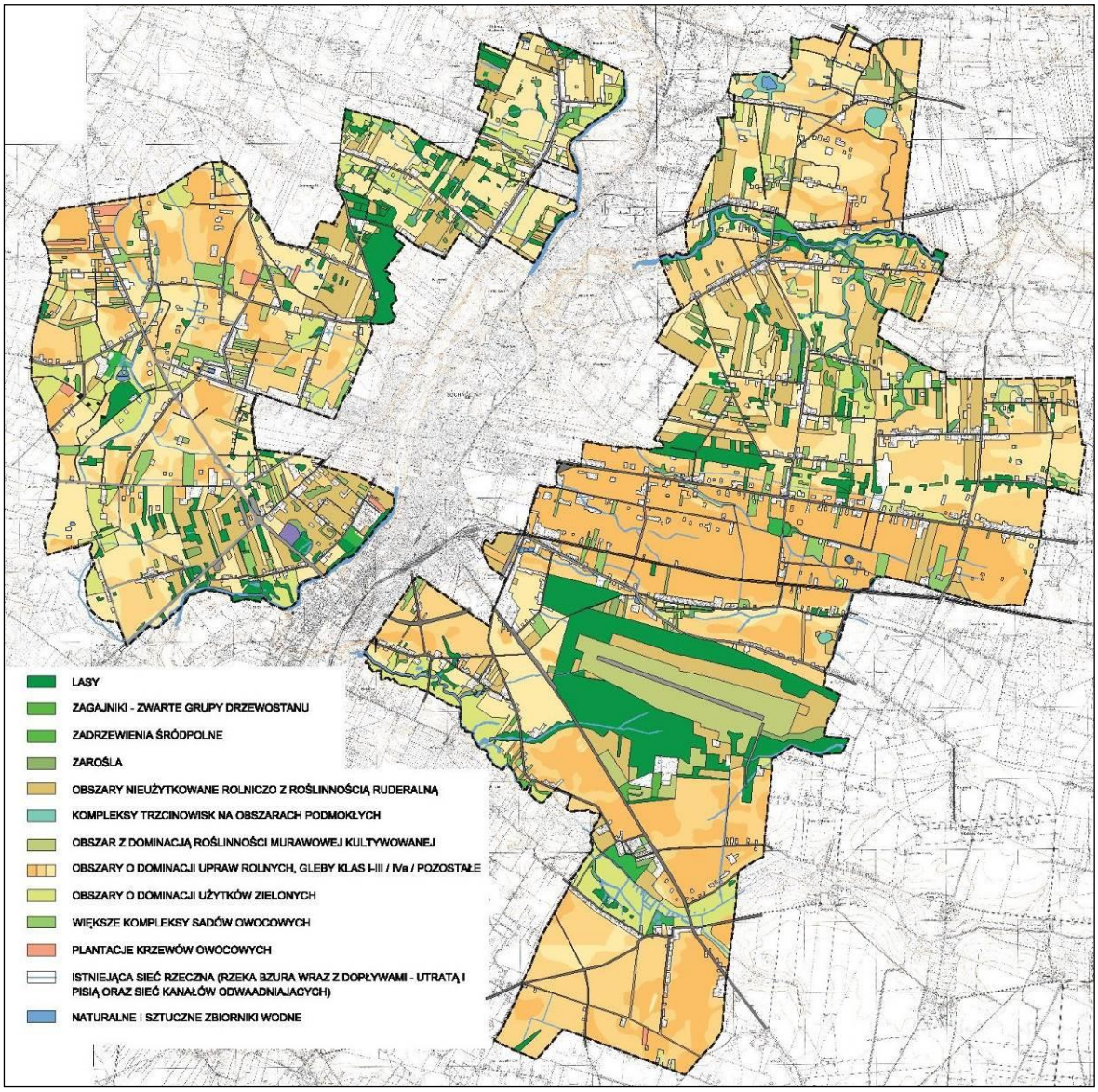
pory niezagospodarowanych. Niektóre z nowszych realizacji jeszcze z okresu ruchu inwestycyjnego lat transformacji ustrojowej, czy nowszych, posiada defekty estetyczne, w postaci nieotynkowanych elewacji, czy prowizorycznych ogrodzeń.

W zakresie usług przeważają obiekty związane z usługami handlu (w większości sklepy spożywcze), usługami dekarskimi, hydraulicznymi, punktami obsługi pojazdów, usługi pogrzebowe, sakralne, sportu i oświaty oraz obsługi rolnictwa, handlu sprzętem i maszynami rolniczymi, materiałami budowlanymi oraz kilka zakładów produkcyjnych np. Mars Polska, działający z branży spożywczej.

Obszary krajobrazu otwartego

Nizinna, mało urozmaicona rzeźba terenu potęguje poczucie otwartości terenów gminy Sochaczew. Z uwagi na wiejski charakter gmina obfituje w obszerne przestrzenie zielone, pozbawione nawarstwień osadniczych. Rozluźniona zabudowa koncentruje się najczęściej wzdłuż traktów ulicznych oraz wyspowo, nie naruszając trwałości systemów przyrodniczych. Wśród typów krajobrazu dominują monotonne, rozległe przestrzenie produkcji rolnej z zachowanymi, mocno rozdrobnionymi rozłogami pól. Gmina charakteryzuje się bardzo niską lesistością, formy leśne najczęściej spotykamy w formie lokalnych zadrzewień, zakrzewień śródpolnych oraz gęściej w dolinach typowo nizinnych cieków Bzury, Utraty i Pisi. Zwarte kompleksy lasów rozciągają się głównie w centralno-wschodniej części gminy w okolicach wsi Zosin i Wymysłów, wokół portu lotniczego Sochaczew – Bielice, oraz w okolicy wsi Altanka.

Schemat 3. Struktura użytkowania gruntów w gminie Sochaczew.



Źródło: Opracowanie własne.

Gmina Sochaczew jest typową gminą rolniczą, gdzie zabudowa zlokalizowana jest przy głównych ciągach komunikacyjnych. Regularnie rozłożona sieć dróg spełnia funkcję dróg transportu rolnego oraz dojazdów do punktowo rozłożonych siedlisk.

W strukturze terenów rolnych (według klas bonitacyjnych) na terenie gminy dominują słabe gleby klas IV – V, gleby najlepsze klasy I nie występują. Gleby klas II i III stanowią 26,4 % gruntów rolnych i występują w części południowej gminy w miejscowościach: Jeżówka, Bielice, Duranów, w części wschodniej zajmują zwarty kompleks w miejscowościach: Wójtówka, Czyste, Kazimierzów, Kożuszki-Parcel i Chrzczany oraz w części zachodniej w miejscowościach: Kąty, Rozlazłów i Nowe Mostki. Najsłabsze gleby występują w części północnej i północno-wschodniej gminy, w części południowo-zachodniej gleby klas II-III występują na nieznacznych powierzchniach, dominują gleby klasy IV i niższych.

Zieleń urządzoną stanowią pozostałości parków dworskich. Ponadto istnieją tu cmentarze wojskowe (Lubiejew, Bielice).

Dawne parki dworskie były w przeszłości bardzo estetycznymi przykładami zaplanowanej, zieleni urządzonej. Obecnie ich stan pozostawia wiele do życzenia i wymaga natychmiastowych działań rewitalizacyjnych. Pozostałości tych XIX, XX wiecznych założeń występują w Jeżówce, Rozlazłowie, Bielicach, Kątach, Kożuszkach, Kuznocinie, Żdżarowie, Żukowie. Ich struktura najczęściej uległa bardzo silnemu rozmyciu, natomiast walory przyrodnicze i artystyczne zostały na przestrzeni lat zaniedbane. Wyjątek stanowi park w Żelazowej Woli, który został odnowiony.

Waloryzacja struktury przestrzennej

Przeprowadzona analiza struktury zabudowy pozwala na wskazanie pozytywnych i negatywnych elementów struktury przestrzennej gminy Sochaczew.

Na elementy pozytywne składają się:

- dobrze rozwinięta sieć dróg zapewniająca dobry dostęp komunikacyjny terenów,
- zabudowa skupiająca się wzdłuż dróg zapewniająca właściwe wyposażenie w infrastrukturę techniczną,
- cenna zabudowa o wysokich walorach kulturowych wpisana do rejestru zabytków,
- wartościowa pod względem krajobrazowym i przyrodniczym sieć dolin rzek Bzury, Pisi i Utraty.

Na elementy negatywne składają się:

- zabudowa koncentrująca się wzdłuż dróg o znaczeniu ponadlokalnym, prowadzących ruch tranzytowy o dużej uciążliwości (wjazdy na posesje bezpośrednio z drogi krajowej),
- niewykorzystany potencjał pozostałości po parkach dworskich (potrzeba rewitalizacji tych obszarów),
- monotonna, nizinna rzeźba terenu,
- bardzo niski stopień lesistości gminy.

2. Obecny stan planistyczny

Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiednich

Gminę Sochaczew otacza 7 gmin wiejskich (Brochów, Młodzieszyn, Rybno, Nowa Sucha, Teresin, Kampinos) oraz jedna gmina miejska: Sochaczew. Każda z gminy sąsiadująca z gminą Sochaczew posiada obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W gminie Kampinos obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalone uchwałą nr XXVI/121/08 Rady Gminy Kampinos z dnia 29 września 2008 r.

Rada Miasta Sochaczew w 2002 r. przyjęła uchwałę nr IV/25/02 z dnia 30 grudnia 2002 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn, zostało uchwalone uchwałą nr III/20/2006 Rady Gminy Młodzieszyn z dnia 13 grudnia 2006 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn".

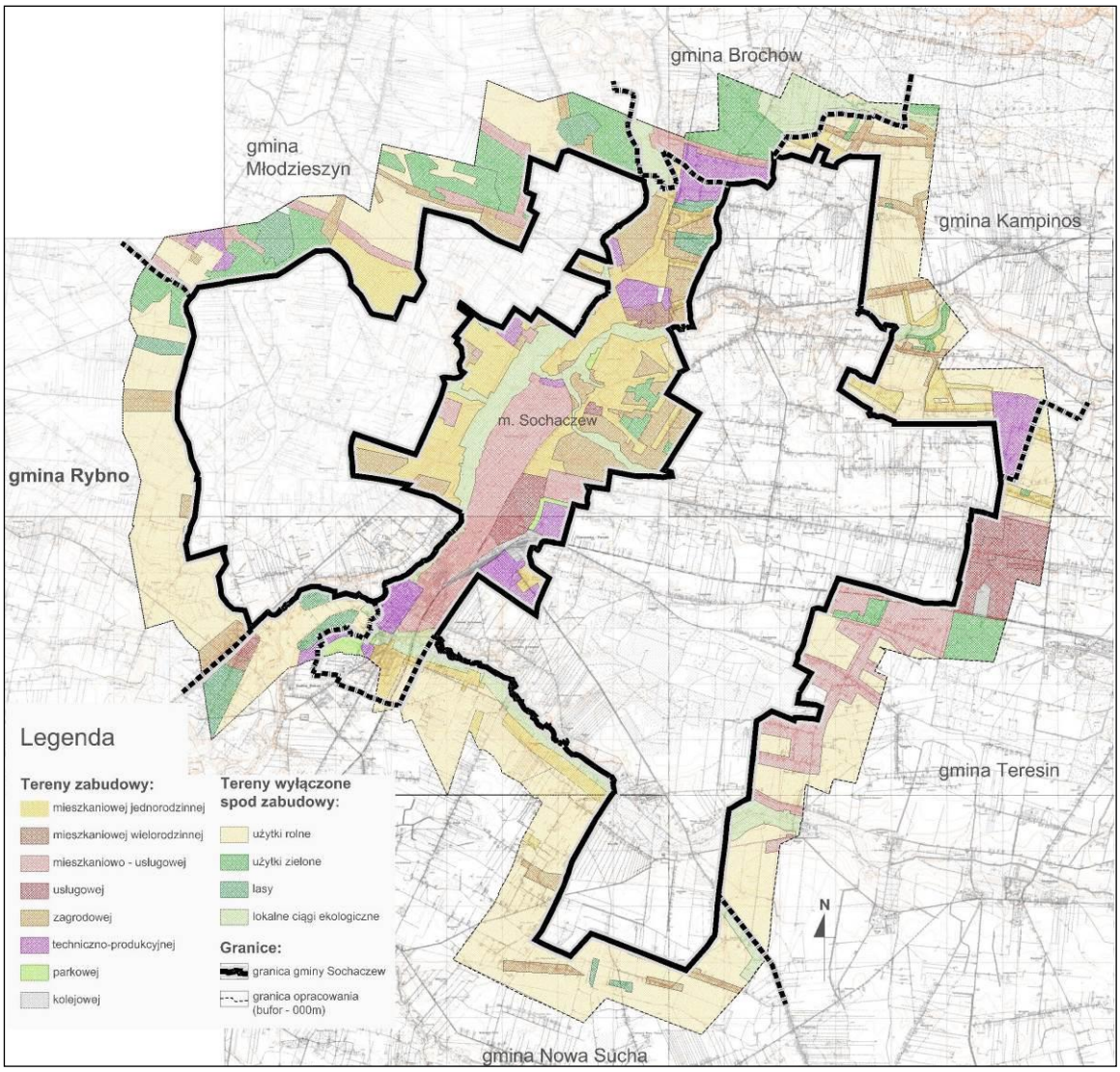
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brochów zostało uchwalone Uchwałą Nr IV/19/02 Rady Gminy Brochów z dnia 30 grudnia 2002 r.

W gminie Rybno obowiązuje Studium przyjęte Uchwała NR XXIX/11/13Rady Gminy Rybno z dnia 28 lutego 2013 roku w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno".

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha, zostało uchwalone uchwałą nr 166/XXXII/2005 Rady Gminy Nowa Sucha z dnia 27 października 2005 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha".

W gminie Teresin obowiązuje Studium przyjęte Uchwała NR II/1/06 Rady Gminy Teresin z dnia 21 lutego 2006 roku w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin".

Schemat 4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiednich.



Źródło: opracowanie własne

Analizie poddano obszar 1 km od granic gminy Sochaczew. Obszar sąsiadujący z gminą Sochaczew (od strony gmin Rybno i Nowa Sucha, południowy – zachód opracowania) został określony w studium w przeważającej części jako strefa rolnicza. Teren analizy od strony gminy Teresin to w znacznym stopniu tereny zabudowane (zabudowa mieszkaniowo-usługowa, usługowa) z niewielkimi fragmentami obszarów lasów i terenów rolnych. Od strony gminy Kampinos w strefie analizy występuje obszar rolniczy wraz z zabudową zagrodową oraz zabudową jedno i wielorodzinną, a także strefą usługowo-produkcyjną. Większe obszary leśne znajdują się od północnej strony strefy analizy - gminy Brochów i Młodzieszyn. Te same tereny charakteryzują się również występowaniem użytków zielonych i niewielkich obszarów rolniczych, przeplatających się z zabudową zagrodową, mieszkaniowo-usługową, mieszkaniową jednorodzinną oraz techniczno-produkcyjną. Według studium obszar miasta Sochaczew zarezerwowany jest głownie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz jedno i wielorodzinną z niewielkim udziałem terenów zielonych, a także terenów techniczno-produkcyjnych. Wzdłuż

rzek Bzura, Utrata, Pisia, znajdujących się w granicach opracowania miasta Sochaczew oraz Rawka w gminie Nowa Sucha, ciągnie się lokalny korytarz ekologiczny, który łącząc się z innymi pasami roślinności tworzy sieć, stanowiącą siedlisko dla wielu gatunków zwierząt i roślin, a także miejsce rekreacji lokalnych mieszkańców.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Obecnie w gminie Sochaczew obowiązuje 28 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Łącznie zajmują powierzchnię 11,58 km^2 co stanowi 12,7% powierzchni całej gminy.

Tabela 7. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

L. p.	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	Nr uchwały o przyjęciu planu	Dominująca funkcja
1.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew - fragmenty wsi: Altanka. Andrzejów Duranowski, Bronisławy, Chrzczany, Czerwonka Parcele, Dachowa Gawłów, Karwowo, Kąty, Kożuszki Parcel, Kuznocin, Władysławów, Wójtówica, Zosin i Czyste	UCHWAŁA NR XXX/121/97 RADY GMINY w SOCHACZEWIE z dnia 11 września 1997 roku	Tereyn zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej zabudowy produkcyjno-usługowej
2.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew, dla fragmentu wsi Kuznocin	UCHWAŁA Nr VI/22/98 RADY GMINY w SOCHACZEWIE z dnia 30 grudnia 1998r.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej zabudowy produkcyjno-usługowej
3.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew - fragmenty wsi: Altanka, Andrzejów Duranowski, Czerwonka Parcele, Gawłów, Kąty, Kożuszki Parcel, Kuznocin, Lubiejew, Nowe Mostki Władysławów, Wójtówka, Żukówka, Antoniew Żdżarowski i PGR Żdżarów	UCHWAŁA NR VI/23/98 RADY GMINY w SOCHACZEWIE z dnia 30 grudnia 1998r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej zabudowy produkcyjno-usługowej
4.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew – fragmenty wsi: Janaszówek i Kożuszki Parcel	UCHWAŁA NR XXXIX/154/98 RADY GMINY w SOCHACZEWIE z dnia 4 czerwca 1998 r.	Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej

5.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew - fragmenty wsi Chrzczany, Czerwonka Parcele, Dachowa, Gawłów, Kąty, Kożuszki Kolonia, Kożuszki Parcel, Kuznocin, Władysławów, Żdżarów, Żuków i Czyste	UCHWAŁA NR XXXIX/155/98 RADY GMINY w SOCHACZEWIE z dnia 4 czerwca 1998 r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej zabudowy produkcyjno-usługowej
6.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew – fragmenty wsi: Altanka, Bronisławy, Czerwonka Parcel, Czerwonka Wieś, Dachowa, Dzięglewo, Feliksów, Karwowo, Kaźmierów, Kąty, Kożuszki Kolonia, Kożuszki Parcel, Kuznocin, Lubiejew, Nowe Mostki, Rozlazłów, Sielice, Władysławów, Zosin, Żelazowa Wola, Żukówka, Adżarów	UCHWAŁA Nr III/13/2002 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 11 grudnia 2002 r.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej zabudowy produkcyjno-usługowej
7.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew –fragmenty wsi: Kąty, Jeżówka, Kożuszki Parcel, Chodakówek i Dzięglewo	UCHWAŁA Nr XLIV/195/2002 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 30 stycznia 2002r.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej zabudowy produkcyjno-usługowej /zabudowa produkcyjno-usługowa
8.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew –fragmenty wsi: Altanka, Bielice, Chrzczany, Czerwonka Parcel, Dachowa, Gawłów, Karwowo, Kaźmierów, Kąty, Kożuszki Parcel, Kuznocin, Nowe Mostki, Władysławów, Zosin, Żdżarów, Żelazowa Wola, Żukówka i Czyste	UCHWAŁA Nr L/211/2002 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 28 sierpnia 2002 r.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej zabudowy produkcyjno-usługowej /zabudowa produkcyjno-usługowa
9.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew dla fragmentów wsi: Altanka, Kożuszki Parcel i Rozlazłów	UCHWAŁA NR XII/49/2003 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 20 sierpnia 2003 r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej zabudowy produkcyjno-usługowej
10.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew –fragmenty wsi Władysławów dla fragmentów wsi Andrzejów Duranowski i Nowe Mostki	UCHWAŁA Nr XIII/54/2003 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 30 września 2004 r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej /zabudowa nieuciążliwa produkcyjno-usługowa
11.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew –fragmenty wsi: Altanka, Czerwonka Parcel, Gawłów, Kąty, Kożuszki Parcel, Lubiejew, Nowe Mostki, Sielice, Sochaczew Wieś, Zosin, Żukówka Żdżarów, Żelazowa Wola, Antoniew Żdżarowski	UCHWAŁA Nr XXVI/95/2004 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 10 listopada 2004 r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej zabudowy produkcyjno-usługowej

12.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew –fragment wsi Władysławów	UCHWAŁA Nr XXVI/96/2004 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 10 listopada 2004 r.	Droga lokalna
13.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew –fragmenty wsi: Altanka, Bronisławy, Chodakówek, Czerwonka Parcel, Dzięglewo, Janówek Duranowski, Jeżówka, Kaźmierów, Kąty, Kożuszki Kolonia, Kożuszki Parcel, Kuznocin, Lubiejew, Rozlazłów, Sochaczew Wieś, Władysławów, Wojtówka, Czyste i Halinów Żdżarowski	UCHWAŁA Nr XXXIV/133/2005 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 25 maja 2005 r.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej zabudowy produkcyjno-usługowej
14.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew – dla fragmentu wsi Mokas	UCHWAŁA Nr XXXV/135/2005 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 29 czerwca 2005r	Teren przeznaczony do realizacji zakładu uboju i przetwórstwa trzody chlewnej t. j. rzeźni, o maksymalnej zdolności przerobowej 225 szt. trzody chlewnej na dobę
15.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew – dla fragmentu wsi Czyste	UCHWAŁA Nr XXII/100/2008 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 4 czerwca 2008r	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej zabudowy usługowej
16.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew – dla fragmentu wsi Nowe Mostki	UCHWAŁA Nr XXII/101/2008 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 4 czerwca 2008r.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej zabudowy usługowej
17.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew – dla fragmentu wsi Kaźmierów	UCHWAŁA Nr XXII/102/2008 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 4 czerwca 2008r	Teren zabudowy produkcyjno-usługowej
18.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew – dla fragmentu wsi Wójtówka	UCHWAŁA Nr XXII/103/2008 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 4 czerwca 2008r	Teren zabudowy produkcyjno-usługowej i składowej
19.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew – dla fragmentu wsi Żdżarów	UCHWAŁA Nr XXXVIII/171/2009 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 9 września 2009r	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
20.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew – dla fragmentu wsi Wójtówka	UCHWAŁA Nr XLIV/194/2010 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 27 stycznia 2010r	Teren usług komercyjnych z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2
21.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew –fragment wsi Dachowa	UCHWAŁA Nr L/223/2010 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 23 czerwca 2010 r.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej
22.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew – dla fragmentu wsi Żdżarów	UCHWAŁA Nr L/224/2010 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 23 czerwca 2010r	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej

23.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew – dla fragmentów wsi Kąty i Bronisławy	UCHWAŁA Nr L/225/2010 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 23 czerwca 2010r	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
24.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew – dla fragmentu wsi Lubiejew	UCHWAŁA Nr L/226/2010 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 23 czerwca 2010r	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
25.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew – dla fragmentu wsi Żukówka	UCHWAŁA Nr LI/229/2010 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 28 lipca 2010r	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej zabudowy usługowej
26.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew – dla fragmentu wsi Feliksów	UCHWAŁA Nr LV/240/2010 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 27 października 2010r.	Teren zabudowy produkcyjno-usługowej i składowej
27.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew – dla fragmentu wsi Kuznocin	UCHWAŁA Nr LV/241/2010 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 27 października 2010	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
28.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew – dla fragmentu wsi Dachowa	UCHWAŁA Nr LV/242/2010 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 27 października 2010r	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej zabudowy usługowej
29.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew –fragment wsi Czerwonka Parcel i Czyste	UCHWAŁA Nr XXXI/142/2012 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 19 grudnia 2012 r.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwej zabudowy usługowej
30.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew – dla fragmentu wsi Chrzczany	UCHWAŁA Nr XXXIV/158/2013 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 27 lutego 2013 r.	Teren zabudowy produkcyjno-usługowej i składowej
31.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew –fragment wsi Kuznocin	UCHWAŁA Nr XXXIV/160/2013 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 27 lutego 2013 r.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
32.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew – dla terenu we wsiach Altanka i Bronisławy	UCHWAŁA Nr XXXVII/174/2013 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 24 maja 2013 r.	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
33.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew – dla fragmentu wsi Wójtówka.	UCHWAŁA Nr XXXVIII/177/2013 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 29 maja 2013 r.	Teren zabudowy produkcyjno-usługowej dopuszczeniem wielko powierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2
34.	Miejscowy plan zagospodarowania gm. Sochaczew –fragment wsi Żdżarów	UCHWAŁA Nr XXXVIII/178/2013 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 29 maja 2013r.	Tereny zabudowy produkcyjno-składowo-usługowej
35.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi Nowe Mostki, Orły Cesin i Feliksów w gminie Sochaczew	UCHWAŁA NR XLVII/215/2013 RADY GMINY SOCHACZEW z dnia 18 grudnia 2013 r.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej

źródło: opracowanie własne.

Obowiązujące w granicach gminy, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, ze względu na niewielkie pokrycie planami obszaru gminy, choć zgodne z przyjętą polityka przestrzenną, nie pozwalają na swobodne zarządzanie przestrzenią. Miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które dają terenom gminy możliwość rozwoju nowych funkcji są miejscowe plany uchwalone uchwałami nr: XLIV/195/2002 Rady Gminy Sochaczew z dnia 30 stycznia 2002r.; L/211/2002 Rady Gminy Sochaczew z dnia 28 sierpnia 2002 r.; XIII/54/2003 Rady Gminy Sochaczew z dnia 30 września 2004 r.; XXXV/135/2005 Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 czerwca 2005r.; XXII/102/2008 Rady Gminy Sochaczew z dnia 4 czerwca 2008r.; XXII/103/2008 Rady Gminy Sochaczew z dnia 4 czerwca 2008r.; XLIV/194/2010 Rady Gminy Sochaczew z dnia 27 stycznia 2010r.; LV/240/2010 Rady Gminy Sochaczew z dnia 27 października 2010r.; XXXIV/158/2013 Rady Gminy Sochaczew z dnia 27 lutego 2013 r.; XXXVIII/177/2013 Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 maja 2013 r.; XXXVIII/178/2013 Rady Gminy Sochaczew z dnia 29 maja 2013r. Tereny z tych uchwał przewidziane są głównie pod zabudowę usługową, produkcyjno-usługową, czy produkcyjno-składowo-usługową. Planuje się również tereny zabudowy przewidziane pod zakład uboju i przetwórstwa trzody chlewnej.

Ponadto w większości wymienionych w powyższej tabeli planów przewidujących tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako dopuszczenie przewiduje się funkcje usługową, lub produkcyjno-usługową.

Poniższy rysunek ilustruje przestrzenne rozmieszczenie terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi.

Schemat 5. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

źródło: opracowanie własne

VI UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

1. Analiza i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego

Położenie geograficzne

Gmina Sochaczew zgodnie z podziałem fizyczno - geograficznym Polski położona jest w prowincji Niż Środkowoeuropejski, podprowincji Niziny Środkowopolskie, makroregionie Nizina Środkowomazowiecka, mezoregionie Równina Łowicko-Błońska, której zajmuje północny kraniec. Teren bezpośrednio graniczy z makroregionem Kotlina Warszawska, obejmującym rozszerzenie doliny Wisły, gdzie na wydmach i bagnach zachowała się Puszcza Kampinoska. Od strony zachodniej graniczy z makroregionem Równina Kutnowska.

Geologia i geomorfologia

Nizina Środkowomazowiecka, w granicach której położona jest gmina Sochaczew, stanowi kotlinowate obniżenie charakteryzujące się zbiegiem dolin: Wisły, Narwi, Bugu, Pilicy oraz Bzury. Charakterystyczna dla makroregionu jest mało urozmaicona rzeźba terenu, w której dominują równiny denudacyjne i tarasy rzeczne, urozmaicone występowaniem wydm. Równina Łowicko-Błońska jest najmłodszą i najgłębiej wciętą pradoliną Wisły. Równina ta jest jednym z najbardziej płaskich terenów w Polsce, pochyla się w kierunku Bzury.

Równinny krajobraz gminy urozmaicają wydmy występujące m.in. w okolicach wsi Altanka, oraz doliny rzeczne, w tym Bzury oraz we wschodniej części gminy Pisi i Utraty. Tarasy zalewowe Bzury i mniejszych rzek zachowały się fragmentarycznie. Tarasy nadzalewowe Utraty i Bzury zostały silnie przekształcone przez procesy eoliczne i nadbudowane wydmami. Krawędzie tarasów mają niewielkie wysokości, sięgają najwyżej 5 m.

W obrębie równiny spotyka się ostańce erozyjne i zagłębienia bezodpływowe. Ponadto w części południowej, wzdłuż doliny Bzury występują pagórki morenowe zbudowane z piasków i żwirów, wyznaczające prawdopodobnie maksymalny zasięg zlodowacenia Wkry.

W budowie geologicznej gminy Sochaczew najważniejszą rolę odgrywają utwory plejstoceńskie, reprezentowane głównie przez piaski akumulacji lodowcowej, piaski i żwiry moren czołowych, miejscami gliny zwałowe. W zachodnie i północno wschodniej części gminy

w zwartych kompleksach występują iły i mułki zastoiskowe oraz mady. Doliny rzeczne wypełniają mady i piaski rzeczne pochodzące z holocenu.

Złoża kopalin/ surowców naturalnych

Na terenie gminy Sochaczew występują dwa kompleksy litologiczno-surowcowe: ilasty – iły warwowe czwartorzędu, stanowiące surowiec ceramiki budowlanej oraz okruchowy – zbudowany z piasków, stanowiących kruszywo naturalne dla budownictwa i drogownictwa.

Zgodnie z Bilansem zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2012 r. na terenie gminy występują następujące udokumentowane złoża:

- Żuków – złoże kruszywa naturalnego o zasobach geologicznych bilansowych 23 tys. ton, aktualnie zaniechane;
- Kuznocin – złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej, aktualnie zaniechane;
- fragment złoża Plecewice I — złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej o zasobach geologicznych bilansowych 3 023 tys. ton i przemysłowych 2 822 tys. ton. Udokumentowane (w kategorii B+C1). Złoże zagospodarowane, eksploatowane okresowo. Konfliktowe ze względu na bliskie położenie obszaru chronionego krajobrazu oraz lasów ochronnych.

Na terenie gminy Sochaczew zgodnie z przeprowadzonymi badaniami istnieją możliwość budowy zakładów geotermalnych wykorzystujących wody ze zbiorników kredowych lub jurajskich. W latach 1990-1991 wykonano otwór geotermalny Skierniewice GT-1 do głębokości 3001 m. Moc utworu oszacowano na 3,4 – 6,5 MW.

Gleby

Gleby na terenie gminy Sochaczew wytworzone są na podłożu osadów czwartorzędowych, głównie plejstoceńskich. Dominują gleby bielicowe i pseudobielicowe (A) oraz gleby brunatne wyługowane i kwaśne (Bw) wytworzone z glin zwałowych lekkich oraz piasków leżących na glinach. W dolinach rzecznych występują mady pochodzenia aluwialnego utworzone z piasków, glin, pyłów i iłów rzecznych. Ponadto miejscami pojawiają się czarne ziemie właściwe, czarne ziemie zdegradowane i szare ziemie oraz gleby murszowo-mineralne.

W strukturze terenów rolnych (według klas bonitacyjnych) na terenie gminy dominują słabe gleby klas IV – V, gleby najlepsze klasy I nie występują. Gleby klas II i III stanowią 26,4 % gruntów rolnych i występują:

- w południowej części gminy w miejscowościach: Jeżówka, Bielice, Duranów,

- we wschodniej części zajmują zwarty kompleks w miejscowościach: Wójtówka, Czyste, Kazimierzów, Kożuszki-Parcel i Chrzczany oraz
- w części zachodniej w miejscowościach: Kąty, Rozlazłów i Nowe Mostki.

Najsłabsze gleby występują w części północnej i północno-wschodniej gminy, w części południowo-zachodniej gleby klas II-III występują na nieznacznych powierzchniach, dominują gleby klasy IV i niższych. Znacznie wyższą przydatnością rolniczą charakteryzuje się część gminy położona na wschód od Bzury.

Udział gleb kwaśnych w gminie wynosi poniżej 40% (jest więc stosunkowo mały), stąd też małe są potrzeby w zakresie ich wapnowania. Z niską kwasowością gleb wiąże się ich duża i bardzo duża odporność na degradację (jedynie w dolinach rzek jest ona mała). Nie występują problemy związane z erozją gruntów. Na przeszkodzie rozwojowi rolnictwa może stanąć jednak zanieczyszczenie gleby. Rozwój cywilizacyjny, a zwłaszcza rozwój komunikacji i przemysłu naraża środowisko glebowe na skażenie. Największy wpływ wywierają drogi krajowe – nr 92 oraz nr 50, stanowiące ważną drogę tranzytową. Ponadto wzmożony ruch kołowy występuje na drodze wojewódzkiej nr 580 relacji Sochaczew – Żelazowa Wola – Warszawa.

Warunki hydrologiczne

Wody powierzchniowe

Główną rzeką przepływającą przez teren gminy Sochaczew jest Bzura, będąca lewym dopływem Wisły. Stanowi ona regionalną bazę drenażu – od jej stanów uzależniony jest poziom wód powierzchniowych i podziemnych. Charakterystyczna dla Bzury szeroka dolina w okolicach Sochaczewa znacznie zwęża się, jest tu dość głęboka i ma stromo zarysowany prawy brzeg. Rzeka posiada kręty bieg, ma liczne meandry i starorzecza. Największymi dopływami Bzury, znajdującymi się na terenie gminy są rzeki: Utrata i Pisia-Gągolina. Ponadto do Bzury spływa szereg mniejszych strumieni powiązanych gęstą siecią rowów melioracyjnych.

Pisia-Gągolina jest prawobrzeżnym dopływem Bzury. Ma ona charakter meandrowy, lokalnie została uregulowana podczas prac melioracyjnych.

Utrata jest również prawobrzeżnym dopływam Bzury. Źródła rzeki znajdują się w okolicach miejscowości Żelechów. Przepływa ona przez większe miejscowości, takie jak Pruszków i Józefów, a następnie uchodzi do Bzury w Sochaczewie. Rzeka na odcinku od Żelazowej Woli do ujścia płynie korytem głęboko wciętym w teren (10-15m), powyżej jej dolina jest szeroka z licznymi towarzyszącymi jej podmokłymi łąkami. Wody Utraty są złej jakości. Spowodowanej jest to faktem, iż zlewnia jest silnie uprzemysłowiona i nie ma uregulowanej

gospodarki wodno – ściekowej. Ponadto wody rzeki Utraty zbierają zanieczyszczenia aglomeracji warszawskiej.

Poza wymienionymi ciekami na terenie gminy występują małe zbiorniki wodne oraz podmokłości w obrębie dolin Bzury, Pisi i Utraty.

Wody podziemne

Cały teren gminy Sochaczew mieści się w obszarze postępującego deficytu wód podziemnych. Poza tym ocenia się, że około 30% powierzchni gminy posiada bardzo wysoki stopień podatności na zanieczyszczenia z powierzchni terenu pierwszego użytkowego poziomu wód podziemnych.

Teren gminy znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych: zbiornik znajduje sie w utworach trzeciorzędu Nr 215A – Subniecka Warszawska (część centralna), o bardzo dużej waloryzacji wód podziemnych. Cechy hydrogeologiczne systemu trzeciorzędowego są następujące:

- wodnoprzewodność - 00-500m3/d,
- głębokość występowania warstwy wodonośnej - >150m,
- wydajność potencjalnej studni - do 120 m3/h,
- jakość wody wysoka.

Główny użytkowy poziom wodonośny w gminie Sochaczew znajduje się w utworach czwartorzędowych. Cechy hydrogeologiczne systemu czwartorzędowego są następujące:

- wodnoprzewodność - <100m3/d,
- głębokość występowania warstwy wodonośnej – ok. 15 m,
- wydajność potencjalnej studni - do 30 m3/h,
- jakość wody średnia.

Według Atlasu Map Obszaru (GZWP) w Polsce, w części południowo-wschodniej gminy występuje obszar najwyższej i wysokiej ochrony wód podziemnych (ONO i OWO). Obecnie żaden z głównych zbiorników wód podziemnych nie ma strefy ochronnej ustanowionej aktem prawnym. Program wieloletnich prac nad wyznaczaniem i ustanawianiem obszarów ochronnych głównych zbiorników wód podziemnych zakłada wykonanie dokumentacji hydrogeologicznych dla wszystkich GZWP do końca 2015 r., ustalenia zawarte w dokumentacjach hydrogeologicznych poszczególnych zbiorników służyć mają między innymi formalnemu ustanawianiu ich obszarów ochronnych.

Został też wyznaczony obszar wód podziemnych chroniony ze względu na potrzeby komunalne miasta Sochaczewa. Znajduje się on głównie w gminie Młodzieszyn, przechodząc nieco poza granice gminy Sochaczew, w jej północnej części.

Wody gruntowe na obszarach wysoczyzny zalegają na głębokości powyżej 3m; w dolinach rzek i cieków – na głębokości ok. 1÷1,5m p.p.t.

Warunki klimatyczne

Klimat występujący na terenie gminy Sochaczew należy do obejmującej znaczną część kraju dzielnicy klimatycznej, nazwanej przez Romera dzielnicą klimatu Wielkich Dolin. Typ klimatyczny Wielkich Dolin występuje na terenach nizinnych, między innymi Mazowsza i Wielkopolski. Charakteryzuje się niewielkimi, najniższymi w Polsce, opadami (450-500 mm). Jest to klimat łagodny, przyjazny dla rolnictwa pod względem długości okresu wegetacyjnego jednak w związku z małymi opadami zdarzają się często niedobory wody. W ramach tego typu klimatu występuje niewielkie, terytorialne zróżnicowanie temperatur - część zachodnia Krainy Wielkich Dolin jest znacznie cieplejsza od części wschodniej. Według rolniczo-klimatycznej rejonizacji Polski obszar gminy leży w zasięgu dzielnicy środkowej.

Najważniejsze elementy klimatyczne w rejonie gminy Sochaczew to (Atlas klimatu Polski pod redakcją Haliny Lorenc, Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej. Warszawa 2005):

- Średnie roczne ciśnienie atmosferyczne na poziomie morza: 1015 – 1016 hPa.
- Średnie prędkości wiatru (10-cio minutowe na wysokości 10 m n.p.g.): > 5 m/s. Na terenie gminy przeważają wiatry z kierunku zachodniego.
- Temperatura średnia roczna: > 8°C.
- Najzimniejszy miesiąc: styczeń (temperatura średnia -2 – -2,5°C).
- Najcieplejszy miesiąc: lipiec (temperatura średnia > 18°C).
- Liczba dni przymrozkowych: 100 – 110.
- Liczba dni gorących: 30 – 40.
- Długość okresu wegetacyjnego: > 210 dni.
- Średnia roczna wilgotność względna powietrza: 78 – 80%.
- Zachmurzenie średnie roczne w skali 0 – 8 pokrycia nieba chmurami (0 – pogodnie, 8 – pochmurno): 4,8 – 5,0.
- Średnie roczne opady atmosferyczne: < 550 mm.
- Liczba dni w sezonie z pokrywą śnieżną: 50 – 60.
- Średnie roczne parowanie terenowe: 500 – 520 mm.

Jak wynika z powyższych danych na omawianym terenie występuje ujemy klimatyczny bilans wodny. Spowodowane jest to faktem, iż parowanie terenowe jest niewiele mniejsze bądź równe sumie rocznej opadów atmosferycznych. Wynikiem tego może być deficyt wody w glebie.

Szata roślinna

Według geobotanicznego podziału Polski (W. Szafera, B. Pawłowskiego) gmina Sochaczew znajduje się w: Dziale Bałtyckim, Pasie Wielkich Dolin i Okręgu Warszawskim w Krainie Mazowieckiej.

Potencjalną roślinność naturalną (wg W. Matuszkiewicza) stanowią: na wyniesionych terenach subkontynentalne grądy w odmianie mazowieckiej – postać uboga i bogata, kontynentalne bory mieszane i sosnowe w odmianie sarmackiej, miejscami także świetliste dąbrowy. W dolinach rzek i cieków: łęgi jesionowo-olszowe i łęgi jesionowo-wiązowe, a także w dolinach dużych rzek, takich jak Wisła – nadrzeczne łęgi wierzbowo-topolowe. Miejscami, obniżenia terenu stanowią potencjalne miejsce występowania olsów w odmianie środkowoeuropejskiej.

Gmina charakteryzuje się rolniczym krajobrazem, stąd dominacja zbiorowisk roślinnych związanych z danymi siedliskami przekształconymi w wyniku działalności człowieka i mała lesistość terenu. Wyżej wymienione potencjalne zbiorowiska roślinne spotkać można na niewielkich powierzchniach w dolinach rzecznych (np. w dolinie rzeki Utraty – łęg z udziałem wiązów). Lasy na terenie gminy stanowią nieznaczną powierzchnię i charakteryzują się znacznym stopniem rozczłonkowania. Jedynie większe kompleksy, stanowiące własność Skarbu Państwa, występują w trzech kompleksach:

- w rejonie miejscowości Gawłów (Lasy Gawłowskie) – gatunkiem lasotwórczym jest sosna pospolita, porastająca i stabilizująca piaski na wydmach;
- w rejonie miejscowości Czerwonka – Parcel (Las Czerwonkowski),
- w rejonie miejscowości Wójtkówka-Zosin.

Lasy te należą do Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi, Nadleśnictwa Radziwiłłów, obręb Sochaczew. Poza większymi państwowymi kompleksami leśnymi występują małe, rozczłonkowane kompleksy lasów prywatnych. Gatunkiem lasotwórczym jest głównie sosna pospolita, brzoza brodawkowata oraz olcha czarna, występujące w zależności od warunków wodno-gruntowych.

Według danych Nadleśnictwa Radziwiłłów ogólna powierzchnia lasów wynosi 491,48 ha (stan na styczeń 2007) co stanowi 5% powierzchni gminy. Lasy Skarbu Państwa zajmują 293,48 ha, a lasy innej własności 198 ha.

Na terenie gminy Sochaczew występują, charakterystyczne dla krajobrazu mazowieckiego, wierzby głowiaste. Ze względu na swoją wartość krajobrazową wskazane jest ich zachowywanie i systematyczne ogławianie. W przypadku wierzb ogławianie, w przeciwieństwie do innych gatunków drzew, jest zabiegiem wskazanym. Wynikiem przycinania pędów na stałej wysokości jest powstanie charakterystycznego zgrubienia wraz z licznymi dziuplami i szczelinami stanowiącymi schronienie dla wielu ptaków m.in. dla: pliszek, wróbli, szpaków, sikor, dudka.

Większe skupiska roślinności drzewiastej występują ponadto w parkach podworskich. W parku w Żelazowej Woli założonym przez Franciszka Krzywdę-Polkowskiego w latach 1931-37, którego powierzchnia wynosi 7 hektarów, występuje około 3040 gatunków i odmian roślin.

Oprócz parku w Żelazowej Woli na terenie gminy występuje 7 parków podworskich w: Bielicach, Jeżówce, Kątach, Kożuszkach Parcele, Kuznocinie, Żukowie i Żdżarowie.

Formy ochrony przyrody

Na terenie gminy Sochaczew nie występują obszarowe formy ochrony przyrody tj.: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, Obszar Natura 2000, zespół przyrodniczo-krajobrazowy czy użytek ekologiczny. Jedynie niewielki fragment gminy wchodzi w granice otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego.

Kampinoski Park Narodowy położony jest na północ od granic gminy, został utworzony Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16 stycznia 1959 r. dla ochrony dziedzictwa historyczno-kulturowego Puszczy Kampinoskiej wraz z kompleksem wydm śródlądowych. W styczniu 2000 r. KPN wraz z otuliną uznany został przez UNESCO za Rezerwat Biosfery MaB Puszcza Kampinoska.

Zgodnie z ustawą z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2009 Nr 151 poz. 1220 z późn. zm.) celem otuliny jest zabezpieczenie formy ochrony przyrody przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

Dla Kampinoskiego Parku Narodowego obowiązuje, zgodnie z art. 22 ust.1, ust. 2 pkt 1 i ust. 3 oraz art. 12 ust. 2 w/w ustawy, plan zadań ochronnych. Plan ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego jest w fazie projektowej.

Wśród zagrożeń dla Parku wymienia się presję urbanizacji na terenie otuliny Parku. W celu eliminacji lub ograniczenia zagrożeń i ich skutków ustala się prowadzenie uzgodnień w ramach projektów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestzrennego.

Jedyną formą ochrony przyrody występującą na terenie gminy są pomniki przyrody. Pomniki przyrody - według definicji ustawowej - to pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupienia o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów.

W gminie Sochaczew drzewa – pomniki przyrody to jedna aleja oraz pojedyncze drzewa występujące w parkach podworskich: w Żelazowej Woli, Kożuszkach, Żdżarowie i Jeżówce.

Tabela 8. Wykaz pomników przyrody zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Nr 18 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 124).

Lp.	Obiekt poddany ochronie	Nazwa obiektu		Obwód	Wysokość	Miejscowość	Bliższa lokalizacja
		nazwa gatunkowa polska	nazwa gatunkowa łacińska				
1	drzewo	topola biała	*Populus alba*	635	33	Jeżówka	Urząd Gminy Sochaczew w odl. 7 m w kierunku wschodnim od stawu
2	drzewo	topola biała	*Populus alba*	460	33	Jeżówka	Urząd Gminy Sochaczew - na południowym skraju drogi
3	drzewo	topola biała	*Populus alba*	475	32	Jeżówka	Urząd Gminy Sochaczew - na południowym skraju drogi
4	drzewo	topola biała	*Populus alba*	510	32	Jeżówka	Urząd Gminy Sochaczew - na południowym skraju polany
5	drzewo	topola biała	*Populus alba*	570	30	Jeżówka	Urząd Gminy Sochaczew - na południowym skraju polany
6	drzewo	lipa drobnolistna	*Tilia cordata*	365	22	Jeżówka	Urząd Gminy Sochaczew w odl. 5 m w kierunku południowym od stawu
7	drzewo	lipa drobnolistna	*Tilia cordata*	370	28	Jeżówka	Urząd Gminy Sochaczew - północno-zach. skraj polany
8	drzewo	jesion wyniosły	*Fraxinus excelsior*	350	25	Jeżówka	Urząd Gminy Sochaczew – północny skraj polany
9	drzewo	jesion wyniosły	*Fraxinus excelsior*	390	27	Jeżówka	Urząd Gminy Sochaczew – północny skraj polany
10	drzewo	jesion wyniosły	*Fraxinus excelsior*	425	22	Kożuszki	właśc. Przedsiebiorstwo Badań Geodezyjnych w Warszawie, zarządca i użytkownik Dzirżawa „Expansis” Sp. z o.o. Sochaczew – Kożuszki. Parcela – Pałac ok. 15 m w kierunku wschodnim od narożnika pałacu
11	drzewo	lipa drobnolistna	*Tilia cordata*	290	24	Kożuszki	właśc. Przedsiebiorstwo Badań Geodezyjnych w Warszawie, zarządca i użytkownik Dzirżawa „Expansis” Sp. z o.o. Sochaczew – Kożuszki. Parcela – Pałac ok. 19 m w kierunku południowo-zachodnim od narożnika pałacu

12	drzewo	lipa drobnolistna	*Tilia cordata*	545	26	Kożuszki	właśc. Przedsiebiorstwo Badań Geodezyjnych w Warszawie, zarządca i użytkownik Dzirżawa „Expansis" Sp. z o.o. Sochaczew – Kożuszki. Parcela – Pałac ok. 40 m w kierunku południowym od pałacu
13	drzewo	lipa drobnolistna	*Tilia cordata*	395	25	Kożuszki	właśc. Przedsiebiorstwo Badań Geodezyjnych w Warszawie, zarządca i użytkownik Dzirżawa „Expansis" Sp. z o.o. Sochaczew – Kożuszki. Parcela – Pałac ok.26 m w kierunku południowo-zachodnim od narożnika pałacu
14	drzewo	jesion wyniosły	*Fraxinus excelsior*	355	26	Kożuszki	właśc. Przedsiebiorstwo Badań Geodezyjnych w Warszawie, zarządca i użytkownik Dzirżawa „Expansis" Sp. z o.o. Sochaczew – Kożuszki. Parcela – Pałac, na zachód w odległości 15 m od ogrodzenia parku i drogi
15	aleja	lipa drobnolistna – 164 szt. klon jesionolistny – 14 szt. klon pospolity – 22 szt. klon jawor – 4 szt. kasztanowiec zwyczajny – 1 szt. klon srebrzysty – 1 szt. robinia akacjowa – 1 szt. wierzba krucha – 2 szt.	*Tilia mordata, Acer negundo, Fraxinus excelsior, Acer plaanoides, Acer pseudoplatanus, Aesculus hippocastanum, Acer saccharinum, Robinia pseudoacacia, Salix fragilis*	70 - 360	10 - 22	Żelazowa Wola	właśc. Skarb Państwa, zarządca Zarząd Dróg Publicznych w Sochaczewie, użytkownik Dyrekcja Okręgowa Dróg Publicznych w Warszawie, aleja rozpoczyna się w Sochaczewie w dzielnic Chodaków, w pobliżu stadionu sportowego, a kończy w bezpośrednim sąsiedztwie parku przy dworku Chopina w Żelazowej Woli, długość ok. 2 km
16	drzewo	dąb szypułkowy	*Quercus robur*	465	23	Żdżarów	P. Teresa i Janusz Miszewscy, ok. 40 m w kierunku południowo-zachodnim od budynku dawnego dworu
17	drzewo	kasztanowiec pospolity	*Aesculus hippocastanum*	380	18	Żelazowa Wola	właśc.. Skarb Państwa, zarządca i użytkownik Towarzystwo im. Fryderyka Chopina w Warszawie, park
18	drzewo	kasztanowiec pospolity	*Aesculus hippocastanum*	240	26	Żelazowa Wola	właśc.. Skarb Państwa, zarządca i użytkownik Towarzystwo im. Fryderyka Chopina w Warszawie, park
19	drzewo	dąb szypułkowy	*Quercus robur*	330	25	Żelazowa Wola	właśc.. Skarb Państwa, zarządca i użytkownik Towarzystwo im. Fryderyka Chopina w

							Warszawie, park
20	drzewo	wierzba biała	*Salix alba*	405 +360	20	Żelazowa Wola	właśc.. Skarb Państwa, zarządca i użytkownik Towarzystwo im. Fryderyka Chopina w Warszawie, park
21	drzewo	wierzba biała	*Salix alba*	455	14	Żelazowa Wola	właśc.. Skarb Państwa, zarządca i użytkownik Towarzystwo im. Fryderyka Chopina w Warszawie, park
22	drzewo	kasztanowiec pospolity	*Aesculus hippocastanum*	275	22	Żelazowa Wola	właśc.. Skarb Państwa, zarządca i użytkownik Towarzystwo im. Fryderyka Chopina w Warszawie, park
23	drzewo	kasztanowiec pospolity	*Aesculus hippocastanum*	375	20	Żelazowa Wola	właśc.. Skarb Państwa, zarządca i użytkownik Towarzystwo im. Fryderyka Chopina w Warszawie, park
24	drzewo	kasztanowiec pospolity	*Aesculus hippocastanum*	250	16	Żelazowa Wola	właśc.. Skarb Państwa, zarządca i użytkownik Towarzystwo im. Fryderyka Chopina w Warszawie, park
25	drzewo	kasztanowiec pospolity	*Aesculus hippocastanum*	410	22	Żelazowa Wola	właśc.. Skarb Państwa, zarządca i użytkownik Towarzystwo im. Fryderyka Chopina w Warszawie, park

źródło: opracowanie własne na podstawie danych RDOŚ Warszawa

Łącznie pomniki przyrody w gminie Sochaczew to: 1 aleja i 24 pojedyncze drzewa.

W trakcie przeprowadzonej w parkach inwentaryzacji stwierdzono występowanie kolejnych drzew o charakterze pomnikowym w Kożuszkach, Jeżówce.

W północnej części gminy, w rejonie miejscowości Mokas występuje niewielki kompleks bagien w obniżeniu terenu. Należałoby zbadać wartość przyrodniczą i ekologiczną tego miejsca, a także stosunki własnościowe pod kątem utworzenia tu użytku ekologicznego.

Północno – wschodnia część gminy wyróżnia się pod względem atrakcyjności przyrodniczo – krajobrazowej.

Przyrodnicze powiązania gminy z otoczeniem

Gmina poprzez dolinę rzeki Bzury wykazuje silne powiązania ekologiczne z obszarami przyległymi charakteryzującymi się wysokimi walorami przyrodniczymi. W ramach krajowej sieci ekologicznej ECONET-PL, w granicach gminy wyznaczono korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym obejmujący dolinę Bzury. Korytarz ten łączy obszar węzłowy o znaczeniu międzynarodowym jakim jest Dolina Wisły i Kampinoski Park Narodowy z obszarem węzłowym o znaczeniu krajowym – Bolimowskim Parkiem Krajobrazowym.

Krajowa sieć ekologiczna ECONET-Polska nie stanowi sama w sobie prawnej ochrony przyrody, jest wielkoprzestrzennym systemem obszarów węzłowych, najlepiej zachowanych pod względem przyrodniczym i reprezentatywnych dla różnych regionów przyrodniczych kraju, wzajemnie ze sobą powiązanych korytarzami ekologicznymi, które zapewniają ciągłość więzi przyrodniczych w obrębie tego systemu. W skład sieci wchodzą obszary objęte ochroną prawną. Celem jest opracowanie spójnego systemu obszarów o najwyższych walorach przyrodniczych o znaczeniu krajowym i międzynarodowym.

Tereny położone na północ od gminy włączone zostały w sieć obszarów Natura 2000 są to obszary specjalnej ochrony (OSO) oraz specjalne obszary ochrony (SOO) tj.: Dolina Środkowej Wisły PLB140004, Kampinoska Dolina Wisły PLH140029 oraz Puszcza Kampinoska PLC140001. Stanowią fragment jednego z najważniejszych europejskich korytarzy ekologicznych.

Dolina Środkowej Wisły PLB140004 stanowi bardzo ważną ostoję ptaków wodno-błotnych – gniazduje tu około 40-50 gatunków. Występują co najmniej 22 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 9 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Jest to obszar bardzo ważny dla ptaków zimujących i migrujących.

Kampinoska Dolina Wisły PLH140029 obejmuje fragment naturalnej doliny rzeki nizinnej o charakterze roztopowym wraz z charakterystycznym strefowym układem zbiorowisk roślinnych reprezentujących pełne spektrum wilgotnościowe i siedliskowe w obrębie obu tarasów.

Puszcza Kampinoska PLC140001 - do głównych walorów przyrodniczo-krajobrazowych należą wyraziście ukształtowane równoleżnikowo zespoły wydm, rozległe i bardzo zróżnicowane ekosystemy leśne, rozległe ekosystemy bagienne. Obszar charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem siedlisk, z czym wiąże się występowanie ponad 50 zbiorowisk roślinnych oraz duże bogactwo fauny. Niezwykłe bogactwo tego terenu stanowi awifauna, w tym związany z terenami otwartymi derkacz, gatunek zagrożony wyginięciem w skali światowej. Na terenie ostoi udokumentowano występowanie ponad 150 lęgowych gatunków ptaków. Fauna szacowana jest na ok. 16 000 gatunków. Jest to ostoja ptasia o randze europejskiej E45, obszar wchodzi w skład Rezerwatu Biosfery „Puszcza Kampinoska”. Ma on duże znaczenie dla zachowania bioróżnorodności w centralnej Polsce.

Obszar Natura 2000 Puszcza Kampinoska PLC140001 powierzchniowo pokrywa się z Kampinoskim Parkiem Narodowym.

KPN pełni funkcję głównego węzła ekologicznego Mazowsza. W jego rejonie zbiegają się doliny dużych rzek: górnej i środkowej Wisły, Bugu, Narwi, Wkry i Bzury. Obszar ten posiada

powiązania z pasem Wyżyn Środkowopolskich z bagnami Polesia, puszczami, bagnami i jeziorami północno-wschodniego rejonu kraju. Układ ten ma ważne znaczenie dla wpływu gatunków roślin i migracji zwierząt.

Dla prawidłowego funkcjonowania przyrody Parku ważne znaczenie mają powiązania z innymi cennymi przyrodniczo kompleksami położonymi wokół KPN poprzez system ciągów ekologicznych.

Na południe od gminy Sochaczew położony jest Bolimowski Park Krajobrazowy utworzony 26 września 1986 roku Uchwałą Nr XIV/93/86 Wojewódzkiej Rady w Skierniewicach. W obecnych granicach został powołany Rozporządzeniem Nr 31 Wojewody Skierniewickiego z dnia 19 czerwca 1995 roku oraz Rozporządzeniem Nr 32 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 czerwca 2003 r. Park został utworzony ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe. Szczególnej ochronie podlegają pozostałości Puszczy Bolimowskiej, która wraz z Puszczami Wiskicką, Korbiewską, Jaktorowską i Kampinoską tworzyła niegdyś jeden, potężny kompleks. Celem utworzenia BPK jest przede wszystkim tworzenie i funkcjonowanie spójnego systemu obszarów chronionych. Puszcza Bolimowska i dolina rzeki Rawki, poprzez dolinę Bzury przepływającą przez teren gminy Sochaczew, łączy ważne ekologiczne obszary węzłowe – dolinę rzeki Wisły i rzeki Pilicy. Wzmocnienie korytarza rzeki Rawki stanowią doliny rzeki Suchej Nidy oraz Pisi-Gągoliny – przepływającej przez teren gminy Sochaczew, umożliwiające połączenie z Puszczą Kampinoską.

Największym zagrożeniem, ze strony gminy Sochaczew dla zewnętrznych obszarów przyrodniczych prawnie chronionych, jest zły stan wód powierzchniowych, na który negatywnie wpływają również zanieczyszczenia odprowadzane z rejonu miasta i gminy Sochaczew, w tym zanieczyszczenia obszarowe z powierzchni rolniczych.

2. Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna

W gminie Sochaczew dają się zidentyfikować obszary o wysokiej produktywności rolniczej, które należy chronić przed zmianą użytkowania tj. zabudowywaniem i zalesianiem. W rolniczym użytkowaniu należy utrzymać zwłaszcza tereny zmeliorowane, występujące w środkowej części gminy. Najkorzystniejsze warunki glebowe do rozwoju funkcji rolniczej występują w części wschodniej gminy, gleby wyższych klas bonitacyjnych (II-III) powinny być chronione przed zmianą sposobu użytkowania.

Do zalesień predysponowane są natomiast słabe gleby występujące w północnej i północno-wschodniej części gminy. Wzmocnią one wówczas powiązania ekologiczne terenów

biologicznie czynnych gminy z terenami o wysokim potencjale i dużej różnorodności biologicznej (z Puszczą Kampinoską i doliną Wisły w obrębie Kotliny Warszawskiej).

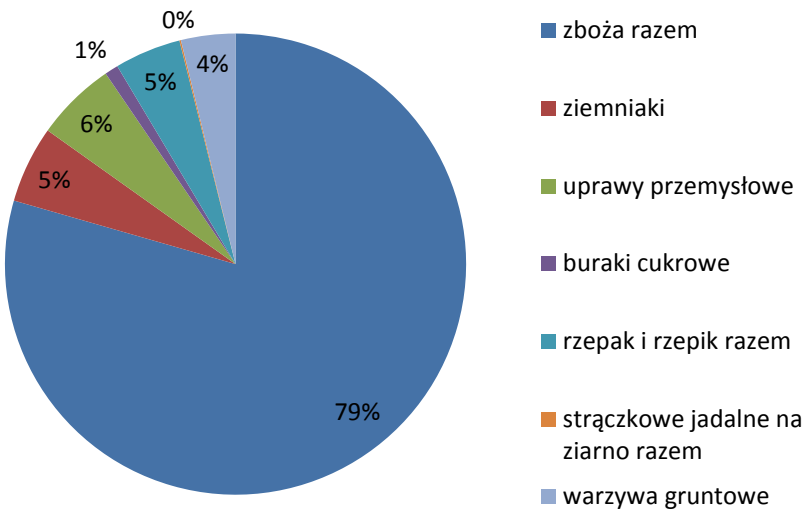
Należy stwierdzić, że rolniczemu wykorzystywaniu przestrzeni gminy stoją na przeszkodzie liczne korytarze infrastruktury technicznej, a także nieuporządkowane dążenie do zmiany przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze, głównie zabudowę. Natomiast ze względów gospodarczych zainwestowanie terenu, w tym zwłaszcza rozwój przemysłu, rzemiosła, a nawet budownictwa mieszkaniowego jest pożądany.

Rozwój gminy może utrudniać postępujący deficyt wód podziemnych (trudno liczyć na poprawę sytuacji w tym zakresie, gdyż wymagałaby ona retencjonowania wód, co z kolei uniemożliwia duże ich zanieczyszczenie).

Według Powszechnego Spisu Rolnego z roku 2010 wynika, iż na terenie gminy funkcjonowały 1192 gospodarstwa indywidualne, z czego 1099 takich, które prowadziły działalność rolniczą. Średnia ogólna powierzchnia gospodarstwa indywidualnego wyniosła 5,21 ha, dla gospodarstw prowadzących działalność wskaźnik ten jest nieco wyższy – 5,57 ha. Dane te znacząco odbiegają od średniej krajowej (10,23 ha) są także niższe na tle województwa mazowieckiego (8,44 ha). Dane dla celów porównawczych pochodzą również z 2010 roku.

W 2010 roku pod uprawy przeznaczonych było 3893 ha. Dominującym typem uprawy była produkcja zbóż (79% powierzchni zasiewów). Poniższy wykres prezentuje strukturę zasiewów na gruntach rolnych na terenie gminy Sochaczew.

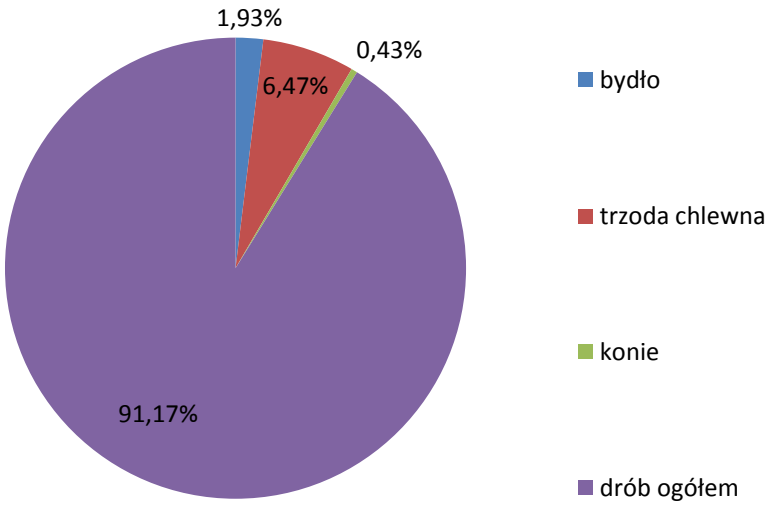
Wykres 8. Udział wybranych upraw w powierzchni zasiewów w gminie Sochaczew.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Na terenie gminy Sochaczew w 2010 r. 482 gospodarstwa utrzymywały zwierzęta gospodarskie. Hodowano przede wszystkim drób (ponad 91% pogłowia zwierząt), trzodę chlewną (6,5%) oraz bydło (niecałe 2%).

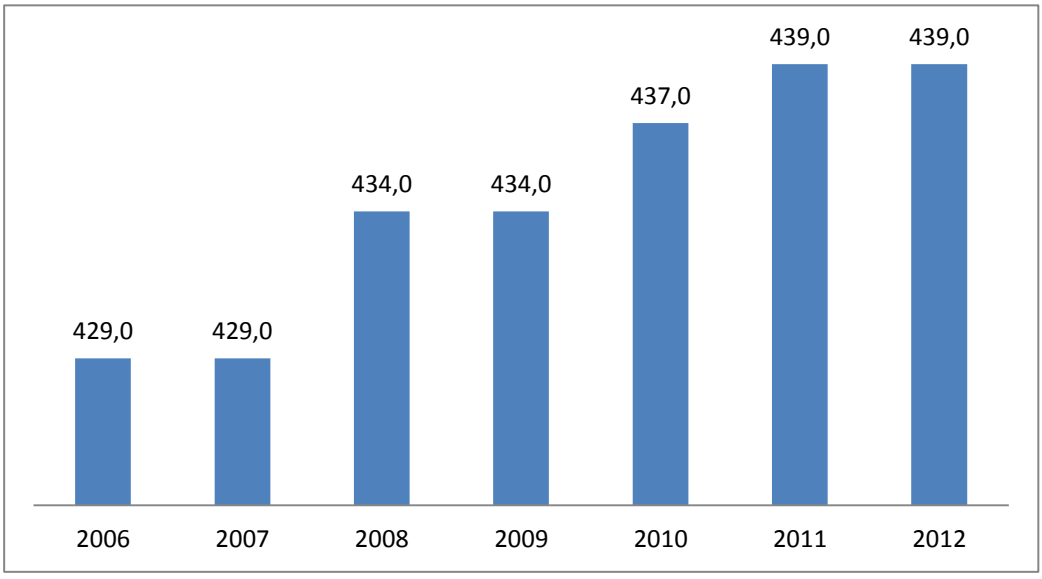
Wykres 9. Pogłowie zwierząt gospodarskich w gminie Sochaczew w 2010 roku.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Tereny leśne zajmują powierzchnię 439 ha co stanowi 5% powierzchni gminy. Jest to wskaźnik zdecydowanie poniżej średniej województwa mazowieckiego (22,8%), w także kraju (29,2% – dane z 2011 r. wg. GUS). Powierzchnia lasów od roku 2006 w niewielkim stopniu wzrasta. Lasy publiczne Skarbu Państwa będące w zarządzie Lasów Państwowych stanowią 66% wszystkich lasów w gminie Sochaczew. Pozostałe grunty leśne należą do osób prywatnych. Lasy państwowe administrowane są przez Nadleśnictwo Radziwiłłów.

Wykres 10. Powierzchnia lasów (w ha) na terenie gminy Sochaczew na przestrzeni lat 2006-2012.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Największe obszary leśne na terenie gminy występują w jej północnej części. Struktura własności lasów sprzyja rozdrobnieniu kompleksów leśnych, co wpływa na brak ciągłości naturalnych ekosystemów oraz zmniejszenie liczby ostoi, a także pogorszeniem funkcjonowania środowiska przyrodniczego całego obszaru.

3. Stan środowiska i zagrożenia

Z punktu widzenia zdrowia ludzi najistotniejsze znaczenie mają zanieczyszczenia wody pitnej oraz natężenie hałasu, w mniejszym stopniu zanieczyszczenia powietrza. Dla funkcjonowania ekosystemów podstawowe znaczenie mają zanieczyszczenie powietrza lub wód powierzchniowych, wpływające na procesy życiowe roślin i zwierząt, oraz zmieniające stan środowiska, takie jak eutrofizacja, powodująca niekorzystne zmiany w ekosystemie wód, zakwaszenie oraz uciążliwości powodowane hałasem.

Na terenie gminy Sochaczew nie ma zakładów przemysłowych o szczególnej uciążliwości, co nie stanowi jednak o wysokiej jakości środowiska. Odczuwalny jest przede wszystkim negatywny wpływ zanieczyszczeń emitowanych z miasta Sochaczewa.

Wielkość i jakość zasobów wodnych - wody powierzchniowe i podziemne

Na teren województwa mazowieckiego Bzura wprowadza wody zanieczyszczone z województwa łódzkiego. Później znaczący dla stanu jej wód jest dopływ nieoczyszczonych ścieków z miasta Sochaczewa (co jednak stopniowo ulega zmianie, dzięki wybudowanej przez miasto oczyszczalni). Największy negatywny wpływ wywierają wody rzeki Utraty, po przyjęciu tych wód stężenia zanieczyszczeń wód Bzury gwałtownie rosną. Odnotowano wzrost stężeń azotu azotynowego, fosforanów i fosforu ogólnego. Należy zauważyć, że stan czystości wód Bzury w ostatnich latach uległ dużej poprawie, ze względu na uporządkowanie gospodarki ściekowej w województwie łódzkim.

Źródłem zanieczyszczeń wód powierzchniowych na terenie gminy są w głównej mierze ścieki komunalne pochodzące z zabudowy mieszkaniowej, przemysłowe, ścieki deszczowe spływające z dróg, placów i stacji paliw oraz spływy powierzchniowe pochodzące z gruntów rolnych (szczególnie w okresach nawożenia).

Prawie cała zachodnia część gminy stanowi strefę alimentacyjną (zasobową) ujęć komunalnych i powinna być chroniona przed zanieczyszczeniami. Natomiast większość obszaru wschodniej części gminy stanowią izolowane poziomy z wodami dobrej i trwałej jakości, ale o ograniczonych zasobach.

Hałas

Na terenie gminy Sochaczew największym zagrożenie stanowią liniowe źródła hałasu, w szczególności zwiększona emisja hałasu występuje wzdłuż dróg krajowych nr 92 Rzepin - Warszawa – Kałuszyn oraz nr 50 Ciechanów – Góra Kalwaria – Ostrów Mazowiecka. Obwodnica Sochaczewa, znajdująca się w ciągu dróg krajowych nr 50 i nr 92, aktualnie przenosi wzmożony ruch tranzytowy z miasta Sochaczew na tereny położone na terenie gminy Sochaczew. Hałas drogowy wiąże się z ruchem pojazdów, w tym wzmożonym ruchem tranzytowym pojazdów ciężarowych.

Do komunikacyjnych uciążliwości akustycznych dołączyć trzeba również uciążliwość ze strony linii kolejowej E – 20 (Berlin – Kunowice – Poznań – Warszawa – Terespol – Moskwa)

Wpływ na uciążliwość hałasu ma przede wszystkim zły stan nawierzchni oraz duża prędkość poruszających się pojazdów.

Stan powietrza

Roczną Ocenę Jakości Powietrza w Województwie Mazowieckim prowadzi WIOŚ w Warszawie według kryteriów dotyczących ochrony zdrowia dla: benzenu, dwutlenku azotu, dwutlenku siarki, tlenku węgla, ozonu, pyłu zwieszonego PM10, arsenu w pyle (As), kadmu w pyle (Cd), niklu w pyle (Ni), ołowiu w pyle (Pb), benzo/a/pirenu w pyle (B(a)P) oraz kryteriów określonych w celu ochrony roślin dla: dwutlenku siarki, tlenku azotu, ozonu. W wyniku klasyfikacji, w zależności od analizy stężenia w danej strefie wyróżnia się następujące klasy stref:

- **klasa C** – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne powiększone o margines tolerancji;
- **klasa B** – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji;
- **klasa A** – stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy nie przekraczają poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych, poziomów celów długoterminowych[1]

[1] Poziom dopuszczalny – jest standardem jakości powietrza, określa poziom substancji, który ma być osiągnięty w określonym terminie i który po tym terminie nie powinien by przekraczany.

Poziom docelowy – ma by osiągnięty w określonym czasie za pomocą ekonomicznie uzasadnionych działań technicznych i technologicznych. Poziom ten określa się w celu zapobiegania lub ograniczenia szkodliwego wpływu danej substancji na zdrowie ludzi lub środowisko jako całości

Poziom celu długoterminowego – jest to poziom substancji, którego bezpośredni szkodliwy wpływ na zdrowie ludzi lub środowisko jako całość jest prawdopodobny. Poziom ten ma być osiągnięty w długim okresie czasu, z wyjątkiem sytuacji, gdy nie może być osiągnięty za pomocą ekonomicznie uzasadnionych działaniach technicznych i technologicznych.

Zgodnie z klasyfikacją stref dla zanieczyszczeń mających określone poziomy dopuszczalne dla ochrony zdrowia, strefa mazowiecka ze względu na zawartość poszczególnych związków w powietrzu została zakwalifikowana do klasy A. Jedynie ze względu na stężenie pyłu PM2,5 oraz benzo(a)piranu w pyle PM10 została zakwalifikowana do klasy C. Ich wysokie stężenie w powietrzu wiąże się z dominacją w terenie emisji niskiej z indywidualnego ogrzewania budynków. W sezonie grzewczym wielkość stężeń rośnie, natomiast w okresie letnim jest niska.

Również ze względu na ochronę roślin nie zostały przekroczone poziomy dopuszczalne, docelowe i celów długoterminowych i zakwalifikowano strefę do klasy A.

Zadowalający stan powietrza na terenie gminy wiąże się z małą ilością zakładów, największy zakład w gminie Masterfoods Polska ma system ochrony zanieczyszczeń. Ponadto na stan czystości powietrza uzależniony jest od sytuacji meteorologicznej. W zależności od kierunków wiatrów zaznacza się w tym aspekcie wpływ aglomeracji warszawskiej, łódzkiej i petrochemii płockiej. Ponadto zanieczyszczenia na teren gminy napływają z emisji zanieczyszczeń na terenie miasta Sochaczew.

Zagrożenie powodziowe

Przez teren gminy Sochaczew przepływają trzy rzeki: Bzura, Utrata i Pisia-Gągolina. Dolina Bzury w obrębie miasta Sochaczewa i gminy Sochaczew nie jest obudowana wałami.

Zgodnie z ustawą z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011 Nr 32 poz. 159) Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej opracowuje wstępną ocenę ryzyka powodziowego. Dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego zostaną wykonane do dnia 22 grudnia 2013 r. dokładne mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego. Do czasu ich opracowania ważność utrzymują wykonane dotychczas studia ochrony przeciwpowodziowej (art. 14). Zgodnie z danymi RZGW w Warszawie na terenie gminy Sochaczew zagrożenie powodziowe stwarzają wszystkie trzy w/w rzeki. W obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (zasięg wody Q1%) obowiązują zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Profilaktyka przeciwpowodziowa to odpowiednie kształtowanie zabudowy obszarów zalewowych poprzez uzgadnianie planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, mające na celu przeciwdziałanie nadmiernej zabudowie dolin rzecznych, zmianie ukształtowania terenów zalewowych mającego negatywny wpływ na przepływ wód wezbraniowych.

Zagrożenie powodziowe, jakie stwarza Bzura oraz w mniejszym zakresie Utrata i Pisia wymagają odpowiednich przygotowań i działań Gminnego Komitetu Przeciwpowodziowego.

Powierzchnia ziemi

Na terenie gminy Sochaczew, zmiany w przypowierzchniowej warstwie skorupy ziemskiej związane z eksploatacją kopalin występują wyłącznie w miejscach eksploatacji surowców ilastych, zlokalizowanych w miejscowości Żuków. Wymagane jest przeprowadzenie rekultywacji danych terenów w kierunku leśnym.

Warunki podłoża budowlanego

Przydatność podłoża budowlanego uzależniona jest od rodzaju gruntu w warstwie przypowierzchniowej, głębokości zalegania zwierciadła wody gruntowej oraz ukształtowania terenu

Wschodnia część gminy stanowiąca poziom błoński charakteryzuje się korzystnymi warunkami budowlanymi. Występują tu grunty niespoiste średniozagęszczone i grunty spoiste, a zwierciadło wody, poza dolinami rzecznymi, występuje na głębokości większej niż 2 m. Obszar zachodni gminy w miejscu występowania równin zastoiskowych charakteryzuje się mniej korzystnymi warunkami podłoża budowlanego, gdyż zwierciadło wody gruntowej stabilizuje się blisko powierzchni terenu, a grunt jest słabonośny.

Najmniejszą przydatnością budowlaną charakteryzują się tereny podmokłe. Są to tereny dolin rzecznych na gruntach organicznych z bardzo płytkim poziomem występowania zwierciadła wód gruntowych. Są to grunty nienośne, nieprzydatne do bezpośredniego posadowienia budynków.

Bioróżnorodność

Różnorodność biologiczna i krajobrazowa gminy Sochaczew, podobnie jak całego powiatu sochaczewskiego, uległa znacznemu , negatywnemu przekształceniu w wyniku m.in.:

- propagowania niezrównoważonego modelu rolnictwa,
- intensywnych wylesień,
- zmian stosunków wodnych,
- zanieczyszczeń środowiska (gleb, wód, powietrza),
- rozwoju struktur zurbanizowanych i transportowych,
- fragmentacji ekosystemów i antropogenicznego kształtowania ekosystemów,
- bezpośredniego niszczenia środowiska,
- niedorozwoju infrastruktury technicznej (w tym kanalizacji).

Krajobraz

Intensywny i chaotyczny rozwój budownictwa mieszkaniowego, szczególnie na obrzeżach miasta Sochaczew, spowodował znaczącą degradację krajobrazu. Wyższymi walorami krajobrazowymi odznaczają się okolice w sąsiedztwie dworu i parku w Żelazowej Woli oraz otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego.

4. Wskazania dla zagospodarowania przestrzennego wynikające z opracowania ekofizjograficznego

Nadrzędnym celem ustaleń studium powinna być zasada zrównoważonego rozwoju umożliwiająca rozwój polityczny, gospodarczy i społeczny z jednoczesnym zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych. Ustalenia studium nie powinny wpływać na pogorszenie się stanu środowiska przyrodniczego, a w dalszym etapie powinny skutkować poprawą jego jakości (poprawa jakości powietrza, stanu wód, zwiększenie lesistości terenu). Ustalenia studium powinny zapewniać poprawę warunków społeczno-gospodarczych przy jednoczesnym zachowaniu dobrego stanu środowiska przyrodniczego gwarantującego możliwość zaspokojenia podstawowych potrzeb społeczności zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

Obszarem pełniącym funkcje przyrodnicze na terenie gminy są przede wszystkim doliny rzeczne, w tym dolina Bzury stanowiąca korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym. Istotnym jest zatem zachowanie dolin rzecznych wraz z ich naturalnymi otulinami biologicznymi. Na terenie gminy brak jest większych kompleksów leśnych, stąd ważnym jest zachowanie istniejących i dążenie do ich powiększenia.

Z analizy sporządzonego opracowania ekofizjograficznego wyciągnięto następujące wskazania:

w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej ograniczającej zanieczyszczenie wód podziemnych i powierzchniowych oraz gruntu – oczyszczanie ścieków, rozbudowa i modernizacja systemów kanalizacyjnych, modernizacja systemów wodociągowych;
- zwiększenie skuteczności ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniami poprzez ograniczenie przenikania ich z powierzchni terenu oraz ochronę miejsc szczególnie wrażliwych (ustanowienie stref ochronnych, likwidacja nieczynnych ujęć wody, szczególnie nie eksploatowanych studni kopalnych);
- prowadzenie właściwej polityki lokalizacyjnej, wykluczającej tereny zagrożenia zalewami wody z zainwestowania;

- zachowanie pasów zieleni wzdłuż cieków wodnych ograniczających bezpośredni spływ zanieczyszczeń do wód powierzchniowych;
- ograniczenie ładunków zanieczyszczeń pochodzących z terenów rolniczych m.in.: poprzez zachowanie i wprowadzenie zadrzewień śródpolnych ograniczających wielkość spływu powierzchniowego z trenów użytkowanych rolniczo, a tym samym chroniące wody powierzchniowe przed wzrostem ich zanieczyszczenia;
- zanieczyszczenie wód powierzchniowych na terenie gminy ma przede wszystkim charakter allochtoniczny, stąd w celu poprawy jakości wód powierzchniowych na terenie gminy konieczna jest szeroka współpraca regionalna z gminami położonymi w obszarze zlewni wód powierzchniowych;
- intensyfikacja działań na rzecz retencji wody i likwidacja deficytów wody przy równoczesnej minimalizacji zagrożeń powodziowych.

<u>w celu ochrony gleb:</u>

- kompleksy najlepszych gleb zlokalizowane w części południowej gminy powinny być chronione przed zabudową;
- wykluczenie składowania nawozów i innych środków chemicznych bezpośrednio na powierzchni ziemi – ochrona przed zanieczyszczeniem gleby oraz wód podziemnych.

<u>w celu ochrony powietrza:</u>

- ograniczenie emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych,
- ograniczenie emisji zanieczyszczeń komunalnych, szczególnie emisji niskiej - eliminowanie węgla jako paliwa w lokalnych kotłowniach, gospodarstwach domowych, budynkach użyteczności publicznej oraz innych obiektach i zastępowanie go bardziej ekologicznymi nośnikami ciepła tj.: olej opałowy, gaz;
- termomodernizacja, docieplanie budynków użyteczności publicznej i budynków mieszkalnych w celu ograniczenia zapotrzebowania na ciepło;
- wprowadzanie odpowiednio kształtowanych pasów wzdłuż ciągów komunikacyjnych, pochłaniających i zatrzymujących część zanieczyszczeń komunikacyjnych.

<u>w celu ochrony przed hałasem:</u>

- modernizacja dróg ze szczególnym zwróceniem uwagi na dobór nawierzchni właściwej dla rzeczywistej prędkości pojazdów;
- wprowadzanie ekranów akustycznych, pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych w miejscach szczególnie narażonych na hałas, w pobliżu zabudowy mieszkaniowej;
- zaleca się sytuowanie budynków równolegle do rozchodzących się fal akustycznych.

<u>w celu ochrony bioróżnorodności:</u>

- rozwój zabudowy w zwartych kompleksach ograniczających konieczności nakładów na rozwój infrastruktury technicznej, w tym rozwój dróg powodujących fragmentaryzację środowiska przyrodniczego;
- zachowanie i ochrona istniejących kompleksów leśnych oraz wprowadzanie dolesień skutkujących tworzeniem zwartych powierzchni leśnych;
- ochrona prawna najcenniejszych drzew, w tym ochrona wierzb ogławianych stanowiących ważny element przyrodniczo-krajobrazowy;
- zachowanie jak największej różnorodności siedlisk, w tym terenów podmokłych występujących w szczególności w obrębie dolin rzecznych, jak i obszarów o skrajnie innych warunkach siedliskowych jakie kształtują się w obrębie wydm; z dużą różnorodnością siedliskową wiąże się znaczna różnorodność gatunkowa flory i fauny. Im większa różnorodność biologiczna, tym większa stabilność biocenozy;
- działania na rzecz utrzymania urozmaiconego krajobrazu rolniczego.

VII UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Układy i obiekty zabytkowe

Gmina Sochaczew pomimo niewielkiej popularności, nieznacznego ruchu turystycznego, oraz ewidentnych braków w obszarze infrastruktury posiada ogromny, niewykorzystany potencjał. Uwidacznia się on przede wszystkim w zabytkach kultury, czy naturalnym krajobrazie. Równinna rzeźba terenu o typowym, rolniczym wykorzystaniu wzbogacona jest malowniczo biegnącymi ciekami wodnymi, czy w niektórych rejonach lasami.

Jak już wspomniano elementy pochodzenia antropologicznego stanowią najczęściej atrakcje turystyczne będące magnesami zainteresowania. Wszak obiekty materialne są śladami dorobku cywilizacyjnego poszczególnych społeczności, dają nam obraz historyczny regionu i rzutują na etapy rozwoju na przestrzeni wieków. W gminie Sochaczew atrakcjami takimi są głównie obiekty funkcjonujące jako zabytki, kreując jednocześnie, niepowtarzalną tożsamość lokalną. Wg rejestru mazowieckiego konserwatora zabytków na terenie gminy Sochaczew występują następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:

Tabela 9. Wykaz zabytków nieruchomych na terenie gminy Sochaczew wpisanych do rejestru zabytków.

Miejscowość	Obiekt	Nr rej.	Podobiekty	Pochodzenie	Data wpisu do rejestru
Bielice	park dworski	543	-	XIX	5.05.1980
Jeżówka	dwór	616	-	XIX	28.07.1983
Kąty	zespół dworski	268/60	dwór	XIX	25.11.1960
		A-826	relikty parku (otoczenie dworu)		6.11.2008
Kożuszki	zespół pałacowy	1049	pałac	k. XIX/XX	10.05.1974
		706 i 54	park		3.05.1962 i 8.11.1978
Kuznocin	zespół dworski	459	dwór	pocz. XX	11.10.1977
		719	park		1.06.1984
Żdżarów	zespół dworski	597	dwór	2 poł. XIX, 1900	28.07.1983
		509	park		8.11.1978
Żelazowa Wola	zespół dworski	284/61	dwór (oficyna)	XVIII-XIX, XX	25.09.1961
		30 A	park		19.05.1982
		1003 A	budynek administracyjny		23.03.1998
Żuków	park dworski	508	-	1900	8.11.1978

Źródło: strona internetowa Narodowego Instytutu Dziedzictwa http://www.nid.pl/

Na obszarze gminy Sochaczew do wojewódzkiej ewidencji zabytków wpisane zostały 34 obiekty, które posiadają wartości kulturowe.

Tabela 10. Wykaz zabytków nieruchomych na terenie gminy Sochaczew wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Altanka	1. dom nr 39, drewniany, 1 połowa XIX wieku.
Bielice	1. czworak, murowany, około połowy XIX wieku 2. dom nr 14, murowany, około 1905 roku 3. dom nr 16, murowany, około 1905 roku 4. gorzelnia, murowany, około 1905 roku 5. cmentarz wojenny, 1915 rok
Dachowa	1. dom nr 40, murowany, około 1905 roku
Feliksów	1. dom nr 22, murowany, około 1930 roku 2. dom nr 50, drewniany, koniec XIX wieku
Jeżówka	1. park dworski krajobrazowy, początek XIX wieku
Kąty	1. dom nr 31, drewniany, lata 20 XX wieku 2. czworak, obecnie dom nr 50, murowany, początek XX wieku 3. oficyna, murowana, 1 połowa XIX wieku
Kożuszki	1. oficyna, murowana, początek XX wieku 2. obora, murowana, 2 połowa XIX wieku 3. spichlerz, murowany, 2 połowa XIX wieku 4. budynek gospodarczy, murowany, 2 połowa XIX wieku 5. wozownia, murowana, 2 połowa XIX wieku
Kuznocin	1. oficyna, murowana, po 1920 roku
Lubiejew	1. cmentarz wojenny, 1915 rok
Mokas	1. kapliczka, murowana, 1891 rok 2. dom nr 17, drewniany, początek XX wieku 3. dom nr 68, drewniany, początek XX wieku 4. dom nr 18, drewniany, początek XX wieku
Orły-Cesin	1. kopiec mogilny żołnierzy niemieckich z I-szej wojny światowej
Rozlazłów	1. dwór, murowany, około 1850 roku
Wyczółki	1. kapliczka, murowana, 1937 rok 2. budynek gospodarczy w zagrodzie nr 15, murowany, około 1929 roku 3. budynek gospodarczy w zagrodzie nr 10, murowany, 1929 rok 4. dom nr 12, murowany, 1927 rok
Zosin	1. mogiła z II-giej wojny światowej
Żuków	1. dwór, murowany, około 1900 roku 2. zagroda nr 42: dom, murowany, 1914 rok; stodoła, drewniana, 1914 rok 3. dom nr 70, murowany, około 1920 roku

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew uchwalone uchwałą Nr XXIV/89/2004 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 sierpnia 2004 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew z późniejszymi zmianami.

Na terenie gminy można odnaleźć pozostałości ośmiu założeń parkowo-dworskich pochodzących z XIX, XX wieku. Zespoły te występują w ,Bielicach, Jeżówce, Kątach, Kożuszkach, Kuznocinie, Żdżarowie, Żelazowej Woli, Żukowie i Rozlazłowie. Założenia te najczęściej uległy bardzo silnemu rozmyciu. W niektórych przypadkach (np. w Kątach) park, praktycznie zanikł. W dobrym stanie zachował się najważniejszy z tego rodzaju zabytków, dworek w Żelazowej Woli. Również dworki w Bielicach, Kożuszkach, Kuznocinie i Żukowie cechują się dobrym stanem, a dwa ostatnie cechują się bardzo malowniczym położeniem.

Również lokalne cmentarze i mogiły stanowią cenne kulturowo obszary zabytkowe, które kultywują pamięć o przodkach i wydarzeniach historycznych. Dwa cmentarze wojskowe z 1915 roku znajdują się w Bielicach i Lubiejewie i są niestety mocno zaniedbane. W Zosinie znajduje się mogiła z czasów II wojny światowej, natomiast w Orłach-Cesinie zlokalizowany jest kopiec mogilny żołnierzy niemieckich z czasu I wojny światowej.

W gminie występują tradycyjne, chrześcijańskie kapliczki, murowane i utrzymane w dobrym stanie.

Pozostałe budynki wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków przedstawiają mniejsze walory historyczne. Dużym problemem związanym z tymi obiektami jest nieaktualność wpisów do wojewódzkiej ewidencji. Figurują w niej także obiekty które obecnie już nie istnieją.

Zasoby archeologiczne

W gminie Sochaczew znajdują się 92 stanowiska archeologiczne. Najistotniejsze znajdują się kolejno w:

- Andrzejowie Duranowskim – cmentarzysko kultury grobów kloszowych z okresu lateńskiego,
- Dachowej- cmentarzysko z czasów kultury Łużyckiej z IV okresu epoki brązu i osada z okresu kultury przeworskiej z wpływami rzymskimi,
- Nowych Mostkach – osada z XII-XIII wieku n.e. ze sladami osadnictwa z epoki brązu i okresu wpływów rzymskich,
- Kuznocinie – cmentarzysko kultury przeworskiej z późnego okresu lateńskiego,
- Mokasie – w dwóch stanowiskach – ślady osadnictwa z epoki kamienia, okresu neolitu, osada kultury łużyckiej z epoki brązu, cmentarzysko kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich, osada z okresu halsztackiego i lateńskiego i cmentarzysko kultury przeworskiej z późnego okresu lateńskiego i okresu wpływów rzymskich,
- Sochaczewie – osada ze śladami osadnictwa z epoki kamienia, osada kultury trzcinieckiej z II okresu epoki brązu, osada kultury łużyckiej z epoki brązu, ślad osadnictwa kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich,

- Żdżarowie – cmentarzysko kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich, ślad osadnictwa epoki kamienia,
- Towianach – ślad osadnictwa z okresu neolitu, epoki kamienia i ślad osadnictwa kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich.

Poniżej przedstawiono wykaz wszystkich stanowisk archeologicznych:

Tabela 11. wykaz stanowisk archeologicznych

Lp.	Miejscowość	Nr stanowiska	Funkcja	Chronologia
1.	Żukówka	1/1	OSADA	WEŻ
2.	Żukówka	1/1	OSADA	WŚR
3.	Żukówka	2/2	ŚLAD OSADNICZY	WEŻ
4.	Żdżarów	3/2	ZNALEZISKO LUŹNE	N
5.	Żdżarów	4/1	CMENTARZYSKO	OWR
6.	Żdżarów	4/1	ŚLAD OSADNICZY	EK
7.	Żdżarów	4/1	ŚLAD OSADNICZY	XV/XVI
8.	Kąty	5/1	ŚLAD OSADNICZY	ŚR
9.	Stare Orły	6/1	OSADA	NOW
10.	Stare Orły	7/2	OSADA	NOW
11.	Stare Orły	8/3	ŚLAD OSADNICZY	STAR
12.	Stare Orły	8/3	ŚLAD OSADNICZY	NOW
13.	Chodakówek	9/1	ŚLAD OSADNICZY	STAR
14.	Chodakówek	9/1	ŚLAD OSADNICZY	PŚR-NOW
15.	Chodakówek	10/2	OSADA	PŚR-NOW
16.	Towiany	11/1	ŚLAD OSADNICZY	N
17.	Towiany	11/1	ŚLAD OSADNICZY	OWR
18.	Towiany	12/2	ŚLAD OSADNICZY	STAR
19.	Żukówka	13/3	OSADA	XII-XIII
20.	Gawłów	14/1	ŚLAD OSADNICZY	OWR
21.	Gawłów	14/1	OSADA	PŚR/NOW
22.	Łubianka	15/1	ŚLAD OSADNICZY	EK

23.	Łubianka	15/1	ŚLAD OSADNICZY	OWR
24.	Żukówka	16/4	OSADA	NOW
25.	Mokas	17/1	ŚLAD OSADNICZY	STAR
26.	Mokas	17/1	ŚLAD OSADNICZY	OWR
27.	Mokas	18/2	ŚLAD OSADNICZY	N
28.	Mokas	18/2	OSADA	EB
29.	Mokas	18/2	CMENTARZYSKO?	OWR
30.	Mokas	19/3	OSADA	STAR
31.	Mokas	19/3	OSADA	H/L
32.	Mokas	19/3	CMENTARZYSKO	Późny L/OWR
33.	Mokas	19/3	ŚLAD OSADNICZY	WŚR/ŚR
34.	Mokas	20/4	ŚLAD OSADNICZY	EB
35.	Mokas	20/4	ŚLAD OSADNICZY	OWR
36.	Mokas	20/4	ŚLAD OSADNICZY	XI/XII
37.	Nowe Mostki	21/1	ŚLAD OSADNICZY	H
38.	Nowe Mostki	22/2	ŚLAD OSADNICZY	EB
39.	Nowe Mostki	22/2	ŚLAD OSADNICZY	OWR
40.	Nowe Mostki	22/2	OSADA	XII/XIII
41.	Nowe Mostki	23/2	ŚLAD OSADNICZY	H
42.	Nowe Mostki	23/2	CMENTARZYSKO	OWR
43.	Dachowa	24/4	CMENTARZYSKO	OWR
44.	Dachowa	24/4	ŚLAD OSADNICZY	WŚR
45.	Dachowa	25/3	ŚLAD OSADNICZY	OWR
46.	Dachowa	26/2	OSADA	OWR
47.	Dachowa	27/1	OSADA	IV ok. EB
48.	Dachowa	28/1	CMENTARZYSKO	IV ok. EB
49.	Dachowa	28/1	OSADA	OWR
50.	Dachowa	29/5	ŚLAD OSADNICZY	OWR
51.	Dachowa	29/5	ŚLAD OSADNICZY	PŚR/NOW
52.	Niezgoda	30/1	ŚLAD OSADNICZY	OWR

53.	Niezgoda	30/1	ŚLAD OSADNICZY	PŚR/NOW
54.	Lubiejew	31/1	ŚLAD OSADNICZY	PŚR/NOW
55.	Kuznocinek	32/1	OSADA	EB
56.	Kuznocin	33/1	CMENTARZYSKO	Późny L
57.	Kuznocin	34/2	OSADA	WŚR
58.	Duranów	35/1	CMENTARZYSKO	H
59.	Sielice	36/1	OSADA	OWR
60.	Emilianów	37/2	ŚLAD OSADNICZY	PŚR/NOW
61.	Czerwonka Parcele	38/1	ŚLAD OSADNICZY	OWR
62.	Czerwonka Parcele	38/1	ŚLAD OSADNICZY	PŚR/NOW
63.	Andrzejów Duranowski	39/1	CMENTARZYSKO	L
64.	Andrzejów Duranowski	40/2	OSADA	IV – V EB
65.	Andrzejów Duranowski	41/3	OSADA	OWR
66.	Andrzejów Duranowski	41/3	ŚLAD OSADNICZY	PŚR
67.	Rokotów PGR	42/1	OSADA	PŚR
68.	Emilianów	43/1	OSADA	OWR
69.	Rokotów PGR	44/2	ŚLAD OSADNICZY	PŚR
70.	Kożuszki Parcele	45/1	ŚLAD OSADNICZY	EB
71.	Kożuszki Parcele	45/1	ŚLAD OSADNICZY	OWR
72.	Kożuszki Parcele	46/2	ŚLAD OSADNICZY	OWR
73.	Kożuszki Parcele	47/3	OSADA	EB
74.	Sochaczew – Wieś	48/1	ZNALEZISKO LUŹNE	EK
75.	Sochaczew – Wieś	48/1	ŚLAD OSADNICZY	II ok. EB
76.	Sochaczew – Wieś	48/1	OSADA	EB
77.	Sochaczew – Wieś	48/1	ŚLAD OSADNICZY	OWR
78.	Sochaczew – Bzurówka	49/1	ŚLAD OSADNICZY	PŚR
79.	Sochaczew – Bzurówka	50/2	ŚLAD OSADNICZY	PŚR
80.	Sochaczew – Bzurówka	51/3	ŚLAD OSADNICZY	OWR
81.	Sochaczew – Bzurówka	51/3	ŚLAD OSADNICZY	PŚR
82.	Sochaczew – Bzurówka	52/4	ŚLAD OSADNICZY	PŚR

83.	Kuznocin	53/3	ŚLAD OSADNICZY	PŚR
84.	Rokotów	54/1	OSADA	WŚR
85.	Kożuszki	55/1	Grób	H
86.	Kożuszki	56/2	ZNALEZISKO LUŹNE	N
87.	Bielice	57/1	ZNALEZISKO LUŹNE	H
88.	Bielice	58/2	ZNALEZISKO LUŹNE	OWR
89.	Bielice	58/2	OSADA	OWR
90.	Wyczółki	59/1	OSADA	PŚR/NOW
91.	Bielice	60/3	ŚLAD OSADNICZY	NOW
92.	Jeżówka	61/1	ŚLAD OSADNICZY	NOW

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew uchwalone uchwałą Nr XXIV/89/2004 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 sierpnia 2004 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew z późniejszymi zmianami.

Objaśnienia symboli chronologicznych:

EK – epoka kamienia.

N – neolit.

P/M – przełom paleolitu na mezolit.

WEB – wczesna epoka brązu.

EB – epoka brązu.

WEŻ – wczesna epoka żelaza.

H/L – przełom okresu halsztackiego na lateński.

OWR – okres wpływów rzymskich.

WŚR – wczesne średniowiecze.

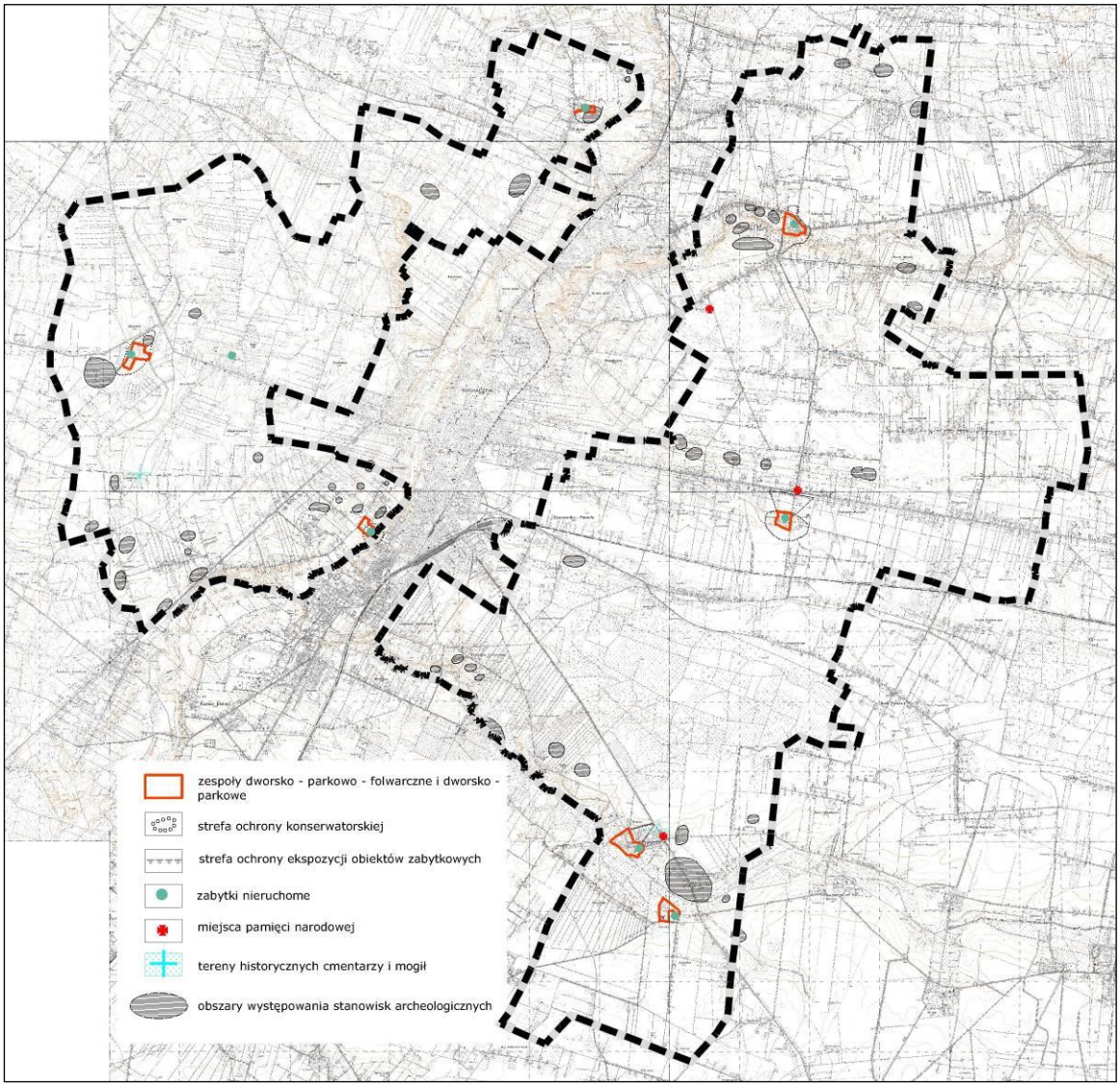
ŚR – średniowiecze.

PŚR – późne średniowiecze.

NOW – okres nowożytny.

STAR – stanowisko nieokreślone – „starożytne”.

Schemat 6. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków na terenie gminy Sochaczew.



Źródło: opracowanie własne.

Miejsca pamięci narodowej:

- cmentarz wojenny z 1915r. we wsi Bielice
- cmentarz wojenny z 1915r. we wsi Lubiejew
- kopiec mogilny żołnierzy niemieckich z I wojny światowej we wsi Orły-Cesin
- mogiła z II wojny światowej we wsi Zosin

Dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy nie znajdują się obiekty mogące zaliczać się do dóbr kultury współczesnej.

VIII UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Z punktu widzenia zdrowia ludzi oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia istotne znaczenie mają uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Do elementów najbardziej zagrażających można zaliczyć zanieczyszczenia wody pitnej, w mniejszym stopniu zanieczyszczenia powietrza. Dla funkcjonowania ekosystemów podstawowe znaczenie mają zanieczyszczenie powietrza lub wód powierzchniowych, wpływające na procesy życiowe roślin i zwierząt oraz zmieniające stan środowiska, takie jak eutrofizacja, powodująca niekorzystne zmiany w ekosystemie wód, zakwaszenie oraz uciążliwości powodowane hałasem.

Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia stanowić mogą następujące elementy:

Zagrożenie hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym

Hałas jest istotnym parametrem środowiska odpowiedzialnym za komfort życia ludności. Rozwój komunikacji i transportu oraz wzajemne przenikanie się terenów przemysłowych z obszarami zabudowy mieszkaniowej, wymagającymi ochrony powoduje, że problem uciążliwości hałasu dotyczy obecnie również mniejszych miejscowości.

Dopuszczalne wartości hałasu określone są w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. 2007., Nr 120r., poz. 826 ze zmianami).

Klimat akustyczny rejonu gminy Sochaczew kształtuje głównie komunikacja drogowa, kolejowa oraz w niewielkim stopniu hałas przemysłowy, którego uciążliwość ma charakter lokalny, o niedużym zasięgu oddziaływania.

Niemniej jednak gmina Sochaczew ma charakter gminy wiejskiej dzięki czemu zarówno zabudowa jednorodzinna jak i rozległe tereny otwarte powodują, że obecnie występujący tu klimat akustyczny jest korzystny dla życia ludzi.

Zagrożenie powodziowe

W gminie Sochaczew znajdują się trzy rzeki: Bzura, Utrata i Pisia. Dolina Bzury zarówno na terenie miasta jak i gminy Sochaczew nie jest ograniczona wałami przeciwpowodziowymi. Również rzeki Utrata i Pisia nie są obwałowane. Dla przedmiotowych rzek wykonano Studium ochrony przeciwpowodziowej, gdzie ustalono zasięg terenów szczególnego zagrożenia powodzią oraz sporządzono mapy zagrożenia powodziowego.

Niezwykle istotna jest zatem odpowiednia polityka przestrzenna. Z oczywistych względów doliny rzeczne powinny zostać wyłączone z zainwestowania.

Zagrożenia osuwaniem mas ziemnych

Na terenie gminy Sochaczew nie ma wyznaczonych osuwisk.

IX UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

1. Analiza zapotrzebowania na podstawowe usługi z zakresu infrastruktury społecznej

Zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców w zakresie zapewnienia dostępu do publicznych usług oświaty i opieki zdrowotnej, a także do wypoczynku i sportu jest jednym z podstawowych zadań jednostek samorządu lokalnego. Niezbędne jest przy tym zachowane normatywów urbanistycznych określających przestrzenne minima społeczne i zdrowotne. Brak takich standardów często doprowadza do realizacji zespołów mieszkaniowych bez dostępu do komunikacji publicznej i infrastruktury społecznej w postaci przedszkoli, szkół, terenów zieleni i rekreacji. Regulacje te dotyczą istniejących obszarów zurbanizowanych, jak i nowych terenów inwestycyjnych, wyznaczanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Oświata i ochrona zdrowia należą do podstawowych i najważniejszych zobowiązań państwa wobec jego obywateli. Zaspokajanie tych zobowiązań powinno się dokonywać przede wszystkim w sferze publicznej, natomiast przedsięwzięcia prywatne powinny być uzupełnieniem wzbogacającym ofertę publiczną.

Na terenie gminy funkcjonuje 6 placówek wychowania przedszkolnego, 6 publicznych szkół podstawowych oraz 3 publiczne gimnazja. Szkoły ponadgimnazjalne zlokalizowane są w mieście Sochaczew. Rozwój usług szkolnictwa należy dokładnie zaplanować biorąc pod uwagę stale rosnącą liczbę mieszkańców w gminie Sochaczew. Dlatego też w zmieniających się warunkach należy zapewnić mieszkańcom nieprzerwany dostęp do wysokiej jakości publicznego kształcenia, usług ochrony zdrowia, biorąc pod uwagę zasięg dojścia i dojazdu do poszczególnych punktów dla wszystkich mieszkańców.

Obowiązujące przepisy prawa nie regulują w żaden sposób wskaźników i standardów urbanistycznych dla zapewnienia usług z zakresu infrastruktury społecznej. Niemniej jednak w opracowywanym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego należy przyjąć zalecane przez specjalistów wskaźniki.

Zalecane standardy dla infrastruktury społecznej w zakresie usług opiekuńczo – wychowawczych i edukacyjnych kształtują się następująco:

Tabela 12. Zalecane wskaźniki urbanistyczne dla usług oświaty.

usługa / wskaźnik	**żłobki**	**przedszkola**	**szkoły podstawowe**	**gimnazja**
% liczby mieszkańców korzystających z usług (przy uwzględnieniu prognoz demograficznych GUS do 2035 r.)	**0,3%**	**3%**	**6%**	**3%**
zalecana chłonność placówki	60 dzieci	120 dzieci	500-700 uczniów	300-600 uczniów
powierzchnia działki	0,3 ha	0,4 ha	1,5 – 2 ha	1,5 – 2 ha
liczba mieszkańców / 1 obiekt	20 000	4 000 – 5 000	10 000	10 000 – 20 000
powierzchnia terenu / 1 mieszkańca	0,15 m^2	0,9 m^2	1,8 m^2	1,0 – 1,5 m^2
zalecany maksymalny promień dojścia pieszego	**1000 m**	**500 m**	**500 – 800 m**	**800 – 1000 m**

źródło: Grażyna Dąbrowska – Milewska, 2010, „Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia"

OŚWIATA

Na terenie gminy Sochaczew znajdują się przedszkola i szkoły publiczne. W roku 2012 funkcjonowało 6 przedszkoli, do których uczęszczało 174 dzieci.

Szkoły publiczne zlokalizowane są w 7 miejscowościach, tj:

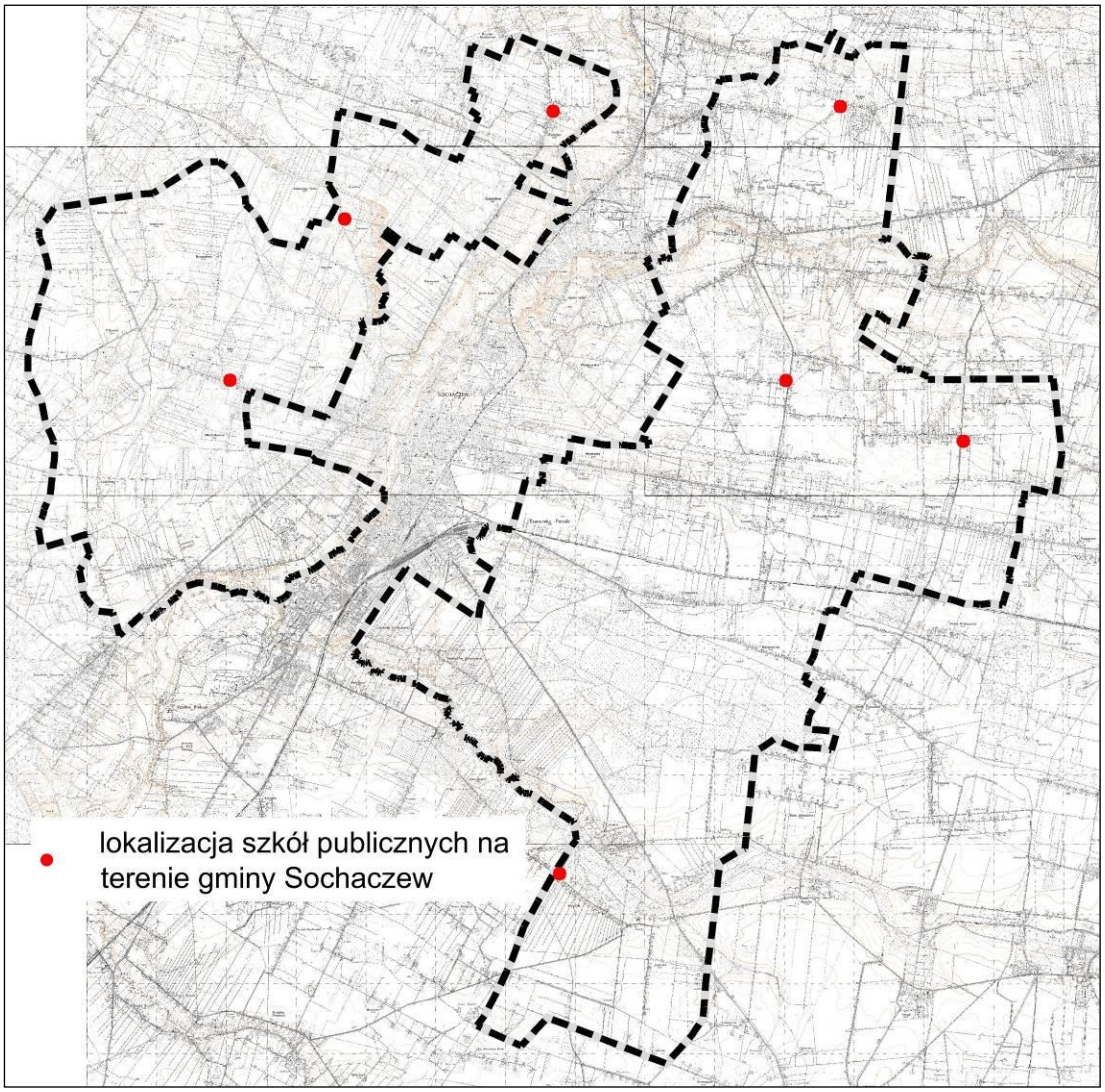
Gawłowie, Żukowie, Kątach, Feliksowie, Wymysłowie, Wyczółkach i Mokasie

1. Publiczna Szkoła Podstawowa w Feliksowie.
2. Publiczna Szkoła Podstawowa w Gawłowie.
3. Publiczna Szkoła Podstawowa w Mokasie.
4. Publiczna Szkoła Podstawowa w Żukowie.
5. Publiczne Gimnazjum w Wymysłowie.
6. Zespół Szkół w Kątach (szkoła podstawowa i gimnazjum).
7. Zespół Szkół w Wyczółkach (szkoła podstawowa i gimnazjum).

Łącznie w 2012 roku do szkół podstawowych uczęszczało 624 uczniów, a współczynnik skolaryzacji netto wynosił 87,17%. W tym samym roku było 307 uczniów gimnazjum, a wskaźnik skolaryzacji dla tego poziomu nauczania wynosił 82,55%. Wskaźniki te są alarmujące, gdyż w skali całego kraju wskaźnik skolaryzacji netto kształtował się w 2012 roku na poziomie 94,87% (szkoły podstawowe) i 92,98% (gimnazja). Podstawową przyczyną tak niskiego współczynnika

skolaryzacji jest duże rozproszenie zabudowy na rozległym terenie gminy Sochaczew oraz funkcjonowanie tylko 7 placówek oświatowych.

Schemat 7. Rozmieszczenie usług oświaty na terenie gminy Sochaczew.



źródło: opracowanie własne

Ochrona zdrowia

Na terenie gminy Sochaczew nie występują publiczne obiekty świadczące usługi z zakresu opieki zdrowotnej. Mieszkańcy gminy korzystają z placówek zdrowotnych zlokalizowanych poza granicami gminy, najczęściej zlokalizowanych na terenie miasta Sochaczew. Tam też znajduje się najbliższy szpital.

Kultura

W zakresie upowszechniania kultury na terenie gminy Sochaczew funkcjonuje jedynie Gminna Biblioteka Publiczna we wsi Kąty o księgozbiorze liczącym 33390 woluminów. Prowadzi ona także działalność kulturalnooświatową. Organizowane są spotkania z autorami, wystawy, konkursy i prelekcje.

Zapotrzebowanie mieszkańców gminy na usługi kultury w głównej mierze zaspokajane jest jednak przez miasto Sochaczew z szeroką bazą usług w tym zakresie (muzea, kino, dom kultury, biblioteki, kościoły).

Sport i wypoczynek

Istniejące na terenie gminy Sochaczew obiekty sportowe zaspokajają potrzeby mieszkańców w zakresie sportu jedynie na podstawowym poziomie. Są to boiska i hale sportowe zlokalizowane przy obiektach oświatowych – szkołach publicznych i zespołach szkół.

2. Główne problemy do rozwiązania

Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy wskazuje, iż stabilny i zrównoważony rozwój gminy Sochaczew wymaga rozwiązania kilku zasadniczych kwestii problemowych w zakresie sfery ekonomiczno – społecznej, strefy infrastruktury technicznej, sfery funkcjonalno – przestrzennej, a także ochrony środowiska przyrodniczego.

W zakresie sfery związanej z infrastrukturą głównym problemem jest rozproszona zabudowa wymagająca zwiększonych nakładów na infrastrukturę techniczną i przygotowanie terenu pod zabudowę. Wiele wsi zlokalizowanych jest wzdłuż dróg o ponadlokalnym charakterze. Wynika stąd również uciążliwość w zakresie hałasu, drgań i zanieczyszczeń powietrza, znaczenie pogarszająca warunki życia mieszkańców tych terenów.

Głównym problemem natury ekonomiczno-społecznej to brak dostatecznego wykorzystania potencjału turystycznego zabytków kultury. Brak na terenie gminy również dostatecznej ilości gospodarstw agroturystycznych.

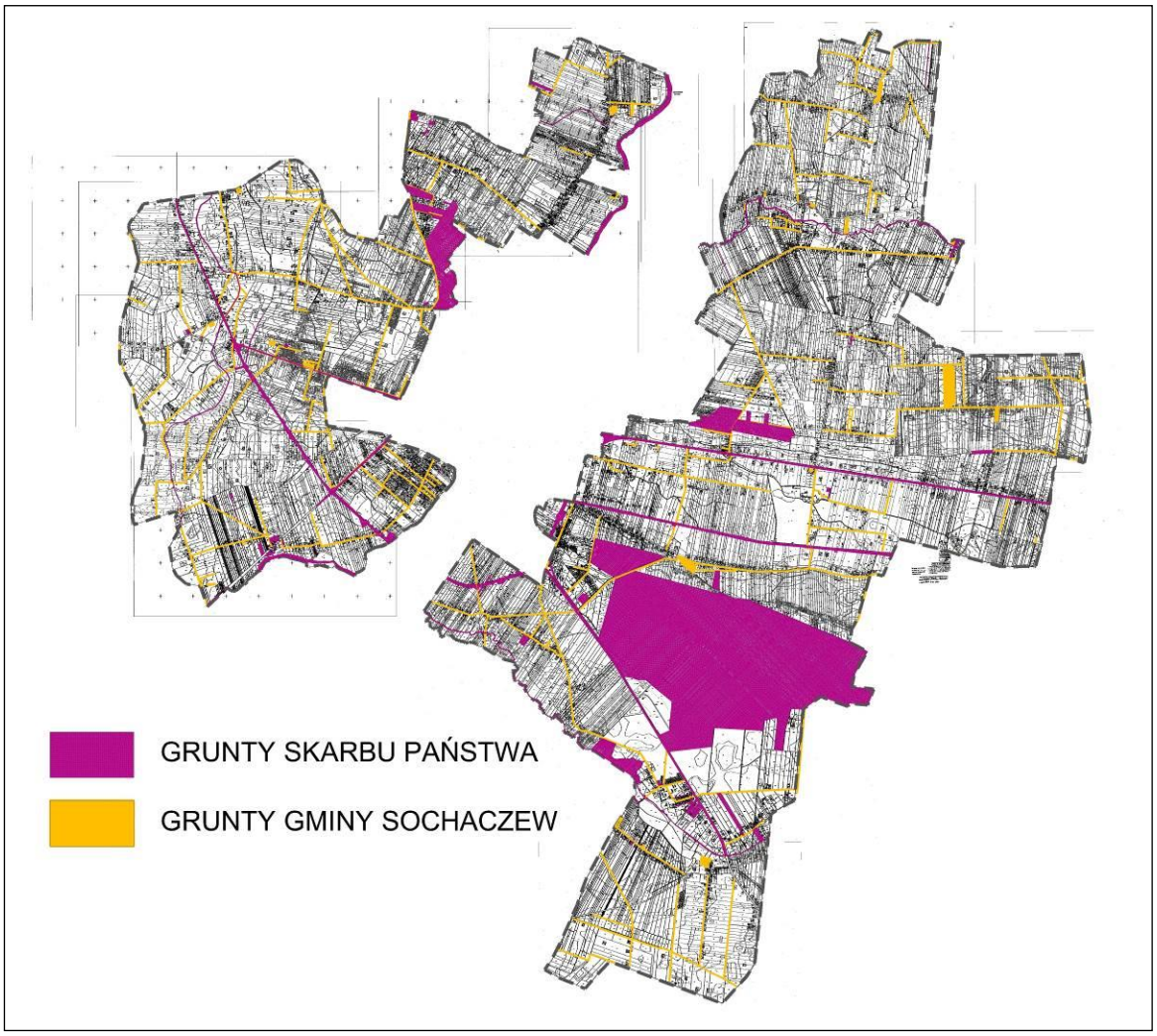
W zakresie problematyki związanej z infrastrukturą techniczną wskazuje się na brak sieci kanalizacyjnej na terenie gminy, co może powodować zanieczyszczenie wód podziemnych. Brak sieci gazowej (z niewielkimi wyjątkami) na terenie gminy generuje zanieczyszczenie powietrza, co może być uciążliwe zwłaszcza w sezonie grzewczym.

W kategorii problemów przyrodniczych należy wymienić niski wskaźnik lesistości gminy, zanieczyszczenie wód powierzchniowych i problem eliminacji zagrożenia powodziowego w obliczu niedostatecznego zainwestowania w kwestii ochrony przeciwpowodziowej.

X UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Stan własności gruntów na obszarze opracowania przedstawiono na podstawie informacji Urzędu Gminy w Sochaczewie. Grunty Skarbu Państwa oraz grunty będące własnością gminną stanowią około 965 ha, co stanowi około 10.5 % powierzchni całej gminy.

Schemat 8. Nieruchomości Skarbu Państwa oraz gminne na terenie gminy Sochaczew.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Sochaczew.

Nieruchomości będą własnością Gminy Sochaczew zajmują powierzchnię ok. 8,43 ha i stanowią głównie nieruchomości zabudowane, zajęte przez budynki użyteczności publicznej oraz nieruchomości gruntowe jak drogi gminne. Należą do nich budynki oświatowe (szkoły i budynki towarzyszące) znajdujące się w miejscowościach Feliksów, Kąty, Gawłów, Mokas, Żuków, Wyczółki oraz Wymysłów.

Pozostałe grunty będące własnością podmiotów publicznych należą do Skarbu Państwa. Największą cześć tych terenów zajmuje teren lotniska wojskowego Bielice będące pod zarządem Ministerstwa Obrony Narodowej, który znajduję się we wschodniej części gminy.

Grunty te stanowią około 500 ha. Do gruntów należących do Skarbu Państwa należą również grunty pod lasami będące pod zarządem Lasów Państwowych Nadleśnictwa Radziwiłłów. Drogi krajowe nr 50 i 92 przebiegające przez teren gminy stanowią również własność Skarbu Państwa, które są pod zarządem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Najmniejszą cześć gruntów Skarbu Państwa stanowią grunty rzek i cieków wodnych będący pod zarządem Regionalnej Dyrekcji Gospodarki Wodnej w Warszawie oraz grunty oddane w użytkowanie wieczyste osobom prywatnym.

XI UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Gmina Sochaczew dysponuje dość dużym potencjałem umożliwiającym dalszy rozwój, który częściowo ograniczają uwarunkowania związane z występowaniem obszarów i obiektów chronionych. W otoczeniu występują zarówno korzystne czynniki zewnętrzne, jak i stanowiące barierę dla dalszego rozwoju.

Ograniczenia wynikające z uwarunkowań przyrodniczych:

Na terenie gminy Sochaczew nie występują obszarowe formy ochrony przyrody.

Otulina Kampinoskiego Parku Narodowego

Niewielki, północny fragment gminy położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, której celem (zgodnie z ustawą z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2013, poz. 627 ze. zm.). jest zabezpieczenie formy ochrony przyrody przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

Dla Kampinoskiego Parku Narodowego obowiązuje, zgodnie z art. 22 ust.1, ust. 2 pkt 1 i ust. 3 oraz art. 12 ust. 2 w/w ustawy, plan zadań ochronnych. Plan ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego jest w fazie projektowej.

Wśród zagrożeń dla Parku wymienia się presję urbanizacji na terenie otuliny Parku. W celu eliminacji lub ograniczenia zagrożeń i ich skutków ustala się prowadzenie uzgodnień w ramach projektów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Pomniki przyrody

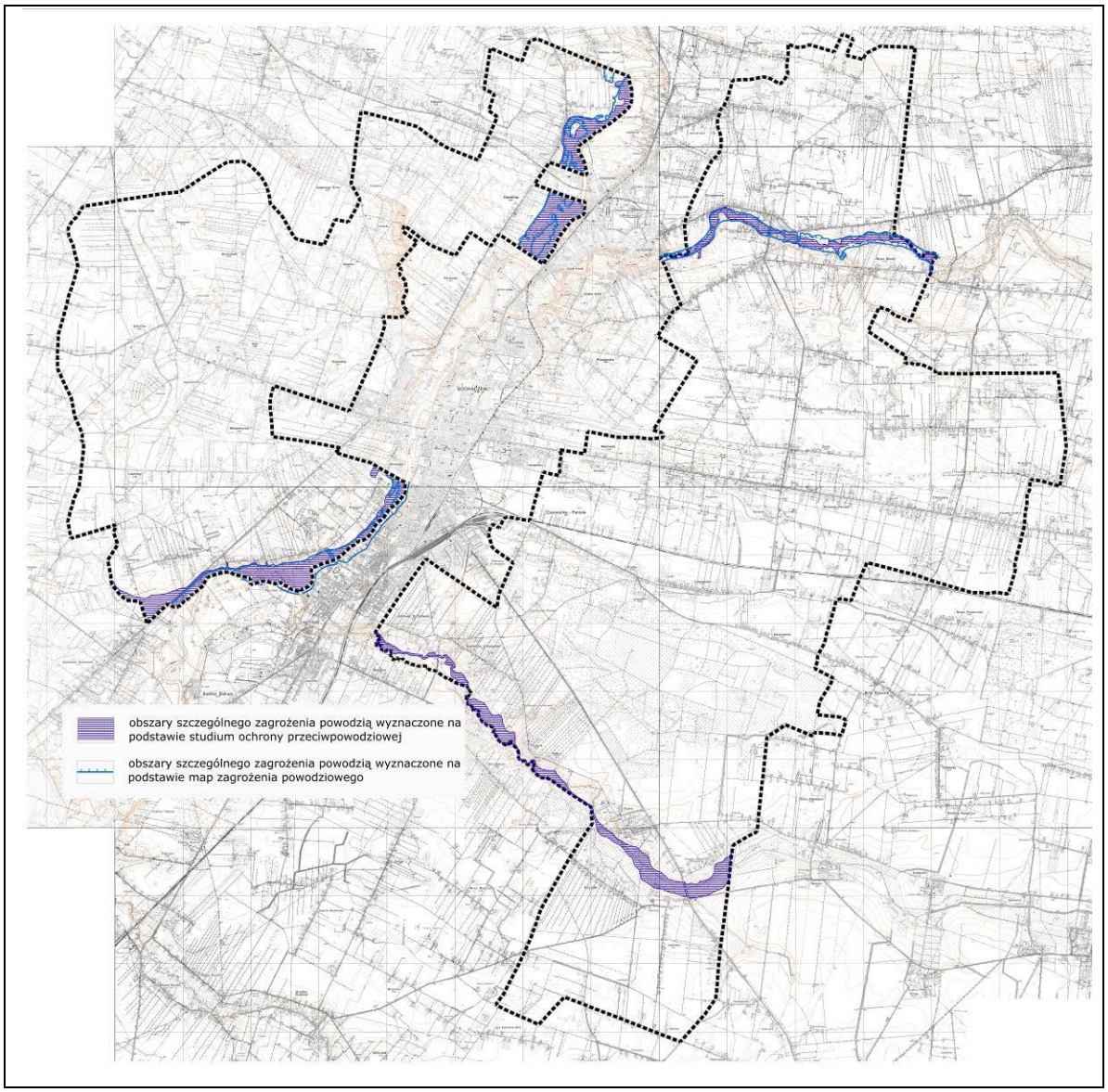
Na terenie gminy zlokalizowanych jest 25 pomników przyrody, w tym 24 pojedyncze drzewa i jedna aleja, dla których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ograniczenia wynikające z zagrożenia powodzią:

Na terenie gminy występują obszary szczególnego zagrożone powodzią. Są one związane z dolinami rzek Bzury, Pisi i Utraty. Sposób zagospodarowania tych terenów, a w szczególności możliwości lokalizacji zabudowy, sadzenia drzew i krzewów oraz zmian ukształtowania terenu, w znacznym stopniu ogranicza ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. 2012 poz. 145 ze zm.). Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią przedstawia wyznaczonych na

podstawie studium ochrony przeciwpowodziowej oraz map zagrożenia powodziowego poniższy schemat.

Schemat 9. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na terenie gminy Sochaczew.



Źródło: opracowanie własne.

Ograniczenia wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego:

Na obszarze gminy znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz stanowiska archeologiczne, które podlegają ochronie zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 r. Nr 162, poz. 1568). Działania prowadzone na obiektach objętych ochroną zgodnie z powyższą ustawą należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

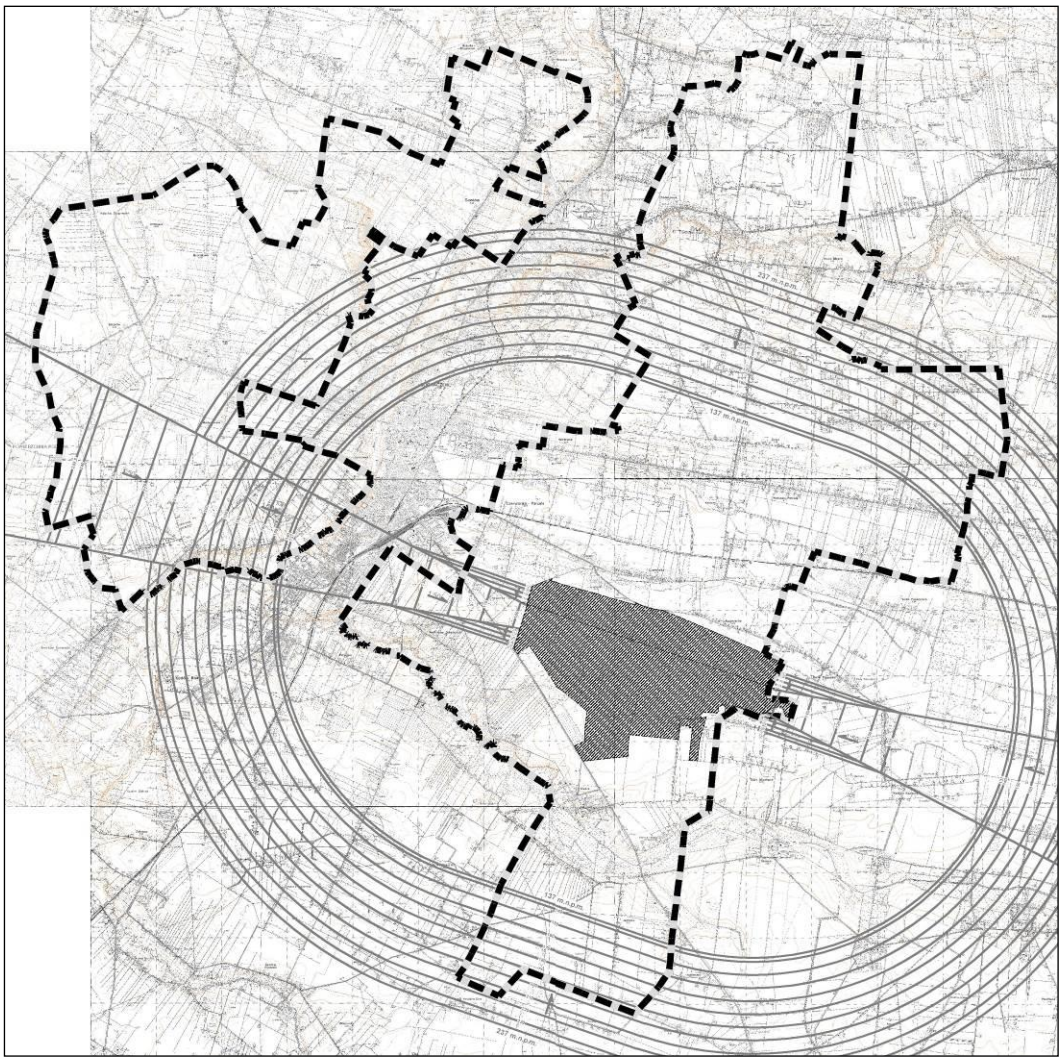
Ograniczenia wynikające z uwarunkowań transportowych i infrastruktury technicznej:

- Ze względu na przebieg przez teren gminy linii elektroenergetycznych 400 kV relacji Rogowiec – Ołtarzew, 220 kV relacji Konin – Sochaczew, Sochaczew – Ołtarzew oraz Podolszyce Mory, a także 110 kV relacji: Sochaczew – Teresin, Sochaczew – Grodzisk, Sochaczew – Błonie, Sochaczew – Łowicz, Sochaczew – Boryszew, Sochaczew – Wyszogród, Sochaczew – Szkarada i Boryszew - Widok występuje ograniczenie w użytkowaniu terenów znajdujących się w pasie technologicznym tych linii o szerokości: dla linii 400 kV 80 m (po 40 m w obie strony od osi), dla linii 220 kV 50 m (po 25 m w obie strony od osi), dla linii 110 kV 36 m (po 18 m w obie strony od osi). Ponadto w pasie technologicznym linii:
    a) obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii energetycznych.
    b) Lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej powinna uwzględniać wymogi określane w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii energetycznych.
    c) Zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 5,5 m dla linii 220 kV i 6,5 m dla linii 400 kV od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron).
    d) Dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii.
    e) Dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej. Obecnie istniejąca linia elektroenergetyczna o napięciu 220 i/lub 400kv zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.
    f) Teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela.

g) Elektrownie (farmy) wiatrowe względem linii elektroenergetycznych najwyższych napięć NN tj. 220 i 400 kV należy lokalizować tak, aby odległość każdej turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej NN, określana jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi linii, nie była mniejsza niż trzykrotna średnica koła (3xd) zataczanego przez łopaty turbiny.

- Przebieg dróg krajowych nr 92 i 50 i drogi wojewódzkiej nr 580 powoduje ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w rejonie tych dróg z uwagi na ich oddziaływania. Ograniczenia wynikają również z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz.U. 1999 Nr 43, poz. 430) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
- Przez teren gminy przebiega linia kolejowa E20. Zgodnie z ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. 2003 Nr 86, poz. 789) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.
- Na terenie gminy zlokalizowane są ujęcia wód podziemnych. W celu zapewnienia odpowiedniej jakości wody ujmowanej dla ludności do spożycia na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne (Dz.U. 2001 Nr 115, poz. 1229) ustanowiona jest bezpośrednia strefa ochronna ujęcia wody. Strefa ochrona wpływa na sposób zagospodarowania wokół niej.
- Na obszarze gminy funkcjonuje teren zamknięty. Jest to teren wojskowego lotniska w Bielicach. Poniższa grafika prezentuje ograniczenia w wysokości zabudowy w strefie przylotniskowej. Ponadto konsultacji z Szefostwem Infrastruktury WLOP wymaga budowa następujących obiektów:
  - rurociągów gazowych > DN – 500;
  - napowietrznych linii elektroenergetycznych > 110 kV;
  - obiektów górniczych w strefie ochronnej i dla H. 50m. n.p.t.;
  - masztów i anten TV i radiowych;
  - stacji bazowych telefonii komórkowej;
  - elektrowni wiatrowych w dowolnym miejscu województwa;
  - przebiegu autostrad;
  - wszelkich innych obiektów o wysokości powyżej 50m. n.p.t.

Schemat 10. Teren zamknięty wraz z powierzchniami ograniczającymi wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w otoczeniu lotniska Sochaczew / Bielice (EPSO).



Źródło: Opracowanie własne na podstawie dokumentacji rejestracyjnej lotniska Sochaczew / Bielice (ESPO).

XII UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Na terenie gminy Sochaczew nie występują obszary zagrożeń geologicznych.

XIII UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Złoża kopalin

Na terenie gminy Sochaczew występują następujące udokumentowane złoża (zgodnie z Bilansem zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2012 r):

- Żuków – złoże kruszywa naturalnego o zasobach geologicznych bilansowych 23 tys. ton, aktualnie zaniechane;
- Kuznocin – złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej, aktualnie zaniechane;
- fragment złoża Plecewice I — złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej o zasobach geologicznych bilansowych 3 023 tys. ton i przemysłowych 2 822 tys. ton. Udokumentowane (w kategorii B+C1). Złoże zagospodarowane, eksploatowane okresowo. Konfliktowe ze względu na bliskie położenie obszaru chronionego krajobrazu oraz lasów ochronnych.

Zasoby wód podziemnych

Cały teren gminy Sochaczew mieści się w obszarze postępującego deficytu wód podziemnych.Teren gminy znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych: zbiornik znajduje sie w utworach trzeciorzędu Nr 215A – Subniecka Warszawska (część centralna), o bardzo dużej waloryzacji wód podziemnych. Cechy hydrogeologiczne systemu trzeciorzędowego są następujące:

- wodnoprzewodność - 00-500m3/d,
- głębokość występowania warstwy wodonośnej - >150m,
- wydajność potencjalnej studni - do 120 m3/h,
- jakość wody wysoka.

Główny użytkowy poziom wodonośny w gminie Sochaczew znajduje się w utworach czwartorzędowych. Cechy hydrogeologiczne systemu czwartorzędowego są następujące:

- wodnoprzewodność - <100m3/d,
- głębokość występowania warstwy wodonośnej – ok. 15 m,
- wydajność potencjalnej studni - do 30 m3/h,
- jakość wody średnia.

Prawie cała zachodnia część gminy stanowi strefę alimentacyjną (zasobową) ujęć komunalnych i powinna być chroniona przed zanieczyszczeniami. Natomiast większość obszaru wschodniej części gminy stanowią izolowane poziomy z wodami dobrej i trwałej jakości, ale o ograniczonych zasobach/

Obecnie żaden z głównych zbiorników wód podziemnych nie ma strefy ochronnej ustanowionej aktem prawnym. Program wieloletnich prac nad wyznaczaniem i ustanawianiem obszarów ochronnych głównych zbiorników wód podziemnych zakłada wykonanie dokumentacji hydrogeologicznych dla wszystkich GZWP do końca 2015 r., ustalenia zawarte w dokumentacjach hydrogeologicznych poszczególnych zbiorników służyć mają między innymi formalnemu ustanawianiu ich obszarów ochronnych/

Na terenie gminy wyznaczono obszar wód podziemnych chroniony ze względu na potrzeby komunalne miasta Sochaczewa. Znajduje się on głównie w gminie Młodzieszyn, przechodząc nieco poza granice gminy Sochaczew, w jej północnej części.

Tereny górnicze

W rejestrze terenów górniczych znajduje się:

- Plecewice I – powierzchnia: 605 801 m2, nr w rejestrze 9/1/87, ustanowienie obszaru 1992.08.10 przez Ministra Ochrony Środowiska (decyzja Z1:GO/1320/C/92), zmieniająca przez Ministra Ochrony Środowiska (decyzja nr 159/93), organ nadzorujący Okręgowy Urząd Górniczy – Warszawa; złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej o zasobach geologicznych bilansowych 3 023 tys. ton i przemysłowych 2 822 tys. Teren górniczy Plecewice I zlokalizowane jest w gminie Sochaczew i gminie Brochów.

XIV UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMU KOMUNIKACJI

Na terenie gminy Sochaczew znajdują się drogi kategorii dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych.

drogi krajowe:

- nr 92 o przebiegu Rzepin – Warszawa – Kałuszyn
- nr 50 o przebiegu Ciechanów – Góra Kalwaria – Ostrów Mazowiecka

drogi wojewódzkie:

- nr 580 o przebiegu Warszawa – Sochaczew

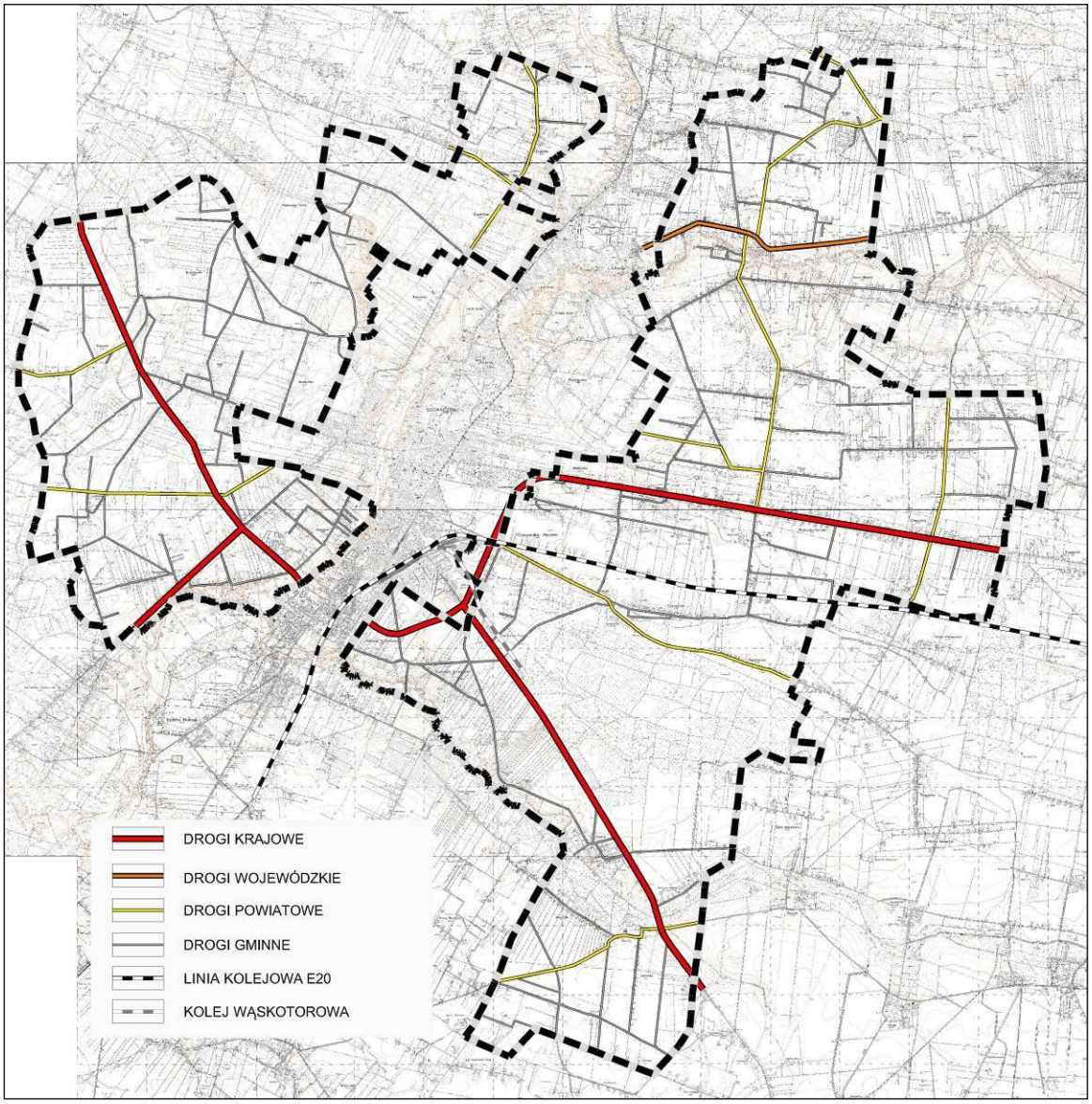
drogi powiatowe:

- nr 3804W o przebiegu Sochaczew [ul. Trojanowska] – Wypalenisko – Zosin
- nr 3805W o przebiegu Brochów – Wólka Smolana – Stojec - Wola Pasikońska
- nr 3813W o przebiegu Kamion – Witkowice – Sochaczew [ul. Gawłowska]
- nr 3815W o przebiegu Młodzieszyn – Helenka – Żuków – Sochaczew [Brukowa, Mostowa]
- nr 3816W o przebiegu Żelazowa Wola – Mokas
- nr 3817W o przebiegu Żelazowa Wola - Kożuszki
- nr 3818W o przebiegu Wężyki – Rybno – Sochaczew [ul. Lubiejewska]
- nr 3820W o przebiegu Rybno - Żdzarów
- nr 3827W o przebiegu Sochaczew [ul. Głowackiego] – Dębówka - Zielonka
- nr 3828W o przebiegu Marysinek – Gradów – Jeżówka – Skotniki - Strugi
- nr 4133W o przebiegu Strzyżew – Szczytno – Chrzczany - Skotniki

Długość drogi krajowej nr 92 na odcinku w gminie Sochaczew wynosi 10 km, natomiast drogi nr 50 - 11,5 km. Droga wojewódzka nr 580 przebiega się w gminie na odcinku 3,5 km.

Drogi powiatowe i gminne zapewnia połączenie komunikacyjne wszystkich miejscowości i osiedli na terenie gminy jak również w jej bliskim otoczeniu.

Schemat 11. Układ komunikacyjny gminy Sochaczew.



Źródło: opracowanie własne.

Powiązania zewnętrzne zapewnia:

- droga krajowa nr 92 o przebiegu Rzepin – Poznań – Konin – Kutno – Sochaczew – Mory, a także Choszczówka Stolecka – Mińsk Mazowiecki - Kałuszyn, tworzy powiązanie komunikacyjne gminy Sochaczew z centralną oraz wschodnią częścią Polski;
- droga wojewódzka nr 50 o przebiegu Ciechanów – Wyszogród – Sochaczew – Żyrardów – Góra Kalwaria – Kołbiel – Mińsk Mazowiecki – Łochów – Ostrów Mazowiecka, tworzy powiązanie komunikacyjne gminy z północną i południową częścią województwa mazowieckiego. Droga ta stanowi połączenie z drogą krajową nr 7 (z województwem kujawsko-pomorskim i warmińsko-mazurskim, oraz świętokrzyskim

i małopolskim) oraz drogą krajową nr 2 (w kierunku Wielkopolski oraz województwa podlaskiego i lubelskiego);

- droga wojewódzka nr 580 łączy Sochaczew z Warszawą. Droga ta krzyżuje się z drogą krajową nr 8, co tworzy możliwe powiązanie z województwem podlaskim.

Najbardziej obciążone ruchem są trasy przelotowe prowadzące z kierunku północ – południe oraz wschód - zachód przez teren gminy Sochaczew.

Powiązania wewnętrzne tworzą drogi powiatowe, które łączą gminę Sochaczew z otaczającymi ją gminami oraz drogi gminne, które tworzą powiązania wewnętrzne gminy.

Natężenie ruchu

W 2010 r. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad przeprowadziła całoroczny cykl pomiarowy obejmujący 9 dni pomiarowych na drogach krajowych. Pomiary natężenia ruchu odbywały się w godzinach dziennych od 6-22 oraz w nocy w godzinach 22-6. W trakcie trwania pomiarów rejestrowano wszystkie pojazdy silnikowe oraz rowery. Największe natężenie ruchu samochodowego na terenie gminy zanotowano na odcinku Sochaczew /obwodnica1/ (20158 poj./dobę).

Poniższa tabela przedstawia szczegółowy opis natężenia ruchu na drogach krajowych.

Tabela 13. Natężenie ruchu na drogach krajowych nr 2 (obecnie droga krajowa nr 92) i nr 50.

Numer punktu pomiar.	Numer drogi	Opis odcinka				Pojazdy silnikowe ogółem	Rodzajowa struktura ruchu pojazdów silnikowych							
		Pikietaż		Długość (km)	Nazwa		Motocykle	Sam.osob. mikrobusy	Lekkie sam. Ciężarowe (dostawcze)	Sam. ciężarowe		Autobusy	Ciągniki rolnicze	rowery
		Pocz.	Końc.							Bez przycz.	Z przycz.			
10901	2	400,4	420,6	20,2	ŁOWICZ – SOCHACZEW	18025	36	8568	1961	1202	6173	83	2	14
10930	2a	0,0	3,8	3,8	SOCHACZEW/OBWODNICA1/	20158	54	9882	2155	1622	6349	91	5	33
10931	2a	3,8	5,9	2,1	SOCHACZEW/OBWODNICA 2/	14448	35	8891	1697	945	2795	77	8	4
10903	2	425,4	450,1	24,6	SOCHACZEW – BŁONIE	17634	46	11428	1997	1068	2960	125	10	13
10924	50	78,7	82,3	3,6	RUSZKI – SOCHACZEW	15312	37	7439	1153	817	5768	90	8	28
10925	50	82,3	85	2,7	SOCHACZEW /OBWODNICA/	11763	23	4380	831	784	5715	28	2	4
10912	50	88,1	105,7	17,6	SOCHZACZEW – WISKITKI	10621	33	4792	921	701	4113	57	4	40

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze strony internetowej http://www.gddkia.gov.pl/pl/987/gpr-2010.

Z przeprowadzonych badań wynika, iż największy wzrost ruchu w porównaniu z rokiem 2005 wystąpił dla samochodów ciężarowych z przyczepą. Największy przyrost zanotowano na punkcie Sochaczew /obwodnica/ z 2479 poj/dobę do 5715 poj/dobę. W większości porównywanych punktów ruch wzrósł i to w znaczny sposób co ma wpływ na warunki ruchu na drogach oraz stan nawierzchni drogi.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w 2010 r. przeprowadziła również całoroczny cykl pomiarowy obejmujący 5 dni pomiarowych na drogach wojewódzkich. Pomiar dzienny wynosił 8 lub 16 godzin natomiast pomiar nocny 8 godzin. Rejestrowane były pojazdy silnikowe oraz rowery. Na drodze nr 580 najwięcej zanotowano samochodów osobowych (6062 poj/dobę), następnie lekkich samochodów ciężarowych (dostawczych) – 890 poj/dobę. Poniższa tabela przedstawia natężenie ruchu na drodze wojewódzkiej nr 580.

Tabela 14. Natężenie ruchu na drodze wojewódzkiej nr 580.

Numer punktu pomiar.	Numer drogi	Opis odcinka				Pojazdy silnikowe ogółem	Rodzajowa struktura ruchu pojazdów silnikowych						
		Pikietaż		Długość (km)	Nazwa		Motocykle	Sam.osob. mikrobusy	Lekkie sam. Ciężarowe (dostawcze)	Sam. ciężarowe		Autobusy	Ciągniki rolnicze
		Pocz.	Końc.							Bez przycz.	Z przycz.		
14065	580	27,4	49,8	22,4	LESZNO – ŻELAZOWA WOLA – SOCHACZEW	7483	75	6062	890	239	142	60	15

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych ze strony internetowej http://www.gddkia.gov.pl/pl/987/gpr-2010.

Komunikacja zbiorowa

Transport zbiorowy oparty jest na sieci komunikacji autobusowej PKS. Pojazdy te nie mają wydzielonych osobnych pasów ruchu. Przedsiębiorstwa komunikacyjne obsługują linie podmiejskie, łączące gminę Sochaczew z okolicznymi miejscowościami. Na terenie gminy działają również prywatne linie przewozowe.

System parkowania

Miejsca parkingowe i postojowe ogólnodostępne występują na terenie gminy nielicznie, zlokalizowane są przy budynkach użyteczności publicznej oraz przy obiektach turystycznych.

Kolej

Przez teren gminy przebiega zelektryfikowana, dwutorowa linia kolejowa nr E20 Berlin – Kunowice – Poznań – Warszawa – Terespol – Moskwa, na której prowadzony jest ruch towarowy oraz osobowy. Na terenie gminy nie ma stacji kolejowych. Najbliższe stacje kolejowe znajdują się w Sochaczewie i Piasecznicy.

Lotnisko

Na terenie gminy Sochaczew zlokalizowane jest lotnisko wojskowe Sochaczew – Bielice. Pierwsze lotnisko jakie powstało na tym terenie to niemieckie lotnisko polowe z 1941 r. Po wojnie zrujnowane lotnisko przejęto, odbudowano i usprawniono. Utwardzony pas startowy ma 2,5 km długości i 60 m szerokości.

Obecnie spółka Mazowiecki Port Lotniczy Sochaczew Sp. z o.o. planuje realizację inwestycji w postaci założenia lotniska użytku publicznego w Sochaczewie – Bielicach (na obszarze byłego lotniska wojskowego).

Ścieżki rowerowe

Na terenie gminy nie są zrealizowane żadne ścieżki rowerowe.

XV UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Podstawą do opracowania niniejszego rozdziału było dotychczas obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew przyjęte uchwałą Nr XXIV/89/2004 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 sierpnia 2004 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew z późniejszymi zmianami. Informacje zostały zaktualizowane i uzupełnione o bieżące dane z GUS.

Infrastruktura techniczna wywiera znaczny wpływ na rozwój społeczno – gospodarczy i przestrzenny gminy, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej często przesądzają na długi okres kierunkach i tempie rozwoju gminy.

Infrastruktura techniczna spełnia szereg funkcji:

- zaopatrzeniową: dostarcza wodę, energię itp.
- lokalizacyjną: wpływa na rozmieszczenie obiektów produkcyjnych, steruje osadnictwem,
- integracyjną: aktywizuje działania społeczno – gospodarcze.

Standardy infrastruktury wskazują pośrednio na warunki życia mieszkańców wsi i kulturę rolną.

Analizę dotychczasowego technicznego uzbrojenia terenu wykonano w oparciu o materiały inwentaryzacyjne i statystyczne.

Tabela 15. Odsetek ludzi korzystających z instalacji w gminie Sochaczew, obszar wiejski.

Lata:	*2009*	*2010*	*2011*
	[%]	*[%]*	*[%]*
Wodociągowej	*81,9*	*82,7*	*83,5*
Kanalizacyjnej	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Gazowej	*0,1*	*0,3*	*0,5*

Źródło: opracowanie własne na podst. informacji GUS (2012)

1. Zaopatrzenie w wodę

Na terenie gminy Sochaczew główny użytkowy poziom wodonośny znajduje się w utworach czwartorzędu. Cechy hydrogeologiczne systemu czwartorzędowego są następujące:

- wodnoprzewodność - <100 m3/d,
- głębokość występowania warstwy wodonośnej - ok. 15 m,
- wydajność potencjalnej studni - ok. 30 m3/h,
- jakość wody średnia.

Występują też lokalne zanieczyszczenia wód podziemnych o jakości gorszej niż III klasa w okolicach miejscowości Kuznocin, Halinów – Antoniew, Kaźmierów – Sielice. Prawie cała zachodnia część gminy stanowi strefę alimentacyjną (zasobową) ujęć komunalnych i powinna być chroniona przed zanieczyszczeniem. Natomiast większość obszaru wschodniej części gminy stanowią izolowane poziomy z wodami dobrej i trwałej jakości, ale o ograniczonych zasobach. Poziomy wodonośne w północnej i południowej części gminy znajdują się w strefach możliwej ingresji wód solankowych i zanieczyszczonych.

Teren gminy znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych: zbiornik w utworach trzeciorzędu Nr 215A – Subniecka Warszawska (część centralna), o bardzo dużej waloryzacji wód podziemnych. Cechy hydrogeologiczne systemu trzeciorzędowego są następujące:

- wodnoprzewodność - 100-500m3/d,
- głębokość występowania warstwy wodonośnej - > 150m,
- wydajność potencjalnej studni - do 120 m3/h,
- jakość wody wysoka.

Gmina Sochaczew zaopatrywana jest w wodę z czterech stacji wodociągowych zlokalizowanych w miejscowościach: Bronisławy, Dachowa, Mokas, Janaszówek. Wszystkie ujęcia wykorzystują czwartorzędowy poziom wodonośny, ujmując wodę o średniej jakości wymagającą prostego uzdatniania (odmanganianie, odżelazianie na filtrach pośpiesznych). Ujęcia posiadają decyzje o pozwoleniu na pobór wód ważne do 2013r. Przewiduje się kontynuację eksploatacji istniejących ujęć na dotychczasowych warunkach.

- Stacja wodociągowa w Dachowej funkcjonuje w oparciu o dwie studnie głębinowe o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w wysokości 90m3/h i zaopatruje w wodę południowo-zachodnią część gminy. Stan techniczny stacji jest dobry, sieć wodociągowa wybudowana jest w układzie rozgałęźnym.
- Stacja wodociągowa w Janaszówku funkcjonuje w oparciu o trzy studnie głębinowe, w tym jedna awaryjna, o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w wysokości

120m3/h. Stacja wodociągowa dostarcza wodę do miejscowości w południowo-wschodniej części gminy.

- Stacja wodociągowa w Mokasie funkcjonuje w oparciu o dwie studnie głębinowe o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w wysokości 45m3/h. Stacja wodociągowa dostarcza wodę do miejscowości w północno-wschodniej części gminy.
- Stacja wodociągowa w Bronisławach funkcjonuje w oparciu o jedną studnię głębinową, o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w wysokości 25m3/h. Stacja wodociągowa dostarcza wodę do miejscowości w północno-zachodniej części gminy.

Stacje wodociągowe posiadają rezerwy przepustowości. Program perspektywicznego zaspokojenia potrzeb w zakresie zaopatrzenia w wodę mieszkańców oparty jest na istniejących ujęciach.

Tabela 16. Statystyki użytkowania wodociągu w gminie Sochaczew, obszar wiejski

Lata:	*2009*	*2010*	*2011*
Ludność korzystająca z sieci wodociągowej [os.]	*7666*	*8016*	*8199*
Woda dostarczana gospodarstwom domowym [dam^3]	*436,4*	*382,4*	*483,3*
Długość czynnej sieci rozdzielczej [km]	*189,9*	*195,2*	*196,2*
Woda dostarczana do wodociągu w ciągu doby [dam^3]	*2,4*	*2,4*	*2,4*

Źródło: opracowanie własne na podst. informacji GUS (2012)

Ze względu na występowanie w podłożu glin zwałowych na ujęciach wyznaczono jedynie strefy ochrony bezpośredniej w promieniu 10 m. od studni.

Średnia ilość wody dostarczanej do wodociągu w 2011 roku wyniósł 2,4 dam^3, co w skali roku wynosi 876 000 m^3, przy czym w ostatnich latach (mimo wzrostu liczby odbiorców) zauważalny jest spadek zużycia wody w gminie. Jest to spowodowane zmianą kultury użytkowania zasobów wodnych, poprawą stanu infrastruktury sieci wodociągowej, a także wdrażaniem bardziej nowoczesnych i ekonomicznych urządzeń zarówno w instalacjach domowych jak i w przemyśle. Sieć rozdzielcza dostarczająca wodę w 2011 roku miała długość 196,2 km, ilość przyłączy - 2935 sztuk. Wskaźnik zwodociągowania gminy (ilość mieszkańców korzystających z sieci wodociągowej do ogólnej liczby ludności) wynosił w 2011 roku ok. 83,5 %.

2. Gospodarka ściekowa

Na terenie gminy Sochaczew gospodarka ściekowa (ścieki gospodarczo – bytowe) nie jest uporządkowana. Powszechnym rozwiązaniem gospodarki ściekami jest gromadzenie ich

w zbiornikach bezodpływowych (szamba), nie zawsze szczelnych, co jest przyczyną zanieczyszczania wód gruntowych. Funkcjonuje jedna lokalna oczyszczalnia ścieków w miejscowości Żelazowa Wola, która ma przepustowość 20 m3/d i obsługuje zespół dworsko – parkowy z restauracją. Gmina posiada opracowaną Koncepcję programową dla oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnej, według której przewiduje się uporządkowanie gospodarki ściekowej w oparciu o zbiorcze systemy kanalizacji sanitarnej wraz z oczyszczalniami zlokalizowanymi w miejscowościach: Żelazowa Wola, Żuków, Kuznocin, Andrzejów. Punkty zlewne na terenie oczyszczalni przyjmą także ścieki zabudowy rozproszonej na terenie gminy. Projektowane mechaniczno – biologiczne z dwoma stopniami biologii oczyszczalnie zapewnią wysoki stopień oczyszczania ścieków z usuwaniem związków biogennych.

3. Elektroenergetyka

Energia elektryczna dostarczana jest dla odbiorców w Gminie Sochaczew magistralnymi napowietrznymi liniami 15 kV wyprowadzonymi: ze stacji 220/110/15 kV „Sochaczew” oraz ze stacji 110/15 kV „Boryszew”. Część linii średnich i niskich napięć jest nadmiernie wydłużona i nie gwarantuje dostawy energii o właściwych parametrach.

Przez teren gminy przebiegają linie elektroenergetyczne 110 kV relacji: Sochaczew – Teresin, Sochaczew – Grodzisk, Sochaczew – Błonie, Sochaczew – Łowicz, Sochaczew – Boryszew, Sochaczew – Wyszogród, Sochaczew – Szkarada i Boryszew – Widok. Linie te nie mają bezpośredniego wpływu na zasilanie w energię elektryczną odbiorców z terenu gminy Sochaczew, wprowadzone są do GPZ Sochaczew. Strefą ochronną napowietrznej linii 110 kV, w której występują ograniczone możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowi pas o szerokości 36 m.

Przez zachodnią część gminy Sochaczew przebiega linia elektroenergetyczna o napięciu 220 kV relacji Konin – Sochaczew. Przez wschodnią część gminy przebiega linia energetyczna o napięciu 220 kV relacji Ołtarzew – Sochaczew. Przez północną część gminy przebiega linia energetyczna o napięciu 220 kV relacji Podolszyce-Mory. Dla linii 220 kV należy wyznaczyć pas technologiczny o szerokości 50 metrów (po 25 m w obie strony).

Przez południową część gminy przebiega linia energetyczna o napięciu 400 kV relacji Rogowiec – Ołtarzew. Dla linii 400 kV należy wyznaczyć pas technologiczny o szerokości 80 m (po 40 m w obie strony od osi linii).

Istniejący system zasilania Gminy Sochaczew liniami 15 kV zapewnia zaopatrzenie w energię elektryczną z możliwością zwiększenia zapotrzebowania na energię elektryczną. Odbiór energii z ewentualnych projektowanych źródeł wytwórczych jest możliwy poprzez rozbudowę sieci elektroenergetycznej odpowiedniej do planowanej mocy przyłączeniowych ww. źródeł wytwórczych. Na terenach wyznaczonych w studium dla nowej zabudowy, usług lub zwiększenia intensywności istniejącego zagospodarowania należy przewidzieć budowę nowej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub rozbudowę istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia wydzielając z terenów komunikacji drogowej odpowiednie pasy dla infrastruktury technicznej.

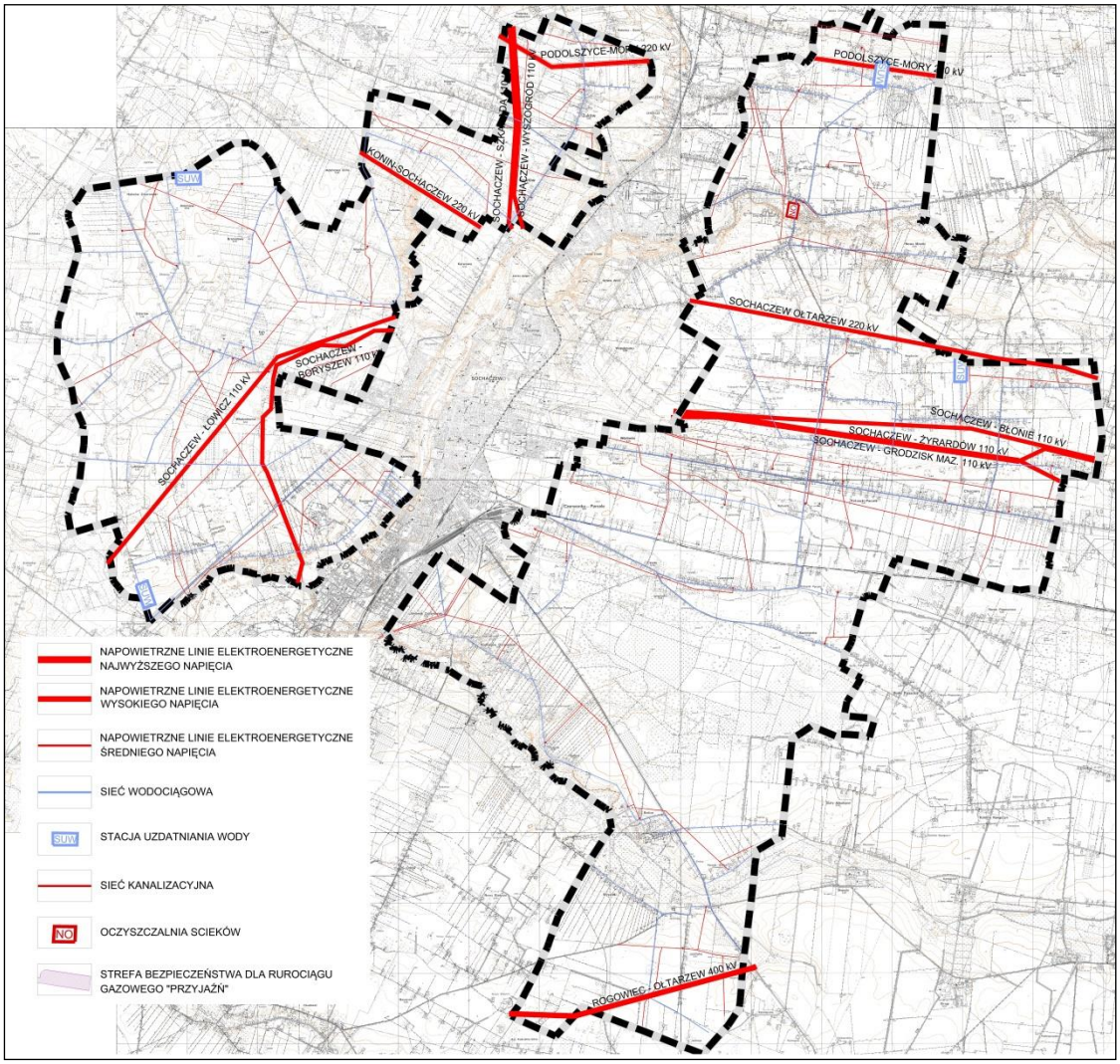
4. Telekomunikacja

Przez teren gminy przebiegają dwie radiolinie, dla których obowiązuje określona przepisami strefa ochronna dotycząca ograniczeń w wysokości obiektów. Istniejące centrale telefoniczne pokrywają zapotrzebowanie na łącza telefoniczne, pod warunkiem sukcesywnej rozbudowy sieci telekomunikacyjnej.

5. Rurociągi paliwowe

Przez północną cześć gminy przeprowadzony jest rurociąg produktywny PERN „Przyjaźń” S.A. DN 250 oraz kabel światłowodowy z określoną przepisami strefą ochronną. Dla rurociągu naftowego należy zachować strefę bezpieczeństwa o szerokości minimum 12 m, której środkiem jest oś rurociągu. Strefa bezpieczeństwa jako pas dostępu do rurociągu naftowego ma być użytkowana według pierwotnego przeznaczenia tj. rolniczo. Strefa powinna być wolna od wszelkiego rodzaju budowli, ogrodzeń, składów materiałów itp. Po stronie, gdzie biegnie kabel światłowodowy należy odpowiednio poszerzyć strefę, tak by granica była 1 m poza kablem. Nie należy sadzić pojedynczych drzew w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągu i kabla światłowodowego. Tereny działek przeznaczonych pod zabudowę powinny znajdować się poza strefą bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego. Odległość planowanych budynków ma wynosić min. 15 m od osi rurociągu naftowego. Elektrownie wiatrowe oraz linie elektroenergetyczne WN i NN w odległości do 200 m wymagają specjalnych uzgodnień.

Schemat 12. Infrastruktura techniczna na terenie gminy Sochaczew.



Źródło: Opracowanie własne.

6. Zaopatrzenie w gaz

Obecnie mieszkańcy gminy zaopatrują się w gaz do celów bytowo – gospodarczych wykorzystując system butlowy. Programowane jest zaopatrzenie gminy w gaz przewodowy ziemny wysokometanowy poprzez rozbudowę sieci rozbiorczej gazociągowej średniego ciśnienia. Od 2009 roku trwa gazyfikacja miasta i gminy Sochaczew. Gmina zaopatrywana jest w gaz średniego ciśnienia poprzez stację gazową w Żukówce przez firmę Sime Polska Sp. z o. o. Jest to gaz ziemny wysoko metanowy grupy E o ciśnieniu w sieci dystrybucyjnej od 100 do 500 kPa. Strefa kontrolowana dla gazociągów średniego ciśnienia wynosi 1m. W zależności od lokalnych uwarunkowań i zapotrzebowania budowane są kolejne odcinki sieci gazowej. Stale zwiększa się liczba gospodarstw, które mogą zostać podłączone do sieci gazu ziemnego. Sieć wybudowano w miejscowościach Kożuszki Parcel, Czerwonka Parcel, Czyste, Wojtówka, Rozlazłów. Planowana jest budowa sieci w zachodniej części miasta Sochaczew i okolicznej części

gminy, tj. miejscowość Kąty i Rozlazłów. W kolejnych latach, planowane jest dotarcie z siecią do Brochowa i Żelazowej Woli oraz budowa sieci w rejonie Zosin-Feliksów.

7. Gospodarka cieplna

W gminie Sochaczew brak jest centralnych systemów zaopatrzenia w ciepło. Gospodarstwa rolne i mieszkaniowe zaopatrywane są w ciepło do celów bytowo – gospodarczych i grzewczych z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących w większości niskiej jakości paliwo. Funkcjonują kotłownie lokalne związane z zabudową wielorodzinną, obiektami użyteczności publicznej i zakładami przemysłowymi.

Z punktu widzenia ochrony środowiska przyrodniczego powinna następować sukcesywna konwersja źródeł ciepła - wykorzystywanie paliw i technologii proekologicznych. Rozbudowywana sieć gazowa umożliwia ogrzewanie domów przy użyciu gazu ziemnego coraz większej liczbie odbiorców. Jest to dobra alternatywa dla dotychczas stosowanego węgla i innych paliw grzewczych.

8. Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami stałymi w gminie oparta jest o punkty gromadzenia odpadów i pojemniki na posesjach, skąd są one wywożone i utylizowane na międzygminnym składowisku odpadów we wsi Topołowa w gminie Teresin. Istniejące na terenie gminy Sochaczew składowisko odpadów we wsi Kuznocin zostało zamknięte ze względu na niespełnianie wymogów ekologicznych – brak zabezpieczenia podłoża. Na razie nie funkcjonuje system selektywnej zbiórki odpadów. Podstawową metodą utylizacji odpadów jest ich składowanie – ok. 90% wytworzonych odpadów jest składowanych.

9. Melioracje i urządzenia wodne

Urządzenia melioracji wodnych służą regulacji stosunków wodnych w celu poprawienia zdolności produkcyjnej gleby oraz ułatwienia jej uprawy. Ponadto chronią użytki rolne przed powodziami. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 Prawo wodne (Dz. U. 115, poz. 1229 z dnia 11.10.2001 ze zm.) dzieli urządzenia melioracji wodnych na podstawowe i szczegółowe.

Przez teren gminy przebiegają:

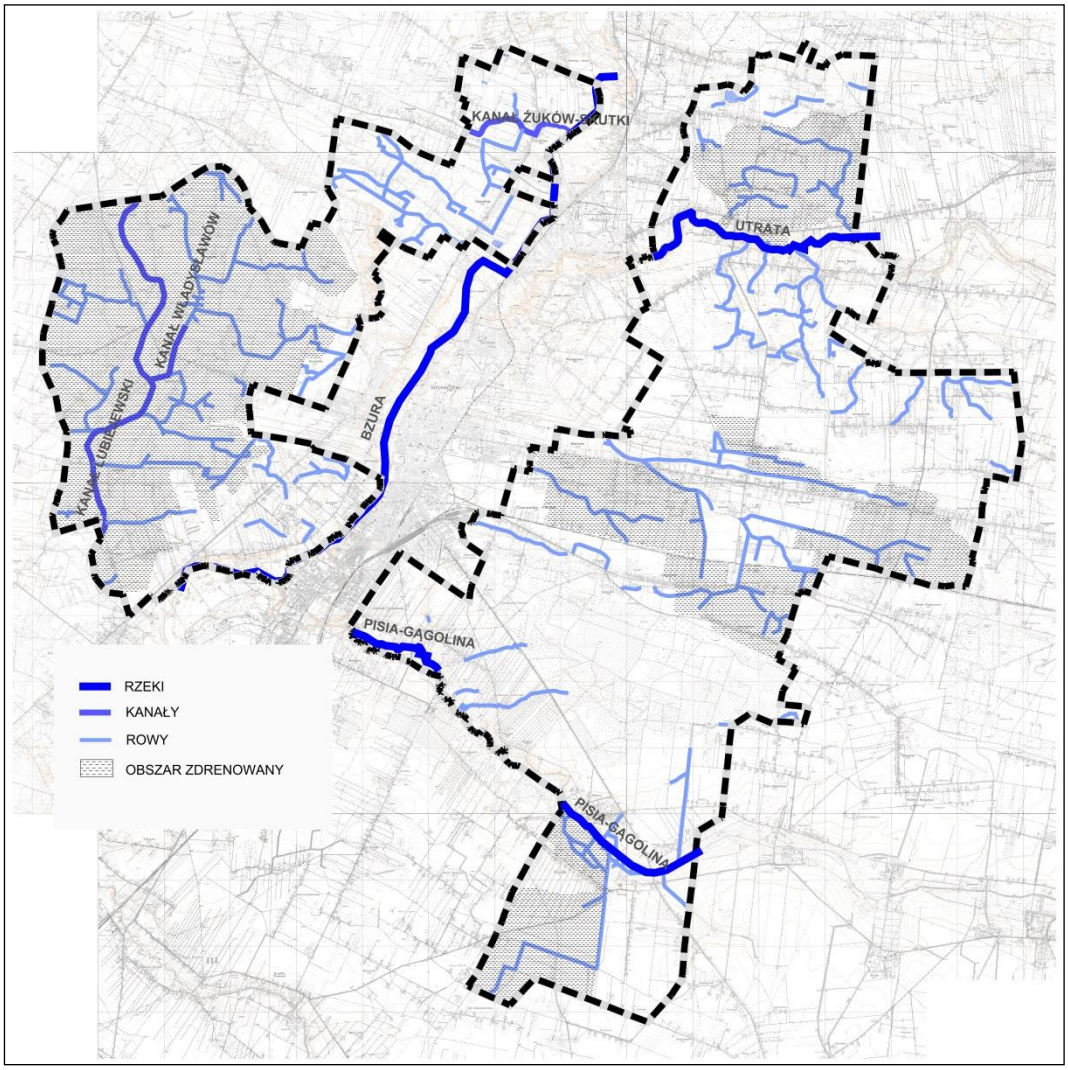
- rzeki: Bzura, Utrata oraz Pisia-Gągolina,
- kanały: Żuków-Skutki, Władysławów oraz Lubiejewski.

Istotny wpływ na prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej mają rozmiary i techniczna sprawność urządzeń wodnych. Ponieważ nadmiar wód w glebie, podobnie jak ich niedobór negatywnie wpływają na jej wydajność, to tworzenie optymalnych warunków

wilgotnościowych i powietrznych poprzez melioracje, dzięki którym można regulować poziom wód gruntowych oraz odpływ nadmiaru wód opadowych, staje się koniecznością. Prawidłowe funkcjonowanie systemów melioracyjnych jest uzależnione od ich właściwej eksploatacji i konserwacji. Odpowiedzialność za właściwe utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych spoczywa na zainteresowanych właścicielach gruntów.

Za melioracje i urządzenia wodne na terenie gminy odpowiada Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie.

Schemat 13. Tereny zdrenowane na terenie gminy Sochaczew.



Źródło: Opracowanie własne.

XVI UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym określone są w następujących dokumentach:

- Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK) – określająca inwestycje strategiczne z punktu widzenia spójności terytorialnej i przestrzennej kraju, przyjęte przez Ministra Rozwoju Regionalnego, w uzgodnieniu z innymi ministrami i programami;
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wojewódzkiego z 2004r. (PZPWP) – określający inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym należące do zadań podstawowych i potencjalnych;
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2020 r. – określająca długoterminowe cele rozwoju i docelową wizję rozwoju, a także wskazuje obszary działania w celu osiągnięcia docelowej wizji;
- inne dokumenty programowe i strategie (np. zarządców infrastruktury).

XVII UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

Dla rzek Bzura, Utrata i Pisia-Gągolina opracowano w 2006r studium ochrony przeciwpowodziowej. Sporządzono również mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego dla rzeki Bzury i Utraty, które obecnie podlegają procedurze weryfikacji (luty 2014) i nie zostały oficjalnie przekazane organom administracji samorządowej . Zgodnie z ustawą z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011 Nr 32 poz. 159) Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej opracowuje wstępną ocenę ryzyka powodziowego. Dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego zostaną wykonane do dnia 22 grudnia 2013 r. dokładne mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego. Do czasu ich przekazaniom organom administracji samorządowej ważność utrzymują wykonane dotychczas studia ochrony przeciwpowodziowej (art. 14). Zgodnie z danymi RZGW w Warszawie na terenie gminy Sochaczew zagrożenie powodziowe stwarzają wszystkie trzy w/w rzeki. W obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (zasięg wody Q1%) obowiązują zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

CZĘŚĆ B.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

XVIII POLITYKA PRZESTRZENNA JAKO ELEMENT POLITYKI ROZWOJU GMINY SOCHACZEW

Dokumentem strategicznym wytyczającym kierunek rozwoju gminy Sochaczew jest uchwalone w marcu 2005 roku opracowanie „Wieloletnia strategia rozwoju społeczno – gospodarczego gminy Sochaczew". Dokument ten stanowi istotny instrument planistyczny, nakreślający długoterminowe cele gminy w zakresie działań społecznych, gospodarczych oraz ekologicznych. Rozwiązania przedstawione w strategii wyznaczają wizję kierunków rozwoju gminy Sochaczew do 2013 roku w postaci konkretnych poczynań inwestycyjnych. Opracowanie stanowić ma podstawę sporządzania bardziej szczegółowych planów, programów i poprzez wyznaczenie priorytetów ułatwić może szereg inwestycyjnych decyzji. Warto wspomnieć, iż dokument tego typu jest niezbędny by rozpocząć starania o przydział środków strukturalnych Unii Europejskiej.

Obecnie trwają prace nad aktualizacją „Wieloletnia strategia rozwoju społeczno – gospodarczego gminy Sochaczew".

Po wnikliwej diagnozie uwarunkowań gminy Sochaczew, analizie SWOT z dziedziny gospodarki, życia społecznego oraz stanu środowiska naturalnego sformułowano misję jaka przyświeca twórcom strategii. Realizacja wyznaczonych kierunki i celów służyć ma permanentnej poprawie standardu życia mieszkańców zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju – postępowi gospodarczemu przy jednoczesnym poszanowaniu i zachowaniu wartości przyrodniczych. Perspektywa osiągnięcia wymienionych planów stanowi wizję atrakcyjnej, rozwiniętej gospodarczo i infrastrukturalnie gminy, którą odznacza się wysokimi walorami nieskażonego środowiska naturalnego.

Jako nadrzędny cel strategiczny przyjęto wzrost jakości życia lokalnej społeczności poprzez zrównoważony rozwój, wspieranie przedsiębiorczości i poszanowanie wartości przyrodniczych. Z analiz stanu istniejącego oraz w wyniku zdefiniowania celów ogólnych wyklarowano pięć celów strategicznych, zawartych w 3 kategoriach: społecznej, gospodarczej i środowiskowej. Cele te brzmią:

1. Rozwój infrastruktury
2. Ochrona środowiska
3. Wsparcie przedsiębiorczości
4. Rozwój oświaty, kultury i sportu

5. Rozwój turystyki w gminie

Strategia zawiera koncepcję realizacji szeregu zadań mających na celu poprawę jakości życia, rozbudowy koniecznej infrastruktury, rozwiązań proekologicznych. Dokument wymienia również podmioty, który miałyby owe działania koordynować, czy finansować. Funkcja samorządu jest nadrzędna we wdrażaniu założeń strategii, jednak istnieje wiele zadań, w których rola gminy ogranicza się do inicjacji, wdrażania i wsparcia, a wymienione cele osiągane powinny być również przy pomocy organizacji pozarządowych i instytucji.

XIX KIERUNKI WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA TERENÓW

1. Przyjmuje się rozwiązania planistyczne zawarte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako podstawę dla określenia kierunków dalszego rozwoju przestrzennego gminy.
2. W zakresie zabudowy: należy dążyć do wielofunkcyjnego rozwoju Gminy przy jednoczesnym zachowaniu równowagi pomiędzy poszczególnymi funkcjami, odpowiednim rozmieszczeniu koncentracji poszczególnych funkcji, jak również właściwej proporcji pomiędzy terenami zainwestowanymi a otwartymi. Należy efektywnie wykorzystywać istniejące zainwestowanie kubaturowe. Zabudowę należy sytuować tak, aby uzupełniać już istniejące kompleksy zabudowy, w celu uniknięcia nadmiernego rozproszenia.
3. W zakresie ochrony środowiska: należy planować i realizować zabudowę na terenie Gminy z zachowaniem obowiązujących standardów jakości środowiska (m.in.: w zakresie odprowadzania ścieków i wód deszczowych, emisji pyłów i gazów do powietrza, gospodarki odpadami, ochrony przed hałasem). Dodatkowo należy brać pod uwagę wpływ Kampinoskiego Parku Narodowego, zwłaszcza granicy otuliny.
4. W zakresie dóbr kultury: ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz utrzymuje się ustanowione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w dotychczas obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy strefy konserwatorskie.
5. W zakresie komunikacji: podstawowym kierunkiem przebudowy układu komunikacyjnego powinno być dostosowanie parametrów istniejących dróg do zgodnych z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie infrastruktury technicznej: zachowuje się rurociąg produktywny PERN „Przyjaźń" S.A. DN 250 oraz kabel światłowodowy oraz linię elektroenergetyczną 220 kV relacji Konin – Mory i 110 kV relacji: Sochaczew – Żyrardów, Sochaczew – Grodzisk, Sochaczew – Błonie, Sochaczew – Łowicz, Sochaczew – Boryszew, Sochaczew – Wyszogród, Sochaczew – Szkarada, zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa.
7. Na terenie gminy Sochaczew obowiązuje zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

XX OGÓLNE ZASADY STOSOWANIA ZAPISÓW STUDIUM I WYTYCZNE DO MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1) treść tekstu i rysunku studium wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy Sochaczew, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów.
2) w związku z ogólnością mapy topograficznej, na której sporządzono studium nie jest możliwe precyzyjne wyznaczenie granic terenów, dlatego mogą występować niewielkie przesunięcia w stosunku do granicy działki ewidencyjnej i faktycznej lokalizacji zagospodarowania; ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi dokładne zlokalizowanie granicy terenu inwestycyjnego w odniesieniu do granicy działki inwestycyjnej;
3) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
4) układ komunikacyjny wskazany na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) ma przebieg orientacyjny i nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego, dopuszcza się korekty przebiegu wyznaczonych dróg publicznych na etapie sporządzania miejscowego planu, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg,
5) wskazane w studium urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz przebiegi sieci infrastruktury technicznej są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych lub projektów technicznych, w oparciu o przepisy odrębne;
6) w studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z terenów, tzn., że określone na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) kierunki przeznaczenia tereny oznaczają funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunków jej funkcjonowania;
7) w planach miejscowych należy określić, które lub który spośród wymienionych kierunków przeznaczenia może być realizowany na danym terenie, z uwzględnieniem potencjalnej uciążliwości dla istniejącego zagospodarowania, dopuszcza się zakazanie lokalizacji określonych rodzajów funkcji lub ich odizolowanie wizualne od innych terenów w sposób ustalony w planie;

8) dopuszcza się zawężanie zasięgu terenów inwestycyjnych wskazanych w studium jako kierunki przeznaczenia poprzez pozostawienie dotychczasowego charakteru terenu;
9) dopuszcza się, aby funkcja dopuszczona w danym terenie wyznaczonym w studium, nie będąca podstawowym kierunkiem przeznaczenia, stanowiła przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
10) określenia: „tereny zabudowy mieszkaniowej" dotyczą dominujących rodzajów zabudowy, na terenach tych mogą być lokalizowane także i inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego oraz lokalizacje nie przeciwstawne formie podstawowej, a w tym głównie usługi, zieleń oraz elementy infrastruktury społecznej;
11) w planie miejscowym należy dążyć do uzupełniania terenów zabudowy mieszkaniowej zielenią ogólnodostępną-urządzoną, usługami społecznymi oraz usługami podstawowymi, należy pozostawiać istniejące cieki z ich obudową biologiczną;
12) uznaje się za istotne koordynowanie polityki przestrzennej w odniesieniu do graniczącej z gminą Sochaczew gmin, celem zapobiegania przeznaczania terenów na cele, które mogłyby wywrzeć negatywny wpływ na zlokalizowane funkcje w gminie Sochaczew;
13) w planie miejscowym należy dążyć do ustalania powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych (w oparciu o wytyczne studium), z zastrzeżeniem dopuszczenia, o którym mowa w pkt 14;
14) podane w studium parametry są wskazaniami i na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mogą ulec zmianie i doprecyzowaniu w celu ujednolicenia sposobu zagospodarowania danego terenu wyznaczonego w planie miejscowym;
15) zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią określone w niniejszym studium należy skorygować z aktualnymi mapami zagrożenia powodziowego na dzień przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego.
16) w planie miejscowym należy określić zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,
17) w planie miejscowym należy określić rewaloryzację obiektów zabytkowych zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
18) użyte w niniejszej zmianie studium pojęcie „zabudowa" odnosi się jedynie do budynków;

19) na etapie planu miejscowego obowiązek uszczegółowienia zapisów w zakresie dopuszczalnego przeznaczenia, ze szczególnym uwzględnieniem funkcji usługowych,
20) w planie miejscowym należy określić szerokości frontów dla nowowydzielanych działek budowlanych,
21) w planie miejscowym należy określić zasady lokalizacji zabudowy zagrodowej na terenach rolnych,
22) wskazane jest aby nowa zabudowa zagrodowa lokalizowana była wyłącznie przy granicy z istniejącą zabudową zagrodową,
23) w planie miejscowym należy określić zasady dopuszczenia lokali mieszkalnych w terenach U, PU i PU1,
24) należy uzgadniać ze Służbą Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych na obszarze gminy obiektów o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t.,
25) dopuszcza się korektę granic stref ochrony konserwatorskiej ujętych w niniejszym studium, na podstawie przeprowadzonych analiz i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
26) uwzględnienie w poszczególnych terenach ochrony przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi. Pod pojęciem ochrony terenu przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego należy rozumieć obowiązek zastosowania przez właściciela terenu (inwestora) zabezpieczeń budynków mieszkalnych przed hałasem i drganiami (np. ekranowania, wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej), w przypadku przekroczenia obowiązujących norm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
27) w ternach oznaczonych symbolami PU i PU1 obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej lub innych zabezpieczeń tworzących barierę wizualną i akustyczną, oddzielającą te tereny od sąsiadujących terenów mieszkaniowych. Pod pojęciem zieleni izolacyjnej należy rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, z wyłączeniem przestrzeni zaplanowanej jako wjazdy na teren, odpornej na zanieczyszczenia, tworzący barierę wizualną i akustyczną,
28) w terenach oznaczonych symbolami PU1 należy ograniczać uciążliwości poprzez przeanalizowanie zasadności wprowadzania danej funkcji ze szczególnym uwzględnieniem ewentualnej uciążliwości obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na tereny sąsiednie,
29) należy dążyć do zmniejszenia uciążliwości obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zlokalizowanych w miejscowości Skarbikowo w gminie Kampinos na tereny przyległych funkcji mieszkaniowych w obrębie Pilawice w bezpośrednimi

sąsiedztwie terenów produkcyjnych, co pozwoli zminimalizować uciążliwość na tereny mieszkaniowej,

30) dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego funkcji innych niż określone w studium, jeżeli wynikają one ze stanu faktycznego, jednak należy dążyć do ograniczania i ostatecznego ich wykluczenia z sąsiedztwa terenów, dla których stanowią uciążliwość,

31) wskazane jest utrzymanie lasów w obrębie wyznaczonych w studium terenów budowlanych, jednak dopuszcza się na etapie planu miejscowego wystąpienie o zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nieleśne,

32) dopuszcza się zmianę przebiegu, przebudowę urządzeń melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych wskazanych na rysunku studium na etapie planu miejscowego ze szczególnym uwzględnieniem potrzeby przebudowy istniejących urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów w przypadku wystąpienia takiej potrzeby w związku z planowanym zagospodarowaniem terenu.

XXI KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

1. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania wyodrębnionych terenów

W celu tworzenia warunków zrównoważonego rozwoju oraz uczytelnienia struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy wyznaczone zostają następujące tereny:

1) **MN –TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**
2) **U – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ**
3) **UT – TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH**
4) **PU – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG**
5) **PU1 – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG**
6) **U, ZP, US – TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, ZIELENI URZĄDZONEJ, SPORTU I REKREACJI**
7) **KK –TEREN KOLEJOWY**
8) **PG – TEREN I OBSZAR GÓRNICZY**
9) **R – TEREN ROLNICZE**
10) **ZC – TERENCMENTARZY**
11) **ZL – TERENY LASÓW, ZADRZEWIEŃ I ZALESIEŃ**
12) **Zn –TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH STANOWIACYCH OBUDOWĘ BIOLOGICZNĄ CIEKÓW I TERENY ZIELENI**
13) **WS – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH**

Dla powyższych terenów określa się kierunki przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego oraz zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu. Uzupełnieniem dla tych ustaleń są treści kierunków ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, kierunków i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, kierunków rozwoju systemu komunikacji i systemów infrastruktury technicznej oraz wskazania wynikające z ogólnych zasad polityki przestrzennej.

1) MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – w formie wolnostojącej, bliźniaczej,
- zabudowa zagrodowa,
- zabudowa usługowa w zakresie usług nie stwarzających zagrożenia zdrowia ludzi, nie obniżających estetyki otoczenia i nie pogarszających jakości zamieszkania z zakazem realizacji usług w zakresie: logistyki i spedycji.
- usługi społeczne m.in. w zakresie oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultury,

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zieleń ogólnodostępna-urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw, itp.
- układ ulic lokalnych i dojazdowych, układ placów, ciągów pieszych,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej parkingi.

zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej w zakresie usług nieuciążliwych oraz usług społecznych:

- dostosowanie formy nowych budowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem,
- należy dążyć do wykształcenia jednorodnego charakteru architektonicznego poszczególnych i rejonów wsi,
- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
- wysokość budynków do 12 m, w tym maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne,
- dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25°-45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
- postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej 1000 m², w zabudowie bliźniaczej 800 m^2,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej
- ustala się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,

- tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych należy odizolować wizualnie od zabudowy mieszkaniowej,
- zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- ograniczenia w zabudowie w zasięgu stref nalotu zgodnie z przepisami odrębnymi.

zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej

- lokalizacja nowej zabudowy zagrodowej wyłącznie przy granicy z istniejącą zabudową zagrodową,
- dostosowanie formy nowych budowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem,
- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
- maksymalna wysokość budynków do 10 m, w tym maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne dla zabudowy mieszkaniowej, maksymalna wysokość do 12 m zabudowy dla budynków gospodarczych i inwentarskich, za wyjątkiem silosów, dla których maksymalna wysokość zostanie określona w planie miejscowym, w taki sposób aby nie naruszać ładu przestrzennego,
- dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 25°-45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
- postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej 2500 m^2,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej,
- ustala się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych,
- od strony zabudowy innej niż zagrodowa należy nakazać urządzenie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej o minimalnej szerokości 10 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę

wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód,

- zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- ograniczenia w zabudowie w zasięgu stref nalotu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2) U – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

<u>podstawowe kierunki przeznaczenia:</u>

- zabudowa usługowa,
- usługi społeczne m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji,

<u>dopuszczalne kierunki przeznaczenia:</u>

- stacje paliw z zapleczem usługowo-handlowym,
- nieuciążliwa produkcja związana z realizacją takich funkcji jak: cukiernia, lodziarnia, piekarnia,
- lokale mieszkalne,
- obiekty służące organizacji imprez masowych,
- zieleń ogólnodostępna-urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw, itp.
- układ ulic lokalnych i dojazdowych, układ placów, ciągów pieszych,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

<u>zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:</u>

- dostosowanie formy nowych budowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem,

- dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wyłącznie na terenie działek ew. nr 2/5, 2/7 w miejscowości Wójtówka,
- utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i przebudowy,
- wysokość zabudowy do 15 m, w tym maksymalnie cztery kondygnacje nadziemne,
- dachy płaskie i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° w nawiązaniu odpowiednio do gabarytów dachów zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie,
- postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej 1000 m²,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,
- ustala się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych stanowisk parkingowych,
- tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych należy odizolować wizualnie od zabudowy mieszkaniowej,
- zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- ograniczenia w zabudowie w zasięgu stref nalotu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3) UT– TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH

<u>podstawowe kierunki przeznaczenia:</u>

- zabudowa usługowa – turystyczna, w tym. m.in. hotele, domki letniskowe oraz pola biwakowe,
- budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, strzelnice sportowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe itp.)
- budynki i obiekty do uprawiania sportu i rekreacji oraz poprawy kondycji fizycznej (odkryte, przykryte w całości lub w części).

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zabudowa rekreacji indywidualnej,
- funkcja usługowa jako towarzysząca zabudowie turystycznej, w tym handel, gastronomia, usługi nieuciążliwe, nieuciążliwa produkcja związana z takimi funkcjami jak: piekarnia, cukiernia, lodziarnia;
- usługi rekreacji, rozrywki, turystyki i wypoczynku (hotelarstwo, gastronomia, agencje turystyczne, biura podróży i inne obsługi ruchu turystycznego, usługi kultury, usługi związane z poprawą kondycji fizycznej, gabinety odnowy biologicznej),
- lokale mieszkalne;
- obiekty służące organizacji imprez masowych;
- zieleń ogólnodostępna-urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw, itp.,
- układ ulic lokalnych i dojazdowych, układ placów, ciągów pieszych,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- dostosowanie formy nowobudowanych bądź przebudowywanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej na terenie o tym samym przeznaczeniu, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem.
- wysokość zabudowy
  - do 7 m dla zabudowy rekreacji indywidualnej
  - do 12 m dla zabudowy usługowej,
- dowolne formy dachów,
- postulowana minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej 1000 m^2,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% działki budowlanej,
- ustala się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych stanowisk parkingowych,
- tereny zaplecza technicznego obiektów handlowych należy odizolować wizualnie od zabudowy mieszkaniowej,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na

środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

- ograniczenia w zabudowie w zasięgu stref nalotu zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) PU – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
- zabudowa usługowa w tym stacje paliw wraz z zapleczem usługowo – handlowym, usługi związane ze sprzedażą, diagnostyką i naprawą pojazdów,

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- lokale mieszkalne;
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach określonych w planie miejscowym,
- maksymalna wysokość zabudowy do 20 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,
- dowolne formy dachów,
- postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 2000 m^2,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,
- ustala się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych stanowisk parkingowych,
- przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową lub innych zabezpieczeń przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w terenach PU,
- zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,
- zakaz składowisk odpadów,
- ograniczenia w zabudowie w zasięgu stref nalotu zgodnie z przepisami odrębnymi.

5) PU 1 – TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW I USŁUG

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
- zabudowa usługowa w tym stacje paliw wraz z zapleczem usługowo – handlowym, usługi związane ze sprzedażą, diagnostyką i naprawą pojazdów,

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- lokale mieszkalne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- wskazane jest aby na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozstrzygać o wprowadzeniu jednego przeznaczenia wynikającego z kierunków lub obu, ze szczególnym uwzględnieniem ograniczania ewentualnej uciążliwości wprowadzanej funkcji w stosunku do innej zabudowy w sąsiedztwie,
- dopuszcza się lokalizację wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² wyłącznie na terenie działek ew. nr 38/2, 37/7 i 37/15 w miejscowości Czerwonka Parcel,
- utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach określonych w planie miejscowym,
- maksymalna wysokość zabudowy do 20m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,
- dowolne formy dachów,
- postulowana minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 2000 m²,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,
- ustala się zasadę urządzenia w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych stanowisk parkingowych,
- przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wyznaczyć strefy zieleni zabezpieczającej zabudowę mieszkaniową lub innych zabezpieczeń przed potencjalnymi uciążliwościami zagospodarowania w terenach PU1,
- zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,
- zakaz składowisk odpadów,

- ograniczenia w zabudowie w zasięgu stref nalotu zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) U, ZP, US – TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, ZIELENI URZĄDZONEJ, SPORTU I REKREACJI

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- usługi społeczne m.in. w zakresie oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultury,
- budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, strzelnice sportowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe, pola golfowe do mini golfa, itp.),
- usługi rekreacji, rozrywki, turystyki i wypoczynku (hotelarstwo, gastronomia, agencje turystyczne, biura podróży, usługi kultury, usługi artystyczne),
- zabudowa usługowa,
- lokale mieszkalne zlokalizowane w zabudowie usługowej na zasadach określonych w planie miejscowym,
- obiekty służące organizacji imprez masowych,
- zieleń ogólnodostępna-urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo rekreacyjnych, placów zabaw, itp.,
- układ placów, ciągów pieszych, parkingi oraz inne przestrzenie publiczne.

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 10 m
- dowolne formy dachów
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80 % działki budowlanej
- zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć, dla których ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko lub dla których nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

7) KK– TEREN KOLEJOWY

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- teren kolei,

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w tym wiadukty itp.,
- lokalizacja obiektów małej architektury,
- układ ulic lokalnych i dojazdowych, układ placów, ciągów pieszych, parkingi,

zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy – nie ustala się,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej.

8) PG – TERENY I OBSZARY GÓRNICZE

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- teren i obszar górniczy – powierzchniowa eksploatacja kopalin.

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- obiekty administracyjne związane z przeznaczeniem podstawowym,
- zakłady przetwórcze związane z podstawowym kierunkiem przeznaczenia,
- zieleń urządzona i izolacyjna,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- do czasu zakończenia eksploatacji kopalin zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa geologicznego i górniczego,
- zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa geologicznego i górniczego,
- wykonanie rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kopalin w oparciu o ustalony w decyzjach administracyjnych kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji,
- maksymalna wysokość zabudowy – nie ustala się,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – nie ustala się,

9) R – TERENY ROLNE

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- tereny użytków rolnych, w tym gruntów ornych, łąk, pastwisk, sadów,

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- istniejąca zabudowa zagrodowa oraz inne budynki i urządzenia wchodzących w skład gospodarstw rolnych i służących wyłącznie produkcji rolniczej, przetwórstwu rolno-spożywczemu bądź agroturystyce, zgodnie z przepisami odrębnymi i na zasadach określonych w miejscowym planie,
- drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych,
- tereny urządzeń melioracji wodnych,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- zakaz realizacji nowej zabudowy z wyjątkiem uzupełnień istniejącej zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
- regulacja granicy polno-leśnej poprzez zalesianie gruntów rolnych nieprzydatnych i mało przydatnych do produkcji rolniczej,
- ochronę przed zmianą użytkowania zwartych kompleksów o najlepszych i średnich, w skali gminy, warunkach naturalnych do produkcji rolniczej,
- ochronę występujących wewnątrz kompleksów rolnych różnych podmokłości, torfowisk, źródlisk itp.,
- promocję różnorodnych form rolnictwa ekologicznego i produkcji zintegrowanej (np. gospodarstwa ekologiczne) przede wszystkim w określonych terenach systemu przyrodniczego oraz na pozostałych obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- poprawę wartości użytkowej gruntów między innymi zwiększanie retencji, działania melioracyjne, właściwe zabiegi agrotechniczne (dostosowanie roślin do możliwości kompleksów glebowo-rolniczych, wapnowanie, nawożenie, itp.)
- zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,
- ograniczenia w zabudowie w zasięgu stref nalotu zgodnie z przepisami odrębnymi.

10) ZC – TERENY CMENTARZY

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- cmentarze wraz z usługami kultu religijnego,

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- usługi związane z przeznaczeniem podstawowym – zakłady kamieniarskie, pogrzebowe, handel (kwiaty, znicze),

- zieleń urządzona,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,

zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy – nie ustala się,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% działki budowlanej,
- odległość cmentarza od zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) ZL – TERENY LASÓW, ZADRZEWIEŃ I ZALESIEŃ

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- lasy
- zadrzewienia
- zalesienia

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- urządzenia turystyczne – miejsca wypoczynkowe, polany, zadaszenia, punkty widokowe,
- utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zasadach określonych w planie miejscowym,
- zabudowa związana z gospodarką leśną,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych, stanowiących element systemu przyrodniczego gminy oraz istotny walor dla rozwoju rekreacji;
- gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o plany urządzania lasu sporządzane przez właściwe służby,
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, obiektów małej architektury i urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych, infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych,
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną,
- zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10m od cieków i urządzeń melioracji wodnych podstawowych, 5m od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych,
- zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń reklamowych,

- ograniczenia w zabudowie w zasięgu stref nalotu zgodnie z przepisami odrębnymi.

12) Zn - TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH STANOWIACYCH OBUDOWĘ BIOLOGICZNĄ CIEKÓW I TERENY ZIELENI

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- użytki zielone stanowiące obudowę biologiczną cieków,
- zieleń nieurządzonej,
- zieleń urządzona wraz z ciągami spacerowymi i rowerowymi oraz urządzeniami terenowymi przeznaczonymi na cele sportu i rekreacji
- urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej i ochronie środowiska,
- zadrzewienia,
- stawy hodowlane,
- wody płynące i stojące oraz zbiorniki retencyjne

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- tereny rolnicze,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej

zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- zakaz zabudowy (realizacji obiektów kubaturowych)
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, chyba, że przeprowadzona procedura wykazała brak negatywnego wpływu na środowisko, z wyłączeniem obiektów celu publicznego, w szczególności infrastruktury technicznej i dróg.

13) WS – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

podstawowe kierunki przeznaczenia:

- wody powierzchniowe śródlądowe – rzeki i zbiorniki wodne.

dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zieleń nieurządzona.

zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej,
- ochrona gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem,

- utrzymanie naturalnej otuliny rzek i cieków wodnych, z zachowaniem zasad ochrony przeciwpowodziowej.

2. Tereny wyłączone spod nowej zabudowy

Do terenów, które powinny być wyłączone spod zabudowy należy zaliczyć:

- tereny dolin cieków, użytków zielonych i zieleni nieurządzonej oznaczone symbolem Zn
- tereny lasów i zadrzewień oznaczone symbolem ZL,
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem WS,
- tereny szczególnie zagrożone powodzią,
- strefy techniczne wokół magistralnych urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zakaz zabudowy na wskazanych powyżej terenach nie dotyczy obiektów drogowych, elementów infrastruktury technicznej, obiektów hydrotechnicznych lub służących ochronie środowiska bądź zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego.

3. Tereny z ograniczeniami zabudowy

Do terenów, na których istnieje ograniczenie przeznaczania pod zabudowę należy zaliczyć:

- wszystkie tereny znajdujące się w obrębie strefy ograniczonej wysokości zabudowy i obiektów naturalnych w otoczeniu lotniska Bielice na podstawie „dokumentacji rejestracji lotniska Bielice”.
- strefy ochronne wokół cmentarza w odległości 50 i 150 m zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315 ze zm.),
- tereny kolejowe od których została określona w ustawie z dnia 28 marca 2003r (Dz. U. z 2007r. nr 16 poz. 94 z późn. zm.)o transporcie kolejowym odległość w jakiem można lokalizować budowli i budynków,
- drogi krajowe i drogi wojewódzkie, z uwagi na ich oddziaływanie. Ograniczenia wynikają również z Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie oraz z ustawy z dnia 21 marca 1985 o drogach publicznych (Dz.U. z 2013r. poz. 260))

- obszary, na których będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kV wraz ze strefami ochronnymi od nich.

4. OBSZARY PROBLEMOWE

Na rysunku studium (kierunki zagospodarowania przestrzennego) wskazano obszary problemowe związane z obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Są to tereny wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXIV/89/2004 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 sierpnia 2004 r jako przeznaczone pod zabudowę, które są już częściowo zagospodarowane i równocześnie zlokalizowane w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczonym na podstawie „Studium ochrony przeciwpowodziowej", opracowanym przez RZGW Warszawa dla rzek Bzury, Utraty i Pisi oraz map zagrożenia powodziowego. W związku z powyższym granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wymagają w ww. rejonach weryfikacji w terenie oraz bardziej szczegółowego opracowania. W celu ochrony mienia oraz ludności przed powodzią w zasięgu ww. obszarów, powinien obowiązywać zakaz lokalizacji nowych budynków. Przebudowa i rozbudowa istniejących budynków powinna być realizowana zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne. Na etapie sporządzania zmian do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego proponuje się uszczegółowienie przebiegu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w oparciu o aktualne mapy zagrożenia powodziowego opracowane przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

XXII OBSZARY I ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Rozwój przestrzenny poszczególnych jednostek osadniczych musi uwzględniać zasadę zrównoważonego rozwoju nie naruszając równowagi ekologicznej systemów przyrodniczych i powiązań między nimi.

1. Polityka dotycząca ochrony przyrody i krajobrazu

Krajobraz przyrodniczy i przyrodniczo – kulturowy podlega ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2013, poz. 627 j.t.).

Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012, poz. 647 ze zm.) uznaje naczelną zasadę, że podstawą działań w zakresie przeznaczenia terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania jest ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój, czyli gospodarowanie w harmonii z przyrodą, tj. z zachowaniem zasad i wymogów ochrony środowiska przyrodniczego.

Aby osiągnąć postawiony cel nadrzędny należy dążyć do poprawy jakości środowiska przyrodniczego na terenach o najwyższym stopniu rozwoju procesów urbanizacyjnych oraz terenów o zdegradowanych walorach przyrodniczych. Natomiast na terenach, gdzie wysokie walory środowiska zostały zachowane należy maksymalnie ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych.

Na terenie gminy wiejskiej Sochaczew nie wyznaczono powierzchniowych form ochrony przyrody, obecne ustanowiono jedynie pomniki przyrody.

Niewielki, północny fragment gminy położony jest w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego, której celem (zgodnie z ustawą z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2013, poz. 627 j.t.) jest zabezpieczenie formy ochrony przyrody przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

Dla Kampinoskiego Parku Narodowego obowiązuje, zgodnie z art. 22 ust.1, ust. 2 pkt 1 i ust. 3 oraz art. 12 ust. 2 ww. ustawy, plan zadań ochronnych. Plan ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego jest w fazie projektowej. Wśród zagrożeń dla Parku wymienia się presję urbanizacji na terenie otuliny Parku, obszar ten w graniach gminy pozostaje wolny od zabudowy.

Na terenie gminy zlokalizowanych jest 25 pomników przyrody, w tym 24 pojedyncze drzewa i jedna aleja, dla których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

Proponuje się również wyznaczenie obszaru chronionego krajobrazu, obejmującego północno-wschodnią część gminy. Teren ten w skali gminy wyróżnia się pod względem atrakcyjności przyrodniczo – krajobrazowej. Granicę projektowanego obszaru chronionego krajobrazu przedstawiono na załączniku nr 2b.

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody obszar chronionego krajobrazu może być utworzony przez wojewodę na mocy rozporządzenia lub też przez Radę Gminy mocą uchwały. Rada Gminy Sochaczew powinna rozważyć taką możliwość. Wcześniej jednak należałoby uzgodnić przebieg (kontynuację) granic obszaru chronionego krajobrazu w gminach sąsiednich. Obecność założeń dworsko-parkowych i dworsko – parkowo – folwarcznych, w tym dworu – miejsca urodzenia Fryderyka Chopina, stanowi potencjał do rozwoju turystyki. Obszar chronionego krajobrazu, zgodnie z ustawową definicją, wyznaczany jest m.in. ze względu na możliwość zaspokojenia potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem.

W północnej części gminy, w rejonie miejscowości Mokas występuje niewielki kompleks bagien w obniżeniu terenu. Wskazuje się dany obszar do objęcia ochroną w postaci użytku ekologicznego.

Bzura wraz ze swymi dopływami stanowi korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym, łączący obszar węzłowy o znaczeniu międzynarodowym jakim jest Dolina Wisły i Kampinoski Park Narodowy z obszarem węzłowym o znaczeniu krajowym – Bolimowskim Parkiem Krajobrazowym. Istotnym zadaniem jest zatem zachowanie i wzmacnianie wewnętrznych i zewnętrznych powiązań ekologicznych poprzez ekstensywne użytkowanie i niezabudowywanie dolin rzecznych oraz zachowanie i odtwarzanie otulin biologicznych cieków.

Ponadto w celu właściwego kształtowania powiązań ekologicznych na obszarze gminy zalecana jest ochrona lasów jako istotnych elementów w systemie powiązań ekologicznych. Głównym problemem na terenie gminy jest ich rozdrobnienie i rozproszenie. Wskazane jest zatem dążenie do zwiększenie lesistości na terenie gminy oraz kształtowania zwartych kompleksów leśnych.

Zgodnie z Krajowym programem zwiększania lesistości zakłada się wzrost lesistości do 30% w 2020r. i do 33% w 2050r. Realizacje zalesień i wprowadzanie zadrzewień śródpolnych powinny być realizowane zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami siedliskowymi oraz uwzględniać zalecania strategii różnorodności biologicznej i krajobrazowej. Zwiększenie lesistości nie może być jedynym kryterium przeznaczania gruntów marginalnych do zalesień. Obszary ekotonowe, na styku biocenoz leśnych i nieleśnych, charakteryzują się dużą różnorodnością biologiczną i należy je właściwie kształtować m.in.: poprzez regulację granicy

dużych kompleksów leśnych. Praktyczną realizacją racjonalnego lokalizowania zalesień powinno być opracowanie przez gminę Studium granicy rolno-leśnej.

2. Ekologiczna struktura obszaru

Dla zachowania równowagi środowiska przyrodniczego gminy i jej otoczenia niezbędne jest zapewnienie biologicznego funkcjonowania i wzajemnych powiązań ekosystemu poprzez zachowanie ciągu ekologicznego dolin rzek Bzura i jej dopływów Utraty i Pisi-Gągoliny. Zachowanie i wzmacnianie wewnętrznych i zewnętrznych powiązań ekologicznych stanowi jeden z podstawowych celi strategicznych.

Wymaga to:

- poprawy czystości wód powierzchniowych,
- utrzymania biologicznej obudowy cieków oraz ciągłości biologicznie czynnych terenów otwartych (zalesień, zadrzewień śródpolnych, zieleni urządzonej i nieurządzonej, terenów rolnych),
- niedopuszczenia do przykrywania i przegradzania cieków bez zabezpieczenia możliwości przemieszczania się flory i fauny,
- pozostawienia wolnych od zabudowy pasów terenu wzdłuż cieków,

Istotne, z punktu widzenia różnorodności środowiska są również mniejsze dolinki rzeczne, doliny i zagłębienia bezodpływowe, będące miejscami spływu wód, mas powietrza, migracji roślin i zwierząt. Podobne funkcje pełnią powierzchnie łąk i pastwisk, zadrzewienia i zakrzewienia, ciągi zieleni wzdłuż cieków wodnych i rowów, zieleń urządzona, zieleń cmentarna. Jako uzupełniające należy traktować pasy i płaty zieleni: sadów, zieleń ogrodów przydomowych, a także powierzchnie biologicznie czynne pozostawione w granicach poszczególnych działek.

Wszystkie w/w elementy stanowią istotną część struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. W oparciu o ten przyrodniczy szkielet powinny być kształtowane tereny o innych funkcjach, w odpowiednich proporcjach, wskazywanych w niniejszym opracowaniu. Podstawowe zasady kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy powinny opierać się o następujące zasady:

- zachowanie i ochrona zieleni istniejącej;
- zapobieganie dalszej fragmentacji i zmniejszaniu powierzchni cennych dla funkcjonowania systemu przyrodniczego gminy;

- uzupełnianie zadrzewień zgodnie z siedliskiem z zastosowaniem gatunków rodzimych, głównie wzdłuż cieków wodnych i w obniżeniach terenowych oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych ;
- pozostawianie jako ważnych nisz ekologicznych - zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, obniżeń bezodpływowych;
- zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej terenów zielonych – poprzez oszczędne gospodarowanie przestrzenią i ograniczanie niepotrzebnych cięć tej przestrzeni;
- ochrona przed nadmiernym zainwestowaniem terenów łąk i pastwisk oraz gruntów ornych, w tym zwłaszcza wysokich klas bonitacyjnych;
- koncentracja zabudowy mieszkaniowej, szczególnie na terenach już zainwestowanych (zmniejszenie skutków rozwoju mieszkalnictwa na terenach niewystarczająco uzbrojonych i cennych przyrodniczo bądź o gorszych warunkach geotechnicznych; ochrona przestrzeni rolniczo – łąkowej przed niepotrzebnym, spontanicznym czy chaotycznym zainwestowaniem);
- ograniczenie do niezbędnego minimum lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; w przypadku konieczności wprowadzenia tego typu przedsięwzięć, wskazane jest wprowadzenie odpowiednich ograniczeń dla zagospodarowania w ich bezpośrednim sąsiedztwie, wynikających z przepisów odrębnych – dotyczy to między innymi: cmentarzy, napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia; gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia; wież telefonii komórkowej.

W opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew należy uwzględnić następujące zasady zarządzania przestrzenią szczególnie istotne dla ochrony i kształtowania struktury przyrodniczej gminy:

- zachowanie i ochrona kompleksów przyrodniczych o najwyższym potencjale biologicznym, w szczególności dotyczy to lasów, cieków wodnych i ich dolin, obniżeń bezodpływowych oraz ciągów powiązań przyrodniczych lokalnych i regionalnych – stanowiących ważne w skali gminy korytarze ekologiczne;
- ochrona i uzupełnianie zadrzewień śródpolnych, przydrożnych oraz towarzyszących ciekom i zbiornikom wodnym;
- ochrona drobnych elementów naturalnej rzeźby terenu: dolin, obniżeń, skarp itp.;
- ochrona gleb wysokich klas bonitacyjnych oraz gleb organicznych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze;
- ochrona gruntów leśnych przed zmianą przeznaczenia;
- ochrona środowiska poprzez rozwój infrastruktury służącej poprawie środowiska.

3. Kierunki działań proekologicznych

Polityka ochrony wód powierzchniowych i podziemnych

Przyjmuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, mające na celu ograniczenie zagrożeń:

- zwiększenie retencji powierzchniowej i podziemnej, w tym poprzez zwiększanie lesistości obszaru,
- uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, wyposażenie układów osadniczych w infrastrukturę ochrony środowiska (szczególnie w zakresie gospodarki ściekowej, przestrzegania zasad ochrony zasobów wodnych przed zanieczyszczeniem oraz poprawy organizacji gospodarki odpadami);
- budowa systemów zbiorowego odprowadzania i oczyszczania ścieków obejmującego wszystkie zwarte jednostki osadnicze;
- likwidacja strat wody na sieciach wodociągowych,
- racjonalizacja zużycia wody, zmniejszenie wodochłonności sektora komunalnego,
- budowa płyt obornikowych i zbiorników na gnojowicę w gospodarstwach prowadzących hodowlę zwierząt,
- wykluczenie składowania soli, nawozów i innych środków chemicznych bezpośrednio na powierzchni ziemi, wykluczenie pryzmowania kiszonek bezpośrednio na powierzchni ziemi,
- zaleca się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu na własnej działce, o ile nie zmieni to stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do gruntu bez uprzedniego podczyszczenia,
- likwidacja studni kopanych w zwodociągowanych miejscowościach z pozostawieniem niektórych jako awaryjnych źródeł zaopatrzenia w wodę pod warunkiem zabezpieczenia w sposób uniemożliwiający skażenie warstwy wodonośnej,
- zwiększenie zdolności samooczyszczania się wód powierzchniowych w dolinach rzek poprzez odpowiednie kształtowanie stosunków wodnych i biocenotycznych, zachowanie naturalnych otulin biologicznych, zadrzewień, zakrzewień oraz zbiorowisk łąkowych.

Obszar gminy Sochaczew znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215A – Subniecka Warszawska (część centralna). Ze względu na ochronę wód podziemnych na terenie miasta zakazuje się:

- lokalizacji obiektów potencjalnie uciążliwych dla wód podziemnych,
- rolniczego wykorzystywania ścieków,
- nielegalnego składowania odpadów i wylewania ścieków komunalnych i przemysłowych w miejscach do tego nie przeznaczonych,
- lokalizowania mogilników środków ochrony roślin i mogilników zwierząt,
- składowania substancji chemicznych.

Polityka ochrony gleb

Ochronie podlegają grunty rolne, grunty leśne oraz oczka wodne, stale lub okresowo podmokłe. Jakość gleb jest wiodącym elementem w analizie warunków przyrodniczych rolniczej przestrzeni produkcyjnej danego obszaru. W gminie Sochaczew zidentyfikowano 3 większe rejony występowania dobrych gleb (II i III klasa): w południowej części gminy (rejony miejscowości: Jeżówka, Bielice, Duranów), wschodniej (rejony miejscowości Wójtówka, Czyste, Kaźmierów, Kożuszki Parcel, Chrzczany) oraz zachodniej (rejony miejscowości Kąty i Rozłazów). Występowanie słabych gleb zaznacza się głównie w północnym i północno-wschodnim rejonie gminy Sochaczew.

Przyjmuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony gruntów rolnych:

- kompleksy najlepszych gleb powinny być chronione przed zabudową,
- zalesianie gleb najniższych klas bonitacyjnych;
- likwidacja dzikich składowisk odpadów, powodujących degradację gleb;
- wykluczenie składowania nawozów i innych środków chemicznych bezpośrednio na powierzchni ziemi – ochrona przed zanieczyszczeniem gleby oraz wód podziemnych.

Polityka ochrony powietrza atmosferycznego i ochrona przed hałasem

Przyjmuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

- ograniczenie emisji ze spalania węgla w piecach domowych – zmiana sytemu ogrzewania z użyciem tradycyjnego paliwa na ekologiczne, wycofanie z użytkowania kotłów i pieców węglowych o złym stanie technicznym i niskiej sprawności cieplnej;

- termomodernizacja, docieplanie budynków użyteczności publicznej i budynków mieszkalnych w celu ograniczenia zapotrzebowania na ciepło;
- wprowadzanie odpowiednio kształtowanych pasów zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych, pochłaniających i zatrzymujących część zanieczyszczeń komunikacyjnych.

Hałas jest czynnikiem w znacznym stopniu wpływającym na jakość warunków zamieszkania i wypoczynku człowieka. Ochrona przed hałasem polega na utrzymaniu poziomu hałasu poniżej poziomu dopuszczalnego, a co najwyżej na poziomie tego hałasu oraz zmniejszenie hałasu, co najmniej do poziomu dopuszczalnego, gdy został on przekroczony. Działania te mają na celu zapewnienie jak najlepszego stanu akustycznego środowiska.

Przyjmuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony przed hałasem:

- modernizacja dróg ze szczególnym zwróceniem uwagi na dobór nawierzchni właściwej dla rzeczywistej prędkości pojazdów;
- wprowadzanie ekranów akustycznych, pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych w miejscach szczególnie narażonych na hałas, w pobliżu zabudowy mieszkaniowej;
- ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego standardów akustycznych terenu oraz minimalnych linii zabudowy dla poszczególnych kategorii dróg, oddzielnie dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi (mieszkalne, użyteczności publicznej), jednokondygnacyjnych, wielokondygnacyjnych, wymagających specjalnej ochrony oraz pozostałych obiektów budowlanych;
- w celu ochrony przed hałasem zaleca się sytuowanie budynków równolegle do rozchodzących się fal akustycznych.

Polityka ochrony terenów leśnych

Przyjmuje się następujące zasady polityki przestrzennej w zakresie ochrony gruntów leśnych:

- ograniczanie przeznaczania na cele nierolnicze i nieleśne,
- zapobieganie procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej, powstającym wskutek działalności nieleśnej;
- tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową lub drogi nie powinny powodować dalszej fragmentacji i rozdrobnienia kompleksów leśnych,

- zapewnienie możliwości powiększenia powierzchni kompleksów leśnych poprzez przeznaczanie pod zalesienie terenów nie przeznaczonych pod produkcję rolną a graniczących z kompleksami leśnymi,
- wyznaczenie granicy polno-leśnej wokół istniejących kompleksów leśnych, w celu ochrony strefy ekotonowej.

Polityka eksploatacji surowców i rekultywacji

W granicach administracyjnych gminy Sochaczew występują 3 udokumentowane złoża: Żuków, Kuznocin oraz fragment złoża Plecewice I. Eksploatacja złóż kopalin może być realizowana przez inwestora, który posiada koncesję na ich wydobycie, zgodnie z warunkami i w terminie określonym w tej koncesji.

Odkrywkowy system wydobycia powoduje trwałe przekształcenia terenu i szereg zmian w środowisku naturalnym tj.: powstanie wyrobisk, hałd, odpadów przeróbczych i złożowych, czasami osuszanie gruntów lub zanieczyszczenie wód. Efektem tego typu działań może być również nasilenie erozji oraz osuwanie się fragmentów stoków, osłabionych w wyniku „podbierania" materiału skalnego u podstawy. W celu pełnego wykorzystania złóż konieczne jest prowadzenie racjonalnej gospodarki wydobycia, która ograniczy bezkarne, dogłębne wybieranie złóż surowców naturalnych, nie uwzględniające dobra środowiska naturalnego.

Ze względu na ochronę walorów krajobrazowych i przyrodniczych terenów zdegradowanych konieczne jest zapewnienie właściwej rekultywacji terenów poeksploatacyjnych. Rekultywacja danych obszarów jest przedsięwzięciem długotrwałym i trudnym.

XXIII OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego

Przedmiotem ochrony zasobów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego są ukształtowane historycznie, znajdujące się na terenie gminy zachowane układy, elementy struktury przestrzennej, jak również pojedyncze obiekty lub ich zespoły, o wyjątkowych walorach zabytkowych. Na tak cenną w skali lokalnej tożsamości przestrzeń dziedzictwa kulturowego składają się obiekty zarówno wpisane do rejestru zabytków Mazowieckiego Konserwatora Zabytków jak i elementy nieobjęte oficjalnie ochroną, które ze względu na swoją wartość historyczno - kulturową stanowić powinny przedmiot zainteresowania działań ochronnych.

Celem prowadzonej w studium polityki przestrzennej jest zachowanie wartości dziedzictwa kulturowego, jego walorów historycznych, architektonicznych i ekspozycyjnych. Dobra kultury powinny być wykorzystywane i użytkowane z zapewnieniem opieki konserwatorskiej, rewaloryzacji oraz nadania im odpowiednich funkcji użytkowych.

Ochronę dziedzictwa kulturowego należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych, w tym ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego będą opierały się na wskazaniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i sformułowaniu nakazów, zakazów, ograniczeń i dopuszczeń w oparciu o przepisy odrębne.

Do ogólnych zasad sformułowanych na potrzeby niniejszego studium, a dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego należy zaliczyć: dokumentowanie, zachowanie, ochrona i propagowanie wartości dziedzictwa kulturowego, co jest obowiązkiem władz państwowych, samorządowych i społeczeństwa. Działalność ta z jednej strony stanowi element edukacji i rozbudzania poczucia tożsamości, z drugiej zaś musi godzić elementy ochrony z potrzebami adaptacji do wymogów współczesności. Dziedzictwo kulturowe stanowi wartość podlegającą ochronie prawnej. Ochrona dóbr kultury materialnej jest także zadaniem polityki przestrzennej. Dobra kultury powinny być wykorzystywane i użytkowane z zapewnieniem opieki konserwatorskiej, rewaloryzacji oraz nadania im odpowiednich funkcji użytkowych.

Studium ustala następujące ogólne zasady ochrony zasobów dziedzictwa i krajobrazu kulturowego w gminie:

- ochrona z mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – w odniesieniu do zespołów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz do wojewódzkiej ewidencji zabytków,
- zasada maksymalnej ochrony zachowanych obiektów o wartości historyczno – kulturowej,
- konserwacja, rewaloryzacja i porządkowanie zabytkowych zespołów dworskich, obiektów sakralnych, innych obiektów zabytkowych, oraz innych terenów publicznych,
- zwiększenie atrakcyjności zabytków dla potrzeb społecznych, turystycznych i edukacyjnych,
- wyeksponowanie zabytków oraz walorów krajobrazu kulturowego,
- wykluczenie lokalizowania obiektów dysharmonizujących z zabytkowym sąsiedztwem,
- realizacja nowoprojektowanych obiektów o formach architektonicznych nawiązujących do lokalnych tradycji kształtowania i sytuowania zabudowy,
- nowopowstające inwestycje nie mogą przyćmiewać obecnej tkanki oraz naruszać trwałych, zabytkowych układów przestrzennych,
- zachowanie i ochrona stanowisk archeologicznych,
- zintegrowanie ochrony dziedzictwa kulturowego, przyrodniczego i krajobrazu,
- dostosowanie współczesnej funkcji do wartości obiektów zabytkowych,
- ochrona podworskich założeń zieleni urządzonej oraz ich rewaloryzacja polegająca na przywróceniu unikalnych wartości historycznie zaprojektowanych zespołów kompozycji zieleni,
- utrzymanie i ochrona przed dewastacją walorów środowiska wzdłuż dolin cieków Bzury, Utraty i Pisi i lokalnych mokradeł.
- zachowanie funkcji, założenia, historycznych osi kompozycyjnych i powiązań widokowych oraz poprawa estetyki funkcjonujących na terenie gminy cmentarzy wojskowych,
- zachowanie i ochrona przydrożnych kapliczek,
- dążenie do upowszechniania, szczególnie wśród społeczności lokalnej, wiedzy w zakresie rozpoznawania walorów obiektów zabytkowych zlokalizowanych na terenie gminy.

W odniesieniu do obiektów objętych ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków, obowiązują następujące zasady ochrony:

- wszelkie działania inwestycyjne w obiektach i na obszarach wpisanych do rejestru zabytków (zwłaszcza w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, wykonywania robót budowlanych w zabytku oraz jego otoczeniu, dokonywania podziału nieruchomości, zmiany przeznaczenia obiektu, a także umieszczania na nim urządzeń technicznych, tablic, reklam, nośników informacji wizualnej) powinny być prowadzone

zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,

- wykorzystanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków na cele użytkowe powinno zapewniać trwałe zachowanie jego wartości,
- w przypadku remontów, przebudowy, zmian sposobu zagospodarowania i użytkowania należy zachować zabytkowy wystrój elewacji i wyposażenia wnętrz, utrzymać gabaryty i historyczne rozplanowanie wnętrz, stosować tradycyjne materiały budowlane o wysokiej jakości,
- trwałe zachowanie historycznej formy urbanistycznej i architektonicznej oraz rewaloryzacja otoczenia zabytków zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
- zahamowanie procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania,
- usunięcie w miarę możliwości obiektów, bądź ich części, stanowiących elementy dysharmonijne zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie obiektów zabytkowych,
- ochrona zieleni towarzyszącej obiektom zabytkowym wpisanym do rejestru zabytków.

W odniesieniu do obiektów, wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, obowiązują następujące zasady ochrony:

- zachowanie obszarów i obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków z możliwością rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie miejscowym i zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego,
- trwałe zachowanie historycznej formy urbanistycznej i architektonicznej oraz rewaloryzacja otoczenia zabytków zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
- zahamowanie procesów degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania,
- usunięcie w miarę możliwości obiektów, bądź ich części, stanowiących elementy dysharmonijne zlokalizowane w bliskim sąsiedztwie obiektów zabytkowych,
- ochrona zieleni towarzyszącej obiektom zabytkowym wpisanym do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Zasady ochrony stref ochrony konserwatorskiej

W zakresie ochrony wartości kulturowych, na obszarze gminy, wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej. W celu ochrony konserwatorskiej należy przestrzegać poniższych zasad:

- zabudowa w strefie ochrony konserwatorskiej powinna być projektowana w sposób nie kolidujący pod względem funkcji jak i formy z obiektami chronionymi,
- zagospodarowanie terenu niezabudowanego w sposób nie powodujący przysłonięcia obiektów, dla których ustalono obszar strefy,
- należy wyłączyć spod zabudowy lub wskazać ograniczenia jej wysokości dla terenów w strefie ochrony ekspozycji.
- obiekty nieruchome wpisane do rejestru i ewidencji zabytków należy bezwzględnie zachować. Część z tych obiektów należy poddać pracom remontowym i rewaloryzacyjnym.
- ustala się wymóg odtwarzania zabytkowych układów zieleni, w tym alei, wykonywanie uzupełnienia nasadzeń gatunkami rodzimymi, charakterystycznymi dla poszczególnych obiektów
- lokalizowane w granicach strefy ekspozycji obiekty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej nie mogą naruszać ekspozycji obiektów zabytkowych lub przewyższać istniejącej zabudowy;
- należy wykonać projekty rewaloryzacji oraz realizacji dla zabytkowych parków w celu przywrócenia im dawnej świetności, utraconej przez szkodliwą działalność człowieka i procesy naturalne. Należy dążyć do poprawy ich jakości, zarówno pod względem przyrodniczym jak i infrastrukturalnym (odbudowa zatartych układów alejek i ścieżek parkowych);

W gminie występują obiekty i układy zabytkowe objęte ochroną poprzez wpis do rejestru zabytków oraz do wojewódzkiej ewidencji zabytków. Z uwagi na fakt, że wykaz obiektów nimi objętych jest zestawieniem otwartym, studium dopuszcza korekty w ramach wykazu obiektów wpisanych do rejestru zabytków i wojewódzkiej ewidencji zabytków na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Korekty w wykazach, dotyczące uzupełniania o nowe elementy wskazane do objęcia ochroną prawną lub weryfikacji listy obiektów zabytkowych w oparciu o ich zły stan zachowania, zniszczenia lub przekształcenia formy architektonicznej w stopniu uniemożliwiającym odczytanie wartości zabytkowych powinny być oparte o gminny program opieki nad zabytkami, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W celu ochrony wszystkich elementów dziedzictwa kulturowego tworzących tożsamość gminy należy sporządzić projekt Programu opieki nad zabytkami dla gminy Sochaczew, którego celem jest ustalenie rozwiązań organizacyjnych i finansowych, jak również edukacyjnych i wychowawczych, które posłużą poprawie stanu zachowania elementów dziedzictwa kulturowego. Na etapie sporządzania miejscowych planów, należy uwzględnić obiekty które zostaną wpisane do gminnej ewidencji zabytków i objąć je ochroną planistyczną.

Zasady ochrony zasobów archeologicznych

Na terenie gminy zlokalizowanych są 92 stanowiska archeologiczne. W większości stanowiska posiadają trudny do określenia rzeczywisty zasięg i wartość poznawczą. Ocena ich wartości poznawczej tylko na podstawie rejestracji powierzchniowej (bez wnikania w struktury nawarstwień) uniemożliwia uznanie któregokolwiek z nich jako bezwartościowe. Należy wobec tego uznać, iż obszary przez nie zajmowane są dostępne do celów inwestycyjnych, pod warunkiem przeprowadzenia badań archeologicznych przed realizacją wszelkich inwestycji wiążących się z usunięciem wierzchniej warstwy gleby.

Obszary stanowisk archeologicznych powinny być uwzględniane podczas prowadzenia prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami

XXIV KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACJI

Polityka transportowa

Polityka transportowa Gminy Sochaczew powinna być oparta na zasadach zrównoważonego rozwoju. Głównym zadaniem jest usprawnienie i rozwój systemu transportowego w celu poprawy przemieszczania osób i towarów przy ograniczeniu uciążliwości dla środowiska.

Warunkiem realizacji zadania głównego jest dążenie do:

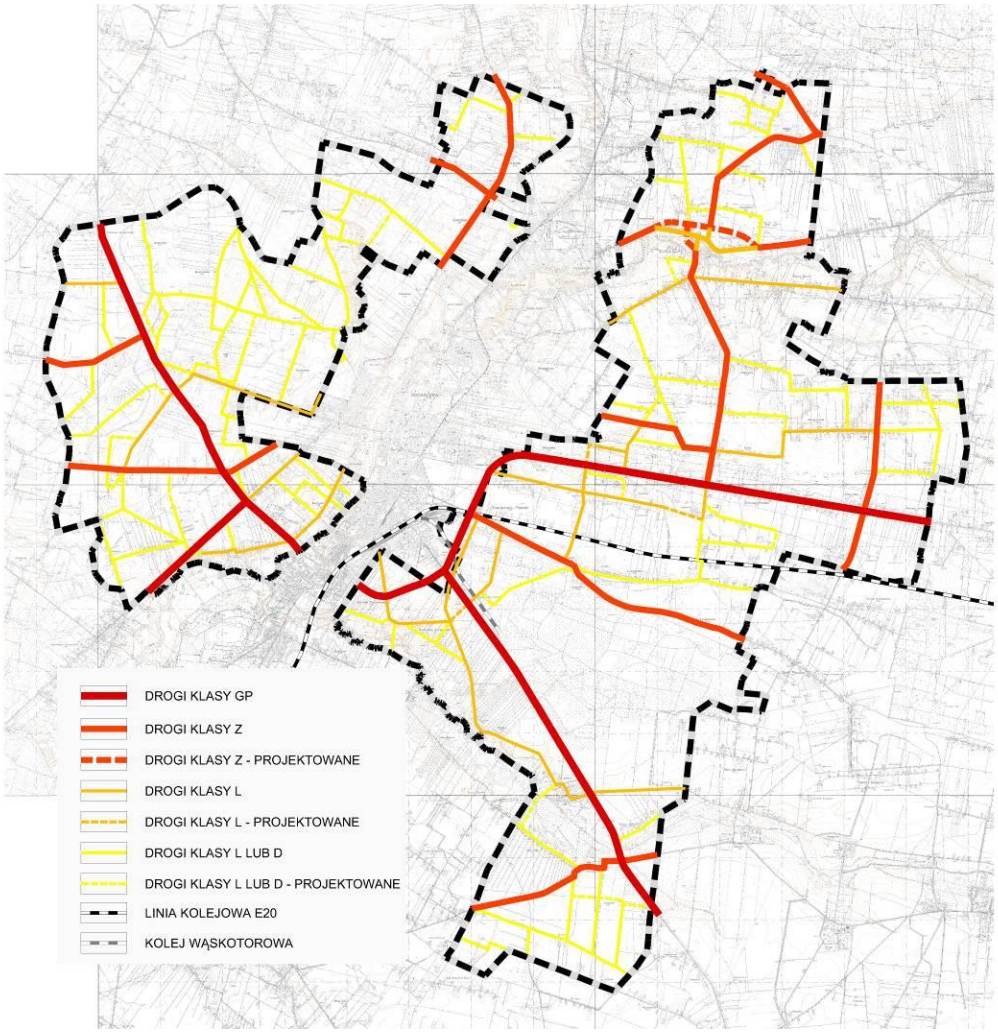
- rozwoju powiązań komunikacyjnych pomiędzy terenami przeznaczonymi do zabudowy i zagospodarowania,
- równomiernego rozwój nowych terenów inwestycyjnych i infrastruktury komunikacyjnej,
- poprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- budowy nowych ścieżek pieszych i rowerowych,
- zmniejszania negatywnego oddziaływania transportu na warunki życia mieszkańców,
- usprawnienia systemu zarządzania drogami i ruchem drogowym.

Układ drogowy

Układ komunikacyjny oparty jest o istniejące i projektowane drogi wynikające z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew oraz Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Stworzenie czytelnego i hierarchicznego układu drogowego pozwoli zapewnić:

- usprawnienie powiązań zewnętrznych i wewnętrznych,
- sprawną obsługę terenów zainwestowanych,
- bezpośrednią obsługę otaczającego zagospodarowania,
- możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych.

Schemat 14. Kierunkowy układ drogowy.



Źródło: opracowanie własne.

Perspektywiczny układ drogowy gminy będą tworzyć powiązania komunikacyjne zewnętrzne i wewnętrzne.

Do powiązań zewnętrznych zalicza się:

- istniejąca droga krajowa nr 50 – tworząca Wielką Obwodnicę Mazowsza,
- istniejąca droga krajowa nr 92,
- istniejąca droga wojewódzka nr 580 – wraz z zaplanowanym przebiegiem obwodnicy Żelazowej Woli,

Do powiązań wewnętrznych zalicza się:

Drogi powiatowe[2]

- nr 3804W o przebiegu Sochaczew [ul. Trojanowska] – Wypalenisko - Zosin

[2] Dane pochodzą ze Strategii Rozwoju Powiatu Sochaczewskiego na lata 2008 - 2013

- nr 3805W o przebiegu Brochów – Wólka Smolana – Stojec - Wola Pasikońska
- nr 3813W o przebiegu Kamion – Witkowice – Sochaczew [ul. Gawłowska]
- nr 3815W o przebiegu Młodzieszyn – Helenka – Żuków – Sochaczew [Brukowa, Mostowa]
- nr 3816W o przebiegu Żelazowa Wola – Mokas
- nr 3817W o przebiegu Żelazowa Wola - Kożuszki
- nr 3818W o przebiegu Wężyki – Rybno – Sochaczew [ul. Lubiejewska]
- nr 3820W o przebiegu Rybno - Żdzarów
- nr 3827W o przebiegu Sochaczew [ul. Głowackiego] – Dębówka - Zielonka
- nr 3828W o przebiegu Marysinek – Gradów – Jeżówka – Skotniki - Strugi
- nr 4133W o przebiegu Strzyżew – Szczytno – Chrzczany - Skotniki

Uzupełnieniem podstawowego układu komunikacyjnego są drogi gminne istniejące i projektowane związane z obsługą nowych terenów inwestycyjnych i powiązaniem ich z istniejącym układem komunikacyjnym.

Zasady kształtowania parametrów sieci drogowej

Określa się zasady kształtowania parametrów podstawowej sieci drogowej, przedstawionej na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego).

Po realizacji obwodnicy Żelazowej Woli w ciągu drogi wojewódzkiej nr 580 na odcinku istniejącej drogi wojewódzkiej zastąpionej obejściem drogowym w żelazowej Woli należy obniżyć klasę drogi do klasy lokalnej.

Droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDGP)

- szerokość pasa drogowego minimum 30,0 m,
- należy dążyć do ograniczania bezpośrednich zjazdów i bezpośredniej obsługi nowo wyznaczanych działek budowlanych,
- lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie dróg krajowych nr 92 i 50, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi wojewódzkiej;
- w miejscach lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi niezbędne jest zapewnienie innego skomunikowania tych terenów z drogą klasy KDGP np. poprzez wyznaczenie dróg serwisowych lub układu komunikacyjnego opartego na istniejących lub projektowanych skrzyżowaniach z tą drogą, szczegółowe zasady w tym zakresie należy ustalić na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (KDG)

- szerokość pasa drogowego minimum 25,0 m,
- należy dążyć do ograniczania bezpośrednich zjazdów i bezpośredniej obsługi nowo wyznaczanych działek budowlanych,
- lokalizacja budynków w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 580, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odległości budynków od zewnętrznej krawędzi pasa ruchu drogi wojewódzkiej;
- w miejscach lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi niezbędne jest zapewnienie innego skomunikowania tych terenów z drogą klasy KDGP np. poprzez wyznaczenie dróg serwisowych lub układu komunikacyjnego opartego na istniejących lub projektowanych skrzyżowaniach z tą drogą, szczegółowe zasady w tym zakresie należy ustalić na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Drogi klasy zbiorczej (KDZ)

- szerokość pasa drogowego minimum 20,0 m
- należy dążyć do ograniczania bezpośrednich zjazdów i bezpośredniej obsługi nowo wyznaczanych działek budowlanych,
- w miejscach lokalizacji nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi niezbędne jest zapewnienie innego skomunikowania tych terenów z drogą klasy Z np. poprzez wyznaczenie dróg serwisowych lub układu komunikacyjnego opartego na istniejących lub projektowanych skrzyżowaniach z tą drogą, szczegółowe zasady w tym zakresie należy ustalić na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- dopuszcza się realizację nowych skrzyżowań zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.

Drogi klasy lokalnej (KDL) oraz drogi klasy lokalnej lub dojazdowej(KDL/D)

- szerokość pasa drogowego klasy lokalnej (KDL):
  - minimum 12,0 m (w terenie zabudowanym)

  - minimum 15,0 m (w terenie niezabudowanym)
- szerokość pasa drogowego klasy dojazdowej (KDD):
  - minimum 10,0 m (w terenie zabudowanym)
  - minimum 15,0 m (w terenie niezabudowanym)
- należy dążyć do obsługi działek budowlanych bezpośrednio z dróg KDL lub też z dróg KDL/D;
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, zieleni publicznej z uwzględnieniem zachowania wymogów bezpieczeństwa ruchu drogowego,
- dla dróg oznaczonych symbolem KDL/D ustalenie docelowej klasy drogi nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla wybranych dróg publicznych, tworzących podstawowy układ komunikacyjny w gminie Sochaczew, określa się klasy techniczne, zgodnie z rysunkiem studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego). Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się zmianę klasy technicznej dróg wskazanych w studium. Dopuszcza się możliwość lokalizacji dróg publicznych niewskazanych w studium, na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi. Dla dróg publicznych niewyznaczonych w studium klasy techniczne do określenia na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Należy dążyć do zapewnienia, w jak największym zakresie, dostępu do dróg publicznych dla wydzielanych działek budowlanych w istniejących i planowanych terenach budowlanych.

Dla dróg gminnych ustala się następujące zasady kształtowania infrastruktury drogowej:

- ulepszanie nawierzchni dróg gruntowych i żwirowych,
- remont nawierzchni dróg asfaltowych,
- uregulowanie stanu prawnego dróg,
- modernizacja dróg pod kątem zapewnienia bezpieczeństwa pieszym i rowerzystom,
- likwidowanie zaległości w zakresie wyposażenia dróg w urządzenia typu: oznakowanie przejść dla pieszych, oświetlenie, a także parkingi publiczne w rejonie koncentracji potrzeb parkingowych.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania sieci drogowo – ulicznej:

- w liniach rozgraniczających ulic możliwość lokalizowania:
  - zieleni, pod warunkiem nie utrudniania organizacji ruchu,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym telekomunikacyjnej),
  - ścieżek rowerowych,

- obiekty budowlane przy drogach powinny być usytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
- przy trasowaniu nowych dróg oraz przebudowie istniejących należy uwzględnić wymagania ochrony środowiska,
- dopuszcza się inne niż określone przepisami odrębnymi szerokości dróg w liniach rozgraniczających, w sytuacjach gdy uwarunkowania terenowe uniemożliwiają wprowadzenie określonych szerokości.

Projektowane drogi

- droga klasy głównej, obwodnica Żelazowej Woli w ciągu drogi wojewódzkiej nr 580,
- droga klasy zbiorczej, łącząca drogę powiatową nr 3817W z projektowaną obwodnicą Żelazowej Woli (droga wojewódzka nr 580),
- droga klasy lokalnej, na przedłużeniu drogi gminnej nr 380748W w kierunku drogi krajowej nr 50
- droga klasy lokalnej, ma przedłużeniu drogi gminnej nr 380720W w kierunku drogi gminnej nr 380717W
- droga klasy lokalnej, na przedłużeniu drogi gminnej nr 381123W w kierunku drogi krajowej nr 92,
- droga klasy lokalnej, łącząca drogę gminną nr 380707W z drogą krajową nr 92,
- droga klasy lokalnej/dojazdowej, łącząca drogę gminną nr 380753W z drogą gminną nr 381146W,
- droga klasy lokalnej/dojazdowej, łącząca drogę gminną nr 381146W z drogą krajową nr 50,
- droga klasy lokalnej/dojazdowej, na przedłużeniu drogi gminnej nr 380750W w kierunku drogi gminnej nr 380714W,
- droga klasy lokalnej/dojazdowej, na przedłużeniu drogi gminnej nr 380751W w kierunku drogi gminnej nr 381145W,
- droga klasy lokalnej/dojazdowej, łącząca drogę gminną nr 380751W z drogą gminną nr 380713W,
- droga klasy lokalnej/dojazdowej, łącząca drogę gminną nr 380721W z drogą gminną nr 380716W,
- droga klasy lokalnej/dojazdowej, łącząca drogę gminną nr 381135W z drogą gminną nr 380720W,
- droga klasy lokalnej/dojazdowej, na przedłużeniu drogi gminnej nr 380743W w kierunku drogi gminnej nr 380784W,

- droga klasy lokalnej/dojazdowej, na przedłużeniu drogi gminnej nr 381119W w kierunku drogi powiatowej nr 3804W,
- droga klasy lokalnej/dojazdowej, łącząca drogę gminną nr 381117W z drogą gminną nr 380709W,
- droga klasy lokalnej/dojazdowej, na przedłużeniu drogi gminnej nr 380788W w kierunku drogi powiatowej nr 3818W,
- droga klasy lokalnej/dojazdowej, łącząca drogę gminną nr 380782W z drogą gminną nr 380705W,
- droga klasy lokalnej/dojazdowej, łącząca drogę gminną nr 380780W z drogą gminną nr 380705W,
- droga klasy lokalnej/dojazdowej, łącząca drogę gminną nr 380741W z drogą gminną nr 380774W,
- droga klasy lokalnej/dojazdowej, łącząca drogę gminną nr 380774W z drogą gminną nr 380741W,
- droga klasy lokalnej/dojazdowej, na przedłużeniu drogi gminnej nr 380738W w kierunku drogi gminnej nr 380734W,
- droga klasy lokalnej/dojazdowej, łącząca drogę gminną nr 380701W z drogą gminną nr 380732W,
- droga klasy lokalnej/dojazdowej, na przedłużeniu drogi gminnej nr 380755W w kierunku drogi gminnej nr 380755W.

Na załączniku nr 2b zaznaczono planowany nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 580 oraz planowana drogę z tramwajem. Lokalizacja tych przedsięwzięć została oznaczona orientacyjnie, ze względu na brak szczegółowych rozstrzygnięć w tej sprawie.

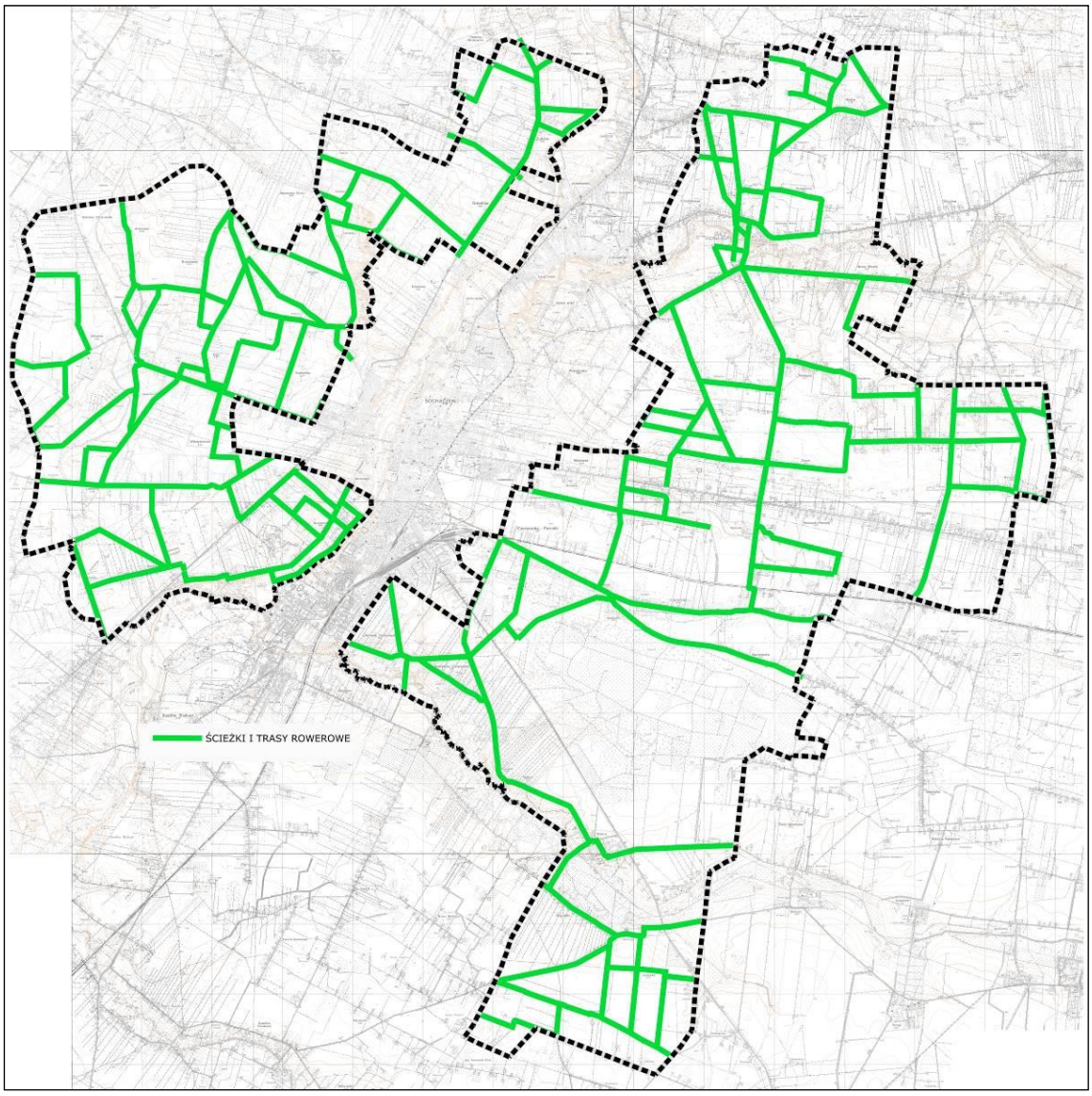
Drogi rowerowe

Gmina Sochaczew nie dysponuje rozwiniętym systemem dróg rowerowych. W celu stworzenia systemu dróg dla rowerów należy opracować koncepcję sieci tras rowerowych na terenie gminy Sochaczew. Przy tworzeniu koncepcji ścieżek rowerowych należy zwrócić szczególną uwagę na program „pięciu wymogów" opracowany przez holenderskie Centrum Badań i Standaryzacji Kontraktów Inżynierii Lądowej i Ruchu CROW, który określa szczegółowe wskazówki projektowania przyjaznej infrastruktury dla cyklistów. Infrastruktura rowerowa powinna opierać się na:

- bezpieczeństwie – ograniczenie niebezpieczeństwa dla rowerzystów i innych uczestników ruchu poprzez minimalizację kolizji drogowych,
- spójności – łatwą orientacją i spójna całość z systemem lokalnych tras rowerowych,

- bezpośredniości – tworzenie tras tak, aby uniknąć zbędnych objazdów, wydłużających drogę,
- wygodzie – łatwość korzystania z taras przez wszystkich rowerzystów, tak aby trasa nie wymagała nadmiernego wysiłku oraz przystosowanie odpowiednio nawierzchnia,
- atrakcyjności – trasy powinny przebiegać przez atrakcyjne tereny oraz zapewnić rowerzystom poczucie bezpieczeństwa poprzez m.in. odpowiednie oświetlenie trasy.

Schemat 15. Kierunkowy układ ścieżek i tras rowerowych



Źródło: Opracowanie własne

Komunikacja kolejowa

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa E20 o przebiegu Kunowice-Poznań-Warszawa-Terespol. Przewiduje się do modernizacji, oraz przebudowy skrzyżowania drogowe z układem kolejowym, we wsiach Czyste i Kożuszki Parcel na wielopoziomowe, oraz likwidację pozostałych przejazdów kolejowych.

W okolicach wsi Mokas w przyszłości przebiegać może Centralna Magistrala Kolejowa Śląsk – Porty. Lokalizacja tego przedsięwzięcia została oznaczona orientacyjnie, ze względu na brak szczegółowych rozstrzygnięć w tej sprawie.

Przez teren gminy w przyszłości będzie przebiegać lekka kolej lokalna w kierunku Starych Babic, Kampinosu, Żelazowej Woli i Sochaczewa wzdłuż nowego przebiegu drogi wojewódzkiej 580. Lokalizacja tego przedsięwzięcia została oznaczona orientacyjnie, ze względu na brak szczegółowych rozstrzygnięć w tej sprawie.

Polityka parkingowa

Polityka parkingowa jest jednym z elementów polityki transportowej i przestrzennej gminy i powinna dążyć do ograniczenia popytu na indywidualną komunikację.

Polityka parkingowa powinna dążyć do:

- wyznaczenia publicznych parkingów,
- określenia wskaźników parkowania,
- określenia zasad kształtowania przestrzennego wyznaczonych parkingów,
- uporządkowanie parkowania w liniach rozgraniczających ulic,
- ograniczenie możliwości parkowania poza wyznaczonymi miejscami,
- porządkowania parkowania w terenach usługowych,
- uzupełniania i zachowania w miarę możliwości istniejącej zieleni na terenach przeznaczonych pod lokalizację nowych miejsc postojowych.

Wskaźniki parkingowe

Miejsca parkingowe należy lokalizować w terenie inwestycyjnym. Określone wskaźniki parkingowe dotyczą inwestycji nowo powstających. W przypadku przebudowy istniejących obiektów oraz przy zmianie sposobu użytkowania obiektów budowlanych należy zbilansować zarówno istniejące i projektowane obiekty na danym terenie. Polityka parkingowa ma charakter ogólnych wytycznych, w planach miejscowych mogą być ustalone inne wskaźniki parkingowe w przypadku istniejącego zainwestowania terenów. Ustalone wskaźniki nie obowiązują dla terenów parkingów gminnych ogólnodostępnych. Dopuszcza się zmianę wskazanych poniżej wskaźników w sytuacjach uzasadnionych na etapie sporządzania mpzp jeżeli pozwolą one zabezpieczyć co najmniej minimalne zapotrzebowanie dostosowane do danej funkcji.

Tabela 17. Liczba miejsc do parkowania.

obiekty	minimalna liczba miejsc do parkowania	minimalna liczba miejsc do parkowania dla rowerów	minimalna liczba miejsc do parkowania dla osób niepełnosprawnych
budynki mieszkalne			
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinne	1 / 1 wydzielony lokal mieszkalny 1 / 1 wydzielony lokal użytkowy	nie określa się	
budynki zamieszkania zbiorowego			
hotele	1 /2 pokoje 1 / 30 pokoi – miejsce dla autokaru	nie określa się	10% miejsc do parkowania
motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe	1/3 pokoje 1/30 pokoi - miejsce dla autokaru	nie określa się	10% miejsc do parkowania
schroniska turystyczne i młodzieżowe, hostel, domy wycieczkowe itp.	1 / 30 łózek, nie mniej niż 2 miejsca 1 / 60 łóżek – miejsce dla autokaru	1/5 łóżek	10% miejsc do parkowania
ośrodki wczasowe	1/3 łóżka	nie określa się	10% miejsc do parkowania
budynki użyteczności publicznej			
obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 2000m^2	2 / 100m^2 powierzchni sprzedaży	1 / 50m^2 powierzchni sprzedaży, nie mniej niż 2 miejsca	10% miejsc do parkowania
usługi drobne o powierzchni użytkowej do 30m^2	1	nie określa się	10% miejsc do parkowania
warsztaty samochodowe	1/1 stanowisko obsługi	nie określa się	10% miejsc do parkowania
obiekty oświatowe	2 miejsca na 5 zatrudnionych 3 miejsca na 10 uczniów	5 / 1 salę lekcyjną - tylko dla gimnazjum	10% miejsc do parkowania
gastronomia	1,5 / 8 miejsc konsumpcyjnych	nie określa się	10% miejsc do parkowania
obiekty sportowe	6 / 100 osób 4 / 1000 widzów - miejsce dla autokarów	nie określa się	10% miejsc do parkowania
obiekty kultu religijnego	1 / 30 wiernych	1/10 wiernych	10% miejsc do parkowania
budynki produkcyjne, składy, magazyny			
hurtownie, magazyny	2 / 5 zatrudnionych 1 / 5 klientów nie mniej niż 2	1/10 zatrudnionych	10% miejsc do parkowania
zakłady produkcyjne	2 / 5 zatrudnionych nie mniej niż 2	1/10 zatrudnionych	10% miejsc do parkowania
inne			
cmentarze	2 / 1000m^2 powierzchni	nie określa się	10% miejsc do parkowania

Źródło: opracowanie własne.

XXV KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

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

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

Priorytet nadano gospodarce ściekowej.

Tabela 18. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

Przedmiot	Kierunki rozwoju systemów
1	2
Gospodarka ściekowa	- Budowa zbiorczych systemów kanalizacji wiejskiej na terenach zwartej zabudowy według układu 5 zlewni w systemie grawitacyjno-ciśnieniowym (Koncepcja kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków dla obszaru gminy); - Północno-wschodnia część gminy – odprowadzenie ścieków do oczyszczalni w rejonie Żelazowej Woli; - Południowo-wschodnia część gminy – odprowadzenie ścieków do oczyszczalni w rejonie Janówka Duranowskiego; - Południowa część gminy – odprowadzenie ścieków do oczyszczalni w rejonie Parcela Bielice; - Północno-zachodnia część gminy – odprowadzenie ścieków do oczyszczalni w rejonie Żukowa; - Południowo-zachodnia część gminy – odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w rejonie Kuznocina; - Dowóz ścieków z terenów nie skanalizowanych do punktów zlewnych na oczyszczalniach ścieków; - Likwidacja nieszczelnych zbiorników na ścieki (szamb); - Budowa przydomowych oczyszczalni ścieków dla zabudowy rozproszonej; - Budowa zbiorników szczelnych na terenach o ekstensywnej zabudowie
Gospodarka wodna	- Właściwa konserwacja istniejących urządzeń i obiektów zaopatrzenia w wodę (Dachowa, Mokas, Bogdaniec, Bronisławy, Kuznocin); - Obsługa terenów rozwojowych w oparciu o rozbudowywane systemy wodociągów wiejskich opartych na istniejących ujęciach; - Oszczędne gospodarowanie wodą, likwidacja strat na sieci;

Gospodarka cieplna	- Konwersja indywidualnych źródeł ciepła z paliwa węglowego na gaz lub olej opałowy; - Likwidacja starych kotłowni; - Opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia gminy w ciepło (Prawo energetyczne Dz.U. Nr 54/97); - Wdrażanie nowoczesnych systemów grzewczych;
Zaopatrzenie w gaz	- Rozwój sieci gazowej średniego ciśnienia na terenie całej gminy; - Wzrost zainteresowania mieszkańców wykorzystaniem gazu na potrzeby ogrzewania domów i gotowania;
Gospodarka odpadami	- Kontynuacja segregacji odpadów poprzez zwiększenie ilości odpowiednio oznakowanych pojemników; - Likwidacja „dzikich" wysypisk odpadów; - Popularyzacja gospodarki małoodpadowej; - Popularyzowanie zakładania małych przydomowych kompostowni dla odpadów organicznych; - Edukacja społeczeństwa;
Elektroenergetyka	Modernizacja sieci i urządzeń elektroenergetycznych poprzez: - Wymianę przewodów na większy przekrój (dobrany do wzrastających obciążeń) w liniach głównych; - Wymianę przyłączy na izolowane; - Modernizację urządzeń na stacjach 15/04 kV; - Wyposażenie głównych ciągów sieciowych SN w łączniki sterowane drogą radiową; - Przebudowa linii kolidujących z projektowaną zabudową; Budowa i rozbudowa: - Stacji transformatorowo-rozdzielczych 15/0,4kV; - Linii głównych i rozdzielczych SN-15kV; - Linii niskiego napięcia; - Dostosowanie sieci średniego napięcia do projektowanej urbanizacji w strefie kształtowania układów osadniczych; - Opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną;
Telekomunikacja	- Modernizacja urządzeń i sieci telekomunikacyjnych w zakresie umożliwiającym pełne zabezpieczenie w łącza telefoniczne; - Rozbudowa central telefonicznych dla pełnego zabezpieczenia na wszelkiego rodzaju usługi telekomunikacyjne; - Ewolucja sieci poprzez wzrost udziału sieci światłowodowej; - Budowa łączy abonenckich poprzez cyfrowe sieci dostępu radiowego w rejonach o jednostkowym zapotrzebowaniu na telefon.

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

- dla rurociągu naftowego należy zachować strefę bezpieczeństwa – szerokość strefy określają granice znajdujące się w odległości min. 12m. z każdej strony od rurociągu naftowego,
- tereny działek przeznaczonych pod zabudowę powinny znajdować się poza strefą min. 15 m od osi rurociągu naftowego,
- strefa bezpieczeństwa rurociągu naftowego musi być użytkowana wg pierwotnego przeznaczenia, lecz wewnątrz tej strefy nie dopuszcza się wznoszenia żadnych budowli oraz składowania materiałów łatwopalnych,
- w/w strefa powinna być wolna od np.: szop, altanek, garaży itp.,
- nie należy sadzić drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 5m. od rurociągu naftowego,
- teren strefy rurociągu wykorzystać na uprawę rolną
- nie należy ogradzać rurociągu naftowego,
- zabudowa działek powinna być realizowana poza granicami strefy bezpieczeństwa – czyli teren budowlany działek nie może obejmować strefy,
- należy dostarczać projekty zagospodarowania terenu działek w celu dokonania szczegółowych uzgodnień.

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

XXVI OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO

Wybrane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Tabela 19. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Inwestycja	dokument
Budowa „Wielkiej Obwodnicy Warszawy" w paśmie ośrodków miejskich Góra Kalwaria, Grójec, Sochaczew, Wyszogród, Wyszków, Mińsk Mazowiecki, oparta na ciągach krajowych nr 50 (GP) na południu i nr 62 (G) na północy, z przyszłościowym ujednoliceniem klasy dróg do GP.	PZPWM – zadania potencjalne
Modernizacja linii magistralnej położonej w europejskim korytarzu transportowym E20 i realizacja zobowiązań wynikających z umów międzynarodowych AGC i AGTC, w celu integracji z systemem europejskim i uzyskiwanie wyższych prędkości (160km/h dla ruchu pasażerskiego i 120 km/h dla ruchu towarowego).	PZPWM – zadania potencjalne
Budowa linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Warszawa – Sochaczew – Konin.	PZPWM – zadania potencjalne

źródło: opracowanie własne

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Określa się, że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym służące zaspokojeniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców gminy Sochaczew mogą być lokalizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnych podejmowanych zgodnie z procedurą określoną w aktualnych przepisach prawa, a w tym na terenach mieszkaniowych i usługowych, na terenach przemysłowo-usługowych, na terenach obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz na terenach otwartych w formie:

- obiektów usług publicznych, o ile prowadzona w nich działalność nie powoduje znacznego oddziaływania na środowisko;
- urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zgodnie z przyjętymi programami rozwiązań tych urządzeń;
- terenów usług sportu i rekreacji;
- terenów zieleni urządzonej;
- cmentarzy;
- inne cele publiczne określone na zasadzie przepisów odrębnych.

Określenie docelowej i zamkniętej listy inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dla nieokreślonego okresu funkcjonowania Studium jest niemożliwe. Uznaje się, że lista takich inwestycji powinna być określana na czas kadencji samorządu Gminy z uwzględnieniem występujących potrzeb, realnych możliwości finansowych ich wykonania, stopnia przygotowania warunków lokalizacyjnych.

Ponadto lokalizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu łączności publicznej odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

XXVII OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M^2, OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

W studium wskazuje się obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2 w miejscowościach Wójtówka i Czerwonka Parcel. Dla tego obszaru obowiązuje już Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Nie wskazuje się obszarów przestrzeni publicznej oraz obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

XXVIII OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZADZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Obszary dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego:

W związku ze znacznym ruchem budowlanym w gminie w ostatnich latach wskazane jest opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów całej gminy.

OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

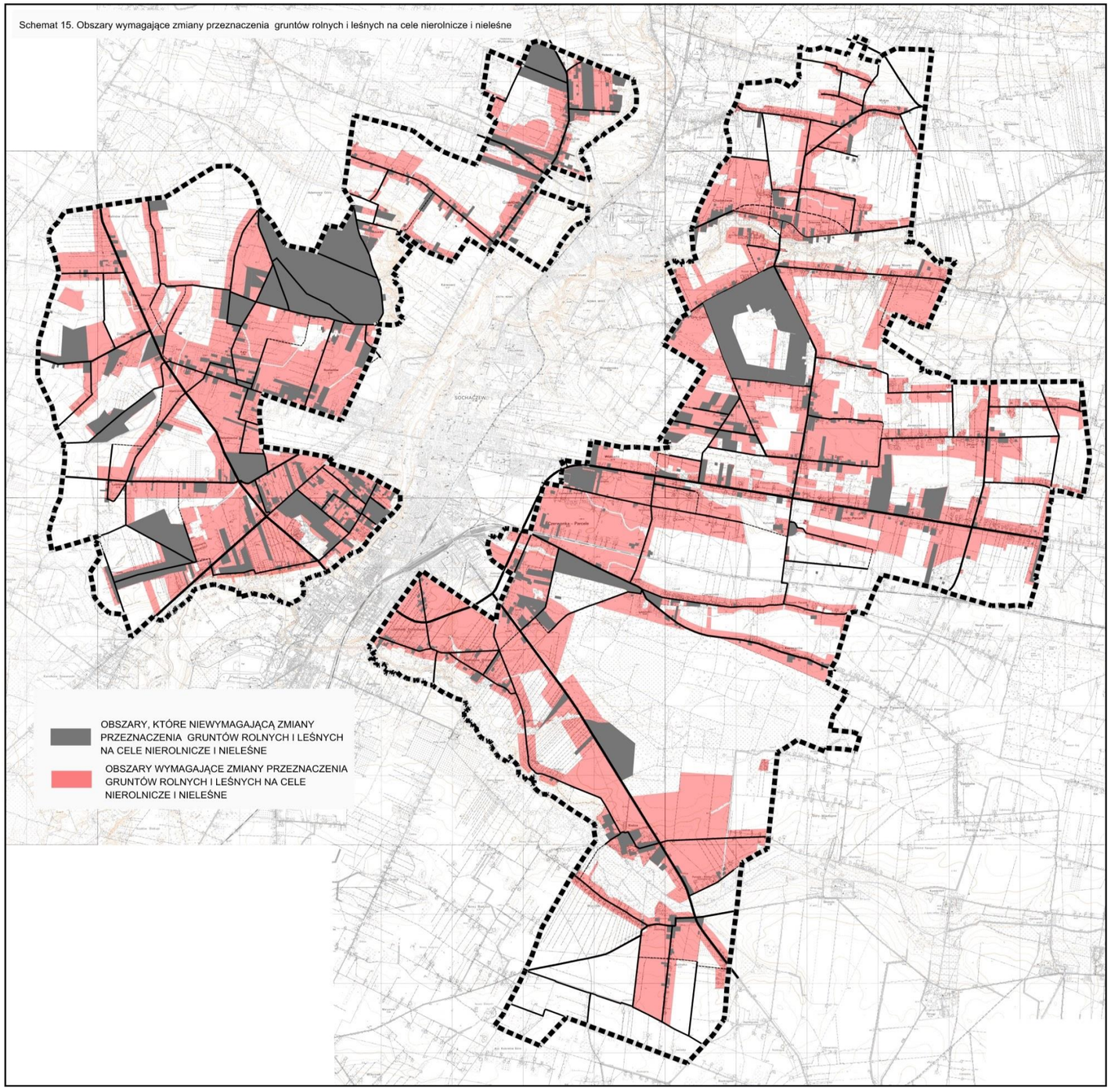
Zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych przeznaczenia gruntów rolnych klasy I – III i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Wszystkie tereny budowlane wskazane w studium do zabudowy, z wyłączeniem:

- istniejącej już zabudowy nie związanej z obsługą produkcji rolnej i leśnej w tym nie związanej z zabudowa zagrodową,
- terenów na których zostały sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

wskazuje się jako obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Schemat 16. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne



XXIX KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Studium wyznacza następujące kierunki w zakresie obszarów rolnych:

- wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod produkcję rolniczą;
- ochrona przed zabudową terenów otwartych, mających istotne znaczenie przyrodnicze i krajobrazowe w systemie przyrodniczym gminy, poprzez niedopuszczenie do dalszego rozpraszania zabudowy;
- grunty rolne mogą być zalesiane pod warunkiem, iż nie będzie to negatywnie wpływało na stosunki wodne.

Leśna przestrzeń produkcyjna

W celu kształtowania systemu przyrodniczego gminy opartego na najcenniejszych elementach o wartości przyrodniczej wskazuje się następujące zasady:

- dążenie do tworzenia ciągłości ekosystemów leśnych;
- wzbogacanie struktury drzewostanów zgodnie z siedliskiem;
- zachowanie na terenach leśnych istniejących obiektów związanych z turystyką z ograniczeniem wprowadzania nowych elementów;
- w przypadku konieczności zmiany przeznaczenia części zwartego kompleksu leśnego na cele nieleśne w przypadku realizacji dróg lub urządzeń infrastruktury technicznej postuluje się przyjmowanie rozwiązań projektowych jak najmniej ingerujących w zwartości kompleksów leśnych i ich najcenniejsze elementy;
- gospodarka leśna na terenach Lasów Państwowych powinna się opierać o plan urządzania lasu z uwzględnieniem statusu obronności lasów;
- możliwość wykorzystania terenów leśnych na cele rekreacyjne, poprzez wytyczanie ścieżek rowerowych i pieszych, wyznaczanie miejsc piknikowych;

XXX OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Profilaktyka przeciwpowodziowa to odpowiednie kształtowanie zabudowy obszarów zalewowych poprzez uzgadnianie planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, mające na celu przeciwdziałanie nadmiernej zabudowie dolin rzecznych, zmianie ukształtowania terenów zalewowych mającego negatywny wpływ na przepływ wód wezbraniowych.

Zgodnie z ustawą z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2011 Nr 32 poz. 159) Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej opracowuje wstępną ocenę ryzyka powodziowego. Dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, wskazanych we wstępnej ocenie ryzyka powodziowego zostaną wykonane do dnia 22 grudnia 2013 r. dokładne mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego. Do czasu ich opracowania ważność utrzymują wykonane dotychczas studia ochrony przeciwpowodziowej (art. 14).

Na rysunku studium wskazano obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Bzura, Utrata oraz Pisia-Gągolina na podstawie zasięgu wody Q1%, wskazanego w studium ochrony przeciwpowodziowej oraz obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla rzek Bzury i Utraty na podstawie zasięgu wody Q1%,wskazanego na mapach zagrożenia powodzią, dla którego zgodnie z art. 88l. ust 1 (art. 822 ust. 2 sprzed nowelizacji) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu określone w ustawie z dnia 18 lipca 2001r Prawo Wodne.

W drodze decyzji dyrektor RZGW może zwolnić z powyższych zakazów, jeśli nie utrudni to ochrony przed powodzią.

Na wskazanych obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, po ich uwzględnieniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią, a w szczególności z ustawy z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy Prawo wodne oraz niektórych ustaw (Dz. U. z dnia 15 lutego 2011 r.).

Na obszarze gminy nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, czyli nagłe przemieszczenia mas ziemnych, w tym obszary zagrożone osuwiskami w dolinie rzeki, udokumentowane przez Państwowy Instytut Geologiczny.

XXXI OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

W gminie Sochaczew w północnej części gminy występuje teren górniczy. Na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) powyższe tereny zostały oznaczone symbolem PG jako tereny i obszary górnicze. Eksploatacja złóż kopalin może być realizowana przez inwestora, który posiada koncesję na ich wydobycie i zgodnie z warunkami i w terminie określonym w tej koncesji. Nie ustala się filaru ochronnego w złożu kopaliny dla ww. obszarów górniczych.

Teren zakładu górniczego należy odpowiednio zabezpieczyć i w widoczny sposób oznaczyć przez umieszczenie tablic informacyjnych i ostrzegawczych. Ruch zakładu górniczego winien być prowadzony zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zapewnieniu:

- bezpieczeństwa powszechnego,
- bezpieczeństwa pożarowego,
- prawidłowej i racjonalnej gospodarki złożem,
- ochrony środowiska,
- zapobiegania szkodom.

XXXII OBSZARY POMINIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

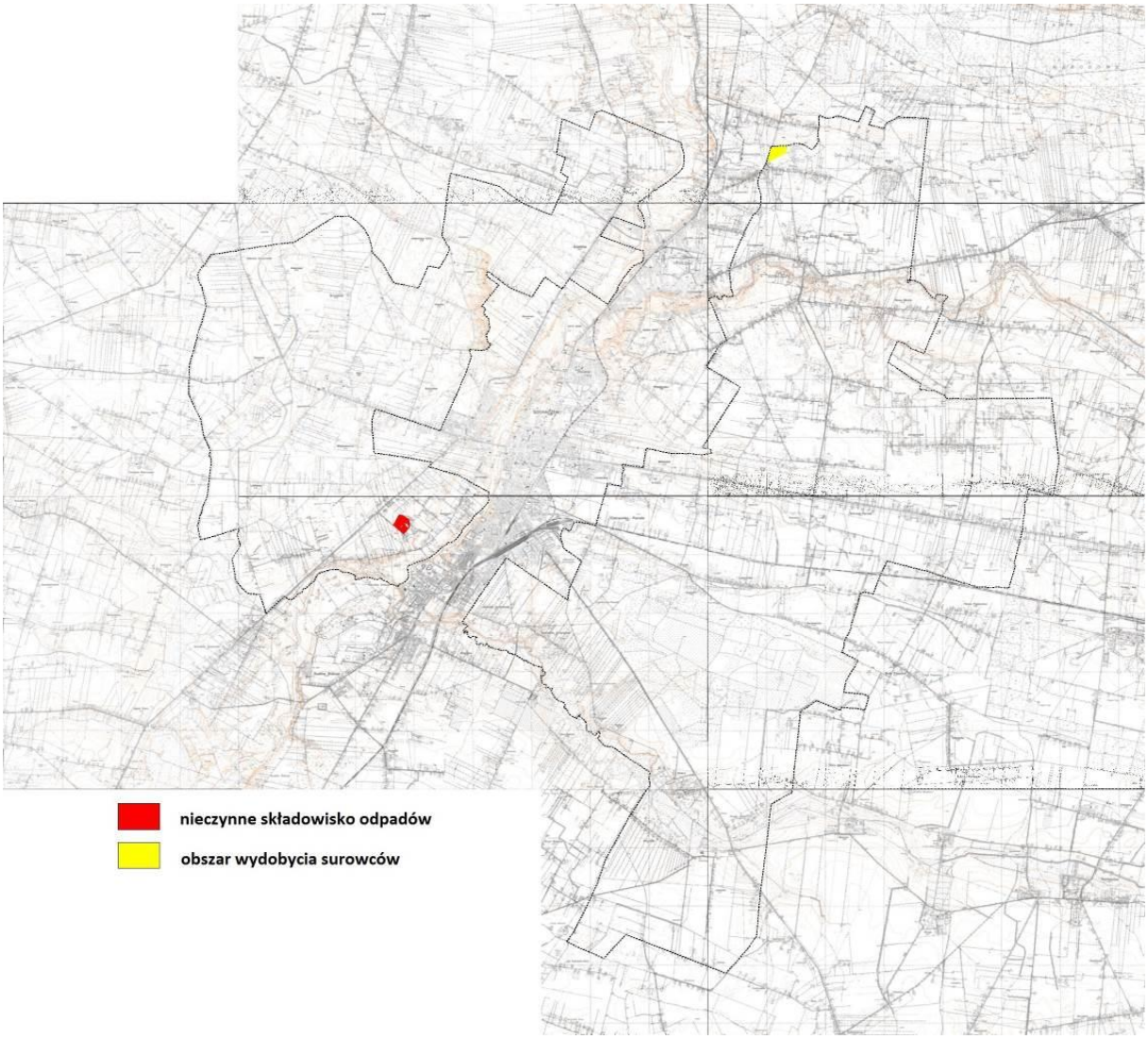
Na terenie gminy Sochaczew nie występują pomniki zagłady ustalone przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz .412, z późn. zm.), w związku z czym nie wyznacza się takich terenów i ich stref ochronnych.

XXXIII OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Na terenie gminy Sochaczew nie występują obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji.

Rekultywacją powinny zostać objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka. Do obszarów wymagających rekultywacji zaliczono obszary wydobycia surowców i teren nieczynnego składowiska odpadów. Decyzje administracyjne dotyczące terenów wskazanych do rekultywacji wydawane są na podstawie przepisów odrębnych. Prawidłowo przeprowadzona rekultywacja, polegająca na przywróceniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdegradowanym pozwala na wykorzystanie wartości użytkowych terenu. Tereny poeksploatacyjne należy rekultywować zgodnie z kierunkiem i w terminie określonym w decyzjach administracyjnych. Rekultywacja gruntów i zagospodarowanie terenów po działalności górniczej winny być prowadzone zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

Schemat 17. Obszary wskazane do rekultywacji.



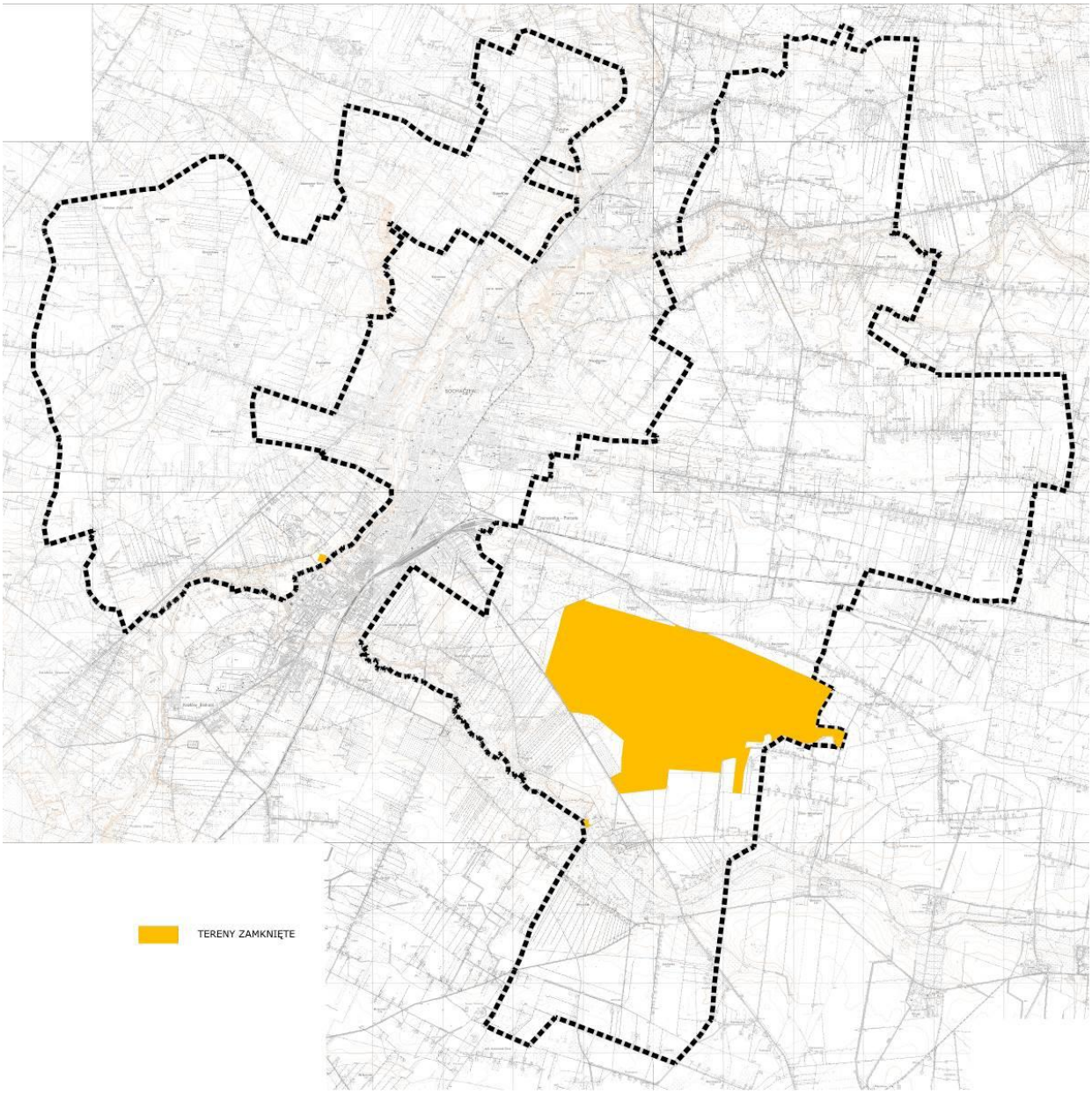
źródło: opracowanie własne

XXXIV GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na obszarze gminy Sochaczew zlokalizowany jest teren zamknięty, który został wyłączony z opracowania. Położony jest na działkach ew. nr 80/6, 81, 82, 84, 86 oraz częściowo na działkach nr 83 i 85 obrębu Kazimierów. Jest to teren wojskowy, stanowiący byłe lotnisko wojskowe zlokalizowane pod Sochaczewem.

Od powyższego terenu zamkniętego nie zostały wyznaczone strefy ochronne.

Schemat 18. Teren zamknięty na obszarze gminy Sochaczew.



źródło: opracowanie własne.

XXXV OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100KW

Wyznacza się obszar, na którym istnieje możliwość zlokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych oraz elektrowni wiatrowych oznaczony na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) symbolem graficznym. Wyznaczone obszary odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych znajduje się w sołectwie Feliksów, Czyste, Władysławów, Andrzejów Duranowski, Orły Cesin, Dachowa, Nowe Mostki. Wyznaczony obszary odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrownia wiatrowa znajduje się w sołectwie Jeżówka.

Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od instalacji ogniw fotowoltaicznych oraz elektrowni wiatrowych musi zmieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego) obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - ogniw fotowoltaicznych oraz elektrowni wiatrowych. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - ogniw fotowoltaicznych oraz elektrowni wiatrowych zostanie dokonane na późniejszym etapie, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

Po zakończeniu eksploatacji obszarów odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – ogniw fotowoltaicznych, obszary te mogą zostać przekwalifikowane pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie na ludzi i zwierzęta. Lokalizacja instalacji ogniw fotowoltaicznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W granicach ww. obszaru dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej.

Lokalizacja turbin elektrowni wiatrowych nie może powodować przekroczeń na granicy terenów chronionych akustycznie na podstawie odpowiednich przepisów szczególnych w tym Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2007 nr 120 poz. 826 ze zm.)

W granicach wyznaczonego obszaru dopuszczać się powinno również lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowniom, w tym: dróg dojazdowych i placów montażowo-manewrowych, stacji i sieci elektroenergetycznych oraz instalacji sterowania i komunikacji.

Przy lokalizacji farm wiatrowych w powyższym obszarze należy zachować następujące parametry i wskaźniki zabudowy:

- maksymalna wysokość wieży - 160 m nad poziom terenu,
- maksymalna wysokość skrajnego punktu wirnika w pozycji pionowej 200 m nad poziom terenu,
- maksymalna moc nominalna turbiny wiatrowej – 4,5 MW,
- maksymalna moc nominalna farmy wiatrowej – 72 MW.

W obszarze, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrownia wiatrowa, wyżej wymienionego obszaru związanych z ograniczeniem w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, należy ponadto uwzględnić poniższe ustalenia:

- zakaz lokalizacji nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - dotyczącej zakazu lokalizacji funkcji wymagających ochrony przed hałasem przekraczającym 45 dB w porze nocnej,
- zakaz lokalizacji nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefie ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu - dotyczącej zakazu lokalizacji funkcji wymagających ochrony przed hałasem przekraczającym 40 dB w porze nocnej,
- zakaz zalesień i zadrzewień obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – elektrownia wiatrowa oraz stref ochronnych wyżej wymienionego obszaru związanych z ograniczeniem w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
- zakaz lokalizacji nowych inwestycji celu publicznego takich jak obiekty ochrony zdrowia, opieki zdrowotnej, opieki społecznej w strefie oddziaływania akustycznego 40 dB oraz 45 dB turbiny elektrowni wiatrowej, na podstawie odpowiednich przepisów szczególnych,

w tym Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2007 nr 120 poz. 826 ze zm.)

- dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń niezbędnych dla pomiarów parametru wiatru w ramach infrastruktury technicznej towarzyszącej elektrowni wiatrowej,
- dopuszcza się lokalizację innych urządzeń towarzyszącym elektrowni w tym stacji i sieci elektroenergetycznych,
- dopuszcza się przebudowę istniejących dróg oraz budowę nowych dróg, a także placów montażowo-manewrowych, mogących służyć do obsługi komunikacyjnej elektrowni wiatrowej.

Celem zmniejszenia negatywnego oddziaływania elektrowni wiatrowych na krajobraz należy:

- zapewnić jednorodność wizualną farmy wiatrowej (jednolita kolorystyka wszystkich elektrowni wiatrowych), nie wpływająca negatywnie na krajobraz przyrodniczy,
- unikać ogrodzeń wewnątrz farmy, nie dotyczy ogrodzeń urządzeń elektroenergetycznych takich jak stacje transformatorowe,
- minimalizować ilość dróg między elektrowniami,
- stosować podziemne kable energetyczne,
- ograniczać liczbę budowli pomocniczych.

XXXVI UZASADNIENIE I SYNTEZA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

Rada Gminy Sochaczew zgodnie z podjętą uchwałą Nr LI/197/2006 z dnia 26 września 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew uznała potrzebę aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew, przyjętego uchwałą Nr XXV/89/2004 Rady Gminy Sochaczew z dnia 25 sierpnia 2004r. Zmianą objęty został obszar gminy w jego granicach administracyjnych.

Zasadność zaktualizowania studium wynika z:

- ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. określającej szczegółowe wymagania dotyczące zarówno zapisu problematyki studium jak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- potrzeby posiadania przez Radę Gminy aktualnej wersji studium, służącej jako podstawa do opracowywania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy lub jego fragmentów, nie naruszając aktualnej wersji studium, o czym mówi cytowana ustawa w art. 20.

Przyjęte w studium rozwiązania związane z gospodarowaniem przestrzenią posiadają przede wszystkim zadania wiążące się z:

- podporządkowaniem działalności w sferze aktywizacji i przekształceń społeczno – gospodarczych na terenie gminy, zachowaniu, wzmocnieniu wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- harmonizowaniem celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i gospodarczych na zasadzie ekorozwoju, poprzez:
  - poprawę stanu i odporności środowiska przyrodniczego,
  - poprawę ładu przestrzennego na terenie gminy,
  - ochronę obiektów i zespołów zabytkowych,
- kompleksowym kształtowaniem prawnych i programowych podstaw rozwoju w zakresie:
  - gospodarki przestrzennej,
  - zadań długookresowych, dotyczących szczególnie infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego,

- lokalizacją potencjalnych inwestycji gospodarczych w terenach produkcyjnych i terenach usług,
- budownictwem mieszkaniowym a szczególnie terenami dla jego realizacji.

Przedstawione w treści studium uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego odnoszą się do wyżej wymienionych zadań między innymi poprzez:

- określenie miejsca gminy w systemie osadniczym kraju oraz jego związków z otoczeniem (poprzez układy przyrodnicze i kulturowe),
- systemu środowiska przyrodniczego i zasad jego ochrony oraz wykorzystania go jako waloru rozwojowego gminy,
- dziedzictwa kulturowego, zasad jego ochrony i wykorzystania go jako waloru rozwojowego gminy,
- kierunków zagospodarowania gminy, uwzględniających potrzeby lokalizacji zespołów działalności gospodarczej, zespołów mieszkaniowych, usługowych,
- zasad rozwiązywania problemów związanych z układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną poprzez planowanie przestrzenne i zagospodarowanie przestrzeni.

Przyjęte w studium kierunki rozwoju wynikają bezpośrednio z istniejących uwarunkowań osadniczych, przyrodniczych, kulturowych, infrastrukturalnych, komunikacyjnych oraz ze wskazań i rozwiązań przyjętych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

Stosunek do przedstawionych uprzednio uwarunkowań rozwoju, w tym odnoszących się bezpośrednio do kształtowania polityki przestrzennej znajduje swoje odzwierciedlenie w przyjętych w studium kierunkach zagospodarowania przestrzennego Gminy Sochaczew oraz politykach odnoszących się do problematyki przyrodniczej, dziedzictwa kulturowego, komunikacyjnej, uzbrojenia komunalnego. W ten sposób respektowana jest generalna zasada kontynuacji i rozwijania zasadniczych kierunków rozwoju Gminy Sochaczew i stałej oceny uwarunkowań tego rozwoju.

Studium zostało sporządzone w formie wymaganej przez Rozporządzenie w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem procedury określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Informację o wykorzystanych materiałach i źródłach informacji, analizy planistyczne sporządzone w trakcie opracowania studium oraz dokumenty związane z poszczególnymi fazami procedury sporządzania studium zawiera dokumentacja planistyczna.

Spis rysunków

Schemat 1. Główne cechy polskiej przestrzeni 2030 wskazane w Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju. 16

Schemat 2. Gmina Sochaczew na tle podziału administracyjnego powiatu sochaczewskiego. 21

Schemat 3. Struktura użytkowania gruntów w gminie Sochaczew. 36

Schemat 4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z analizy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiednich. 39

Schemat 5. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. 45

Schemat 6. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków na terenie gminy Sochaczew. 74

Schemat 7. Rozmieszczenie usług oświaty na terenie gminy Sochaczew. 79

Schemat 8. Nieruchomości Skarbu Państwa oraz gminne na terenie gminy Sochaczew. 81

Schemat 9. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na terenie gminy Sochaczew. 84

Schemat 10. Teren zamknięty wraz z powierzchniami ograniczającymi wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w otoczeniu lotniska Sochaczew / Bielice (EPSO). 87

Schemat 11. Układ komunikacyjny gminy Sochaczew. 91

Schemat 12. Infrastruktura techniczna na terenie gminy Sochaczew. 100

Schemat 13. Tereny zdrenowane na terenie gminy Sochaczew. 102

Schemat 14. Kierunkowy układ drogowy. 143

Schemat 15. Kierunkowy układ ścieżek i tras rowerowych. 149

Schemat 16. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne 159

Schemat 17. Obszary wskazane do rekultywacji. 164

Schemat 18. Teren zamknięty na obszarze gminy Sochaczew. 165

Spis tabel

Tabela 1. Dane dotyczące powierzchni oraz liczby mieszkańców gmin powiatu sochaczewskiego (2011 r.) 22

Tabela 2. Struktura użytkowania gruntów w gminie Sochaczew na rok 2005. 23

Tabela 3. Przybliżone odległości (km) od miasta Sochaczew do wybranych miast. 24

Tabela 4. Liczba ludności w gminie Sochaczew w latach 2002 – 2012. 27

Tabela 5. Wybrane wskaźniki demograficzne dla gminy Sochaczew. 27

Tabela 6. Saldo migracji w gminie Sochaczew latach 2002 – 2012. 28

Tabela 7. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. 40

Tabela 8. Wykaz pomników przyrody zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Nr 18 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 124). 53

Tabela 9. Wykaz zabytków nieruchomych na terenie gminy Sochaczew wpisanych do rejestru zabytków. 67

Tabela 10. Wykaz zabytków nieruchomych na terenie gminy Sochaczew wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków. 68

Tabela 11. wykaz stanowisk archeologicznych 70

Tabela 12. Zalecane wskaźniki urbanistyczne dla usług oświaty. 78

Tabela 13. Natężenie ruchu na drogach krajowych nr 2 (obecnie droga krajowa nr 92) i nr 50. 92

Tabela 14. Natężenie ruchu na drodze wojewódzkiej nr 580. 93

Tabela 15. Odsetek ludzi korzystających z instalacji w gminie Sochaczew, obszar wiejski. 95

Tabela 16. Statystyki użytkowania wodociągu w gminie Sochaczew, obszar wiejski 97

Tabela 17. Liczba miejsc do parkowania. 151

Tabela 18. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej 152

Tabela 19. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. 155