

**Z A Ł A C Z N I K N R
1**

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

**UWARUNKOWAŃ I
STUDIUM
KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA SOCHACZEW**

Organ sporządzający:

**BURMISTRZ
MIASTA SOCHACZEW**

Zespół autorski w składzie:

mgr inż. arch. Jolanta Zasuwa
upr. urbanistyczne nr 1352/94

tech. arch. Zofia Białkowska

mgr. inż. Julian Zasuwa

SPIS TREŚCI OPRACOWANIA

I. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE

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

II. FUNKCJE MIASTA I CELE JEGO ROZWOJU

1. FUNKCJE MIASTA
2. CELE ROZWOJU MIASTA

III. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

1. POŁOŻENIE I POZYCJA MIASTA W WOJEWÓDZTWIE
2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POWIĄZAŃ PONADLOKALNYCH
 - 2.1 Powiązania komunikacyjne
 - 2.2 Powiązanie infrastruktury technicznej
 - 2.3 Powiązania przyrodnicze
 - 2.4 Powiązania funkcjonalne z otoczeniem
3. POTENCJAŁ DEMOGRAFICZNO - SPOŁECZNY
4. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE
 - 4.1 Ogólna charakterystyka miasta
 - 4.2 Przyrodnicze uwarunkowania rozwoju rolnictwa i leśnictwa
 - 4.3 Obiekty przyrodnicze poddane szczególnej ochronie
 - 4.4 Występujące zagrożenia środowiska i degradacje
5. UWARUNKOWANIA KULTUROWE
 - 5.1 Ogólna charakterystyka miasta
 - 5.2 Zarys historii miasta
 - 5.3 Obiekty dziedzictwa kulturowego poddane prawnej ochronie
6. SPOŁECZNO - GOSPODARCZE UWARUNKOWANIA ROZWOJU
 - 6.1 Mieszkalnictwo
 - 6.2 Rolnictwo i leśnictwo
 - 6.3 Produkcja i usługi pozarolnicze
 - 6.4 Oświata, kultura i sport

6.5 Służba zdrowia

7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

7.1 Wodociągi

7.2 Kanalizacja sanitarna

7.3 Kanalizacja deszczowa

7.4 Usuwanie odpadów

7.5 Gazownictwo

7.6 Elektroenergetyka

7.7 Telekomunikacja

7.8 Zaopatrzenie w energię ciepłą

8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

9. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z BEZPIECZEŃSTWEM I OBRONNOŚCIĄ KRAJU

IV. KIERUNKI ROZWOJU

1. PROBLEMY I SZANSE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

2. STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA MIASTA

3. KIERUNKI ROZWOJU OSADNICTWA

4. KIERUNKI ROZWOJU ROLNICTWA I LEŚNICTWA

5. KIERUNKI ROZWOJU SFERY PRACY POZAROLNICZEJ

6. KIERUNKI OCHRONY WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

7. KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI I REKREACJI

8. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY

9. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

10. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

10.1 Wodociągi

10.2 Kanalizacja sanitarna

10.3 Kanalizacja deszczowa

10.4 Usuwanie odpadów stałych

10.5 Gazownictwo

10.6 Elektroenergetyka

10.7 Telekomunikacja

10.8 Zaopatrzenie w energię ciepłą

11. OBSZARY OBLIGATORYJNEGO SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ.
12. WNIOSKI DO POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMIN SĄSIEDNICH.
13. PROJEKT UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE W SPRAWIE PRZYJĘCIA „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SOCHACZEW”

V. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

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

I. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE.

1. PODSTAWA FORMALNO - PRAWNA.

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

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

2. OBSZAR OPRACOWANIA.

STUDIUM podlega uchwaleniu w granicach administracyjnych miasta Sochaczew. Prace analityczne były prowadzone w szerszej skali, uwzględniającej sąsiednie gminy i ich wzajemne relacje.

3. CEL OPRACOWANIA.

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

4. ZAKRES OPRACOWANIA.

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

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

5. MATERIAŁY WYJŚCIOWE.

Dużym utrudnieniem dla zespołu autorskiego STUDIUM był brak (w dacie 30 listopada 2002 r.) zweryfikowanych i udostępnionych do korzystania wyników przeprowadzonego w czerwcu b.r. spisu powszechnego (zwanego dalej w skrócie NSP-2002), co zmusiło zespół autorski (wobec prawnie ograniczonych możliwości zbierania i przetwarzania danych statystycznych) do korzystania z danych zebranych

przed kilku laty we własnym zakresie i obecnie zaktualizowanych w oparciu o służby Urzędu Miejskiego, które to dane z natury rzeczy mogą być obarczone pewnymi błędami.

Wykorzystano przy tym następujące dokumenty i opracowania :

- Mapa topograficzna miasta w skali 1 : 10 000;
- Mapy ewidencyjne poszczególnych obrębów geodezyjnych miasta w skali 1 : 1 000;
- Opinie i wnioski organów administracji rządowej i samorządowej, a także zainteresowanych instytucji;
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew zatwierdzony Uchwałą nr 47/82 byłej Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach z dnia 28 kwietnia 1982 r. (z późniejszymi zmianami);
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Sochaczew zatwierdzony Uchwałą nr XXXVII/143/94 Rady Gminy Sochaczew z dnia 16 marca 1994 r. (z późniejszymi zmianami);
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Sucha zatwierdzony Uchwałą nr 85/XXIII/92 Rady Gminy Nowa Sucha z dnia 23 lipca 1992 r. (z późniejszymi zmianami);
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Młodzieszyn, zatwierdzony Uchwałą nr 12 Gminnej Rady Narodowej w Młodzieszynie z dnia 4 lipca 1985 r. (z późniejszymi zmianami);
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Brochów, zatwierdzony Uchwałą nr III/133/94 Rady Gminy w Tułowicach z dnia 24 maja 1994 r. (z późniejszymi zmianami);
- Założenia do zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew zatwierdzone Uchwałą nr LXV/401/94 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 22 marca 1994 r.
- Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju (MP nr 26 z dn. 16 sierpnia 2001 r., poz. 432)
- Program rozwoju sieci drogowej kraju, T. Suwara, Warszawa 2002
- Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Mazowieckiego - wstępna koncepcja planu, MBPPiRR, Warszawa 2002
- Materiały do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sochaczew - WBPP, Skierniewice 1997
- Studium komunikacji miasta Sochaczew - Politechnika Warszawska, Warszawa 1995
- Studium rolnictwa dla miasta Sochaczew - WBPP w Skierniewicach, Skierniewice 1990
- Koncepcja kanalizacji deszczowej dla miasta Sochaczew - ZP-U-I-B „INSTALMASZ”, Sochaczew 1997
- Koncepcja kanalizacji sanitarnej dla miasta Sochaczew - ZUP w Sochaczewie, Sochaczew 1993

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

II FUNKCJE MIASTA I CELE JEGO ROZWOJU.

1. FUNKCJE MIASTA.

1.1 FUNKCJE WIODĄCE:

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

1.2 FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE:

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

2. CELE ROZWOJU MIASTA.

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

III. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO.

1. POŁOŻENIE I POZYCJA MIASTA W WOJEWÓDZTWIE.

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

Miasto będąc siedzibą i ośrodkiem administracyjno - usługowym powiatu sochaczewskiego stanowi ośrodek rozwoju o znaczeniu regionalnym, podobnie jak sąsiednie miasta : Żyrardów, Skierniewice, Łowicz, Gostynin, Nowy Dwór Mazowiecki. Miasto jest stosunkowo niewielką gminą miejską, zarówno pod względem powierzchni (2 613 ha) jak i liczby mieszkańców (39 023).

2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POWIĄZAŃ PONADLOKALNYCH.

2.1 POWĄZANIA KOMUNIKACYJNE.

Miasto jest ważnym węzłem komunikacji kołowej położonym na skrzyżowaniu trasy ruchu kołowego rangi międzynarodowej t. j. drogi krajowej nr 2 relacji Świecko - Terespol oraz drogi krajowej nr 50 relacji Płońsk - Grójec - Pułtusk (tzw. „dużej

obwodnicy Warszawy”, która na odcinku miejskim obsługuje ruch relacji historycznej „Via Baltica”), drogi wojewódzkiej nr 705 relacji Wyszogród - Śladów - Sochaczew - Skierniewice, a także drogi wojewódzkiej nr 580 Sochaczew - Żelazowa Wola - Warszawa.

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

- droga powiatowa nr 118 relacji Sochaczew - Kozłów Biskupi - Antoniew,
- droga powiatowa nr 107 relacji Sochaczew - Rybno,
- droga powiatowa nr 104 relacji Sochaczew - Młodzieszyn,
- droga powiatowa nr 102 relacji Sochaczew - Kamion,
- droga powiatowa nr 3811 relacji Sochaczew - Zosin,
- droga powiatowa nr 120 relacji Sochaczew - Dębówka - Zielonka,
- droga powiatowa nr 119 relacji Sochaczew - Rokotów - Gradów.

Istniejące powiązania komunikacyjne

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

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

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

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

2.2 POWIĄZANIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

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

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

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

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

Występują także następujące powiązania w zakresie gospodarki wodnej :

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

2.3 POWIĄZANIA PRZYRODNICZE.

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

2.4 POWIĄZANIA FUNKCJONALNE Z OTOCZENIEM.

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

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

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

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

W stosunku do aglomeracji warszawskiej miasto z konieczności pełni rolę „sypialni”, z uwagi na brak wystarczającej liczby miejsc pracy w samym mieście, ogromną liczbę dojeżdżających do pracy na kierunku „warszawskim” i dogodność połączeń

komunikacyjnych. Warszawa jest też dla Sochaczewa siedzibą administracji centralnej i wojewódzkiej, a także głównym (obok Łodzi) ośrodkiem oferującym usługi wysoce specjalistyczne, zwłaszcza w sferze ochrony zdrowia, handlu, oświaty i kultury.

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

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

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

3. POTENCJAŁ DEMOGRAFICZNO - SPOŁECZNY.

Miasto Sochaczew wg aktualnych danych ewidencji ludności liczy 39 023 mieszkańców tworzących 14 760 gospodarstw domowych, z czego 18 641 to mężczyźni, a 20 382 to kobiety. Na 100 mężczyzn przypada 109,3 kobiet. Gęstość zaludnienia na obszarze miasta wynosiła 1 491 osób na 1 km². Największa liczba ludności przypadła na 1997 rok i wynosiła 39 830 osób. W okresie ostatnich 5 lat liczba ludności utrzymuje się prawie na jednakowym poziomie z systematycznym niewielkim spadkiem liczby ludności. Zaobserwowano przy tym nieco większy spadek liczby mężczyzn niż kobiet. W stosunku do wspomnianego roku 1997 liczba ludności miasta zmniejszyła się o 807 osób t.j. o 2%. Podstawową przyczyną powyższego jest ujemny przyrost naturalny (np. w 2002 r. liczba urodzeń wynosiła 302 osoby przy liczbie zgonów 331 osób), a w mniejszym stopniu także ujemne saldo migracji „z” i „do” miasta.

Aktualną strukturę wiekową ludności przedstawia poniższa tabela :

Struktura wiekowa mieszkańców miasta

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

Jak wynika z tabeli najliczniejszą grupą wiekową jest grupa mieszkańców w wieku tzw. „produkcyjnym” t. j. 19÷60 lat (kobiety i 19÷65 lat (mężczyźni) - ponad 63 % ogółu mieszkańców miasta, a najmniejszy odsetek stanowią osoby w wieku niemowlęcym i przedszkolnym t. j. do 6 lat - ok. 6 % ogółu mieszkańców miasta. Wskazuje to na wyraźnie zarysowany proces starzenia się społeczeństwa miasta.

4. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE.

4.1 OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA.

Obszar miasta - fragment powiatu sochaczewskiego stanowi drobną część wielkiego makroregionu nizin środkowej Polski, zwanego od dawna obrazowo “kraią wielkich dolin”. Obejmuje on tereny Niziny Mazowieckiej: Równiny Błońsko - Łowickiej oraz Kotliny Warszawskiej. Podstawowe znaczenie dla budowy geologicznej i rzeźby współczesnej powierzchni ma okres czwartorzędowy, w tym głównie plejstoceni. Cztery lądolody pozostawiły pokrywy gliniaste i żwirowo - gliniaste o miąższości do 70 metrów. Podstawowe rysy obecnej rzeźby ukształtowały się w okresie zlodowacenia środkowopolskiego. Lądolód powodował zahamowanie odpływu wód ku północy. Powstawały wówczas ogromne zbiorniki wodne, zwane zastoiskami, w których gromadziły się ły warwowe. Na Mazowszu zastoiska nawiązywały przede wszystkim do głównej osi odpływu wód, jaką była dolina Wisły.

W ślad za ustępującym lodowcem rzeki przelamywały się zgodnie z nachyleniem terenu przez utworzone moreny ku północy. Pod koniec zlodowacenia północnopolskiego duże ilości piasków złożone w Kotlinie Warszawskiej i Równinie Błońsko - Łowickiej stały się źródłem rozwoju wydmy. Wiatry zachodnie w warunkach chłodnego i suchego klimatu przynosiły wielkie ilości piasków i tworzyły wydmy. Największe ich nagromadzenie występuje w Puszczy Kampinoskiej, w rejonie Łowicza i właśnie w rejonie Sochaczewa. Równina Łowicko - Błońska jest najmłodsza i najgłębiej wcięta pradolina Wisły.

Obszar ten jest zarazem jednym z najbardziej płaskich w Polsce. Jest to równina pochylająca się nie ku Wiśle lecz ku Bzurze. Znaczną jej część zajmuje Puszcza Kampinowska - typowy obszar pradolinny. Płynęła tutaj równoleżnikowo olbrzymia pra-Wisła o szerokości 18 km. Jej łachy piaszczyste to obecne pasy wydymowe a nurty - pasy bagienne. Opisywane tereny Kotliny Warszawskiej i Równiny Łowicko - Błońskiej są położone na wysokości od 105 metrów n.p.m. do 65 metrów przy ujściu Bzury do Wisły. Są obszarami płaskimi przecięte Bzurą i jej dopływami, przy których występują tereny zabagnione. Jeszcze w XIII wieku rozciągała się tu olbrzymia puszcza, która sięgała pod samą Warszawę - Warszawa, Błonie i Sochaczew leżały na jej krańcach. Równinę Błońsko - Łowicką cechuje niski poziom roczny opadów, gdyż około 550 mm rocznie, co oznacza częsty deficyt wody w glebie na skutek parowania i odpływu powierzchniowego i wglębnego. Średnia temperatura roczna wynosi 7-8 stopni C, przy czym miesiącem najzimniejszym jest luty (-3,5 stopni C), najcieplejszym lipiec (18 stopni C). W związku z czym obszar należy zaliczyć do najcieplejszych w kraju. Cechuje go ponadto małe zachmurzenie i duża ilość dni pogodnych.

Powstanie i rozwój sieci rzecznej wiąże się z wydarzeniami w końcu ery mezozoicznej. Ośią układu jest równoleżnikowa, rozległa forma pradliny warszawsko - berlińskiej. Obniżenie to wykorzystała Bzura począwszy od Łęczycy, skończywszy przy ujściu do Wisły. Z początków XIX wieku zachował się następujący opis rzeki w rejonie

Sochaczewa : „*Brzegi jej najpiękniejsze, wody czyste jak kropla rosy lub łza dziecięca. (...) Na rzece jest jeszcze naturalna wysepka, o prześlicznym położeniu, gdyż o parę kroków wpada w Bzurę inna rzeka, niewielka, ale tak bystra i niebaczna, że często własne swe brzegi nurtuje. Kolor jej wód zupełnie odmienny od wód Bzury czyni widocznym ich mieszanie się, bawiąc spostrzegaczy przechodnych*”. Bzura wypływa z północnej części Garbu Łódzkiego, w lesie łagiewnickim, na wysokości 235 metrów n.p.m. Łącznie ma długość 166 km. Gęstość sieci rzecznej w części lewej dorzecza Bzury jest bardzo mała. Największe jej dopływy to Słudwia i Lutomia. W prawej części dorzecza gęstość sieci jest znacznie większa. Obok największych rzek do których należy Mroga z Mrożyca, Skierniewka, Rawka oraz dopływające w obrębie Sochaczewa Pisia i Utrata, spływa tu także szereg mniejszych strumieni, w tym kilka w granicach miasta. W dynamice spływu wód powierzchniowych Bzury można wyróżnić kilka charakterystycznych okresów:

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

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

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

dobry (czarne i szare ziemie oraz brunatne). Jedyne północną, północno-wschodnią i południową część miasta pokrywają gleby klas V-VI (kompleks żytmi dobry, żytmi słaby oraz kompleks żytmi-lubinowy oraz lasy).

W ciągu wieków zmieniła się naturalna szata roślinna okolic Sochaczewa. Tereny te szczyły się kompleksami lasów „nie znajdujących radła i lemiesza”. Z tych masywów leśnych pozostały dziś jedynie fragmenty o charakterze mieszanym i iglastym.

Występują głównie sosny, dęby i brzozy. W dolinach rzek i rzeczek pozostały resztki lasów olszowych, spotyka się wierzby, topole, czeremchę i kruszynę. W skład runa wchodzi wrzos, paprocie i mchy.

4.2 PRZYRODNICZE UWARUNKOWANIA ROZWOJU ROLNICTWA I LEŚNICTWA.

Wg danych NSP-1988 (dane NSP-2002 nie są jeszcze zweryfikowane i opublikowane) użytki rolne zajmowały na terenie miasta powierzchnię 1531 ha, co stanowiło 58,6 % ogólnej powierzchni miasta. Spośród ogólnego areалу użytków rolnych 84 % to grunty orne, 10 % - trwałe użytki zielone (łąki i pastwiska), a 6 % - sady. Na obszarze miasta udział dobrych gleb (kl. bonitacyjnej II, III i IV - pokazanych na planszy graficznej UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE) w całości gruntów użytkowanych rolniczo jest przeciętny t. j. 48 % (przy średniej dla byłego woj. skierniewickiego - 58,8%). Struktura bonitacyjna gleb przedstawiała się następująco :

Struktura bonitacyjna gleb

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

Lasy (pokazane na planszy graficznej UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO -

MIEJSKA) zajmują 103 ha, t. j. zaledwie 3,9 % ogólnej powierzchni miasta. Jedyne większe kompleksy leśne to tzw. „Las na Kozłowie” w południowo-zachodniej części miasta (dominuje sosna, a wiek drzewostanu ocenia się na ok. 80 lat) i las położony na północ od ul. Powstańców Warszawy (dominującym gatunkiem jest brzoza, a wiek drzewostanu to ok. 40 lat). Obydwa te kompleksy leśne mimo trwającej antropopresji pozostają raczej w dobrej kondycji zdrowotnej. Oprócz nich w dzielnicy Wypalenisko występują jeszcze niewielkie lasy sosnowe i brzozowe,

a w dolinach rzecznych (Bzury, Utraty i Pisi) także szczególnie cenne z przyrodniczego punktu widzenia, niewielkie lasy łęgowe z dominującymi gatunkami : olchą, topolą, wierzbą i czeremchą oraz bogatym podszyciem.

Warunki terenowe i niskie klasy bonitacyjne gleb w sąsiedztwie wszystkich w/wym. lasów uzasadniają ewentualne dolesienia.

4.3 OBIEKTY PRZYRODNICZE PODDANE SZCZEGÓLNEJ OCHRONIE.

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

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

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

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

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

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

Krajobrazowy” utworzony także na mocy tegoż przepisu znajdują się daleko, bo aż ok. 7,0 km na południe od granic miasta w gminie Bolimów.

4.4 WYSTĘPUJĄCE ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE I DEGRADACJE.

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

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

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

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

W sytuacji zmierzającej ku końcowi modernizacji większości kotłowni komunalnych i niektórych zakładowych i przejściu w jej efekcie na paliwo płynne (olej opałowy), główne zanieczyszczenia powietrza pochodzą przede wszystkim z układu

komunikacyjnego i niezorganizowanej emisji związanej z funkcjonowaniem gospodarstw domowych, a także od drobnej wytwórczości i usług. Szczególnie ciężkie warunki pod tym względem, a dodatkowo w zakresie emisji ponadnormatywnego hałasu i wibracji mają osoby mieszkające w pobliżu następujących ulic:

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

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

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

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

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

Niepokojącym zjawiskiem jest również powstawanie coraz większej ilości odpadów przy narastających problemach z ich unieszkodliwieniem. Jedynym dostępnym na naszym terenie sposobem pozbywania się odpadów jest ich gromadzenie na wysypisku.

Jedynie do niedawna dla miasta, istniejące wysypisko odpadów komunalnych znajdujące się we wsi Kuznecin, na terenie byłej kopalni gliny oraz nieczynnej cegielni zostało w 2000 r. zamknięte i wymaga obecnie pilnej rekultywacji, co obciąża tutaj Samorząd. Wysypisko wybudowane niedawno w Topolowej w gminie Teresin na skutek referendum mieszkańców tej gminy może służyć tylko potrzebom utylizacji odpadów z tamtejszej gminy. Z kolei budowa wysypiska w Dębsku Starym w gminie Nowa Sucha została po protestach społecznych decyzją tamtejszej Rady Gminy zaniechana. Skutkiem tego jest powstawanie na terenie miasta i na terenach okolicznych gmin „dzikich” wysypisk odpadów, których lokalizacje, liczby i wielkości są zmienne i trudne do określenia.

Szczególnym przejawem zagrożenia i degradacji jest też zagrożenie powodziowe, jakie istnieje na terenie miasta na niektórych terenach nisko położonych w dolinie rzeki Bzury, a w mniejszym stopniu także w dolinach Utraty i Pisi (pokazanych na planszach

graficznych UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE i POLITYKA PRZESTRZENNA - INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ) Dotyczy to niestety także terenów zamieszkałych przez ludność, a w szczególności wschodniej strony ul. Rozłazłowskiej (w tym osiedla „Nad Bzurą”), rejonu ul. Rybnej i południowej strony ul. Popiela.

5. UWARUNKOWANIA KULTUROWE.

5.1 OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA MIASTA

Okolice Sochaczewa należą do obszarów sprzyjających osadnictwu. Wiąże się to z wieloma korzystnymi czynnikami : położeniem nad rzeką Bzurą, dość łagodnym, ciepłym klimatem oraz nizinnym ukształtowaniem powierzchni umożliwiającym prowadzenie gospodarki rolnej. Sprzyjały osadnictwu gleby o dobrej przydatności rolniczej, głównie brunatnoziemne umożliwiające uprawę rożnorodnych roślin, a co za tym idzie również hodowlę zwierząt. Jedynie na północny wschód od miasta rozciągały się nieprzebyte tereny puszczańskie. Główną oś osadniczą stanowiła Bzura, przy której powstawały pierwsze osady, później zamieszkiwano także ziemie położone dalej. Istotnym czynnikiem, o którym nie wolno zapominać było dogodne położenie na trasie o kierunku wschód-zachód, tzn. na drodze prowadzącej z Rusi do Poznania oraz o kierunku północ-południe, na szlaku z Kalisza do Prus. Było to ważne z tego względu, iż nadwyżki produkcyjne mogły być łatwo zbywane, jeśli nawet nie znalazły nabywcy na rynku lokalnym. O znaczeniu szlaków, świadczyć może także wybudowanie w Sochaczewie stałego mostu na Bzurze. Nie można zapominać również o rzece Bzurze pełniącej rolę komunikacyjną, którą spławiano towary do Wisły, a Wisłą do Gdańska. Zespół tych korzystnych czynników powodował postęp osadniczy począwszy od powstania państwowości aż do wieku XVII. Przerwany przez wydarzenia polityczne w stuleciu XVII i XVIII z nowym nasileniem trwa po dzień dzisiejszy Świadectwem najdawniejszych dziejów Ziemi Sochaczewskiej są rozsiane po okolicy, z koncentracją wzdłuż dolin rzek : Bzury, Pisi i Utraty, które najbardziej sprzyjały początkom osadnictwa, liczne i cenne stanowiska archeologiczne. Najstarsze z nich pochodzą z paleolitu, zaś najliczniejsze z okresu kultury przeworskiej, kultury łużyckiej i z okresu wpływów rzymskich. Niestety w wyniku postępującej urbanizacji, a także intensyfikacji prac polowych zabytki archeologiczne ulegają niszczeniu i dlatego nastąpić powinno zintensyfikowanie badań wykopaliskowych na tych stanowiskach, celem wydobycia ich wartości poznawczych jeszcze przed wszelkimi zmianami w zagospodarowaniu terenu, na którym się znajdują. Także późniejsze, związane z osiadłym trybem życia, dzieje tej ziemi, tak jak całej krainy historycznej - Mazowsza, były ciekawe i burzliwe. Niestety, wszystkie liczne wojny, które przetaczały się przez ten teren spowodowały, że zabytków architektury pozostało stosunkowo niewiele (szerzej o nich - p. 5.3).

5.2 ZARYS HISTORII MIASTA.

Według Słownika Etymologicznego nazwa Sochaczew pochodzi od gwarowego wyrazu „sochacze” - czyli resztki gałęzi sterczących przy drzewie; suche gałęzie u rosnącego drzewa. Dla osady leśnej jest to interpretacja nader prawdopodobna. Czas założenia

osady leśnej w obrębie Puszczy Kampinoskiej nie jest znany. Pewne jest, że był to jeden z najstarszych grodów Mazowsza, który od 1221 roku był siedzibą kasztelana.

W X i XI wieku stał się ważnym ośrodkiem handlowym na skrzyżowaniu kilku szlaków handlowych. Według tradycji miał tu umrzeć Bolesław Krzywousty, co potwierdzają zapiski z Kodeksu Sochaczewskiego z lat 1463-64 : „*Roku zaś Pańskiego 1138, w wieku lat pięćdziesięciu sześciu, w klasztorze benedyktyńskim, poświęconym Świętej Trójcy w Sochaczewie posilony pokarmem dla duszy, zasnął szczęśliwie w Panu. I tak zmarł Bolesław Krzywousty*”.

Od roku 1231, kiedy Konrad Mazowiecki uwolnił wsie biskupstwa poznańskiego : „*per Sohacew et Cirsk et per scrinno constitutas*” od opłat i powinności książęcych, miasto jest centrum ziemi. W owym czasie ziemia była podstawową jednostką podziału administracyjno-terytorialnego i jednostką wyższego rzędu niż kasztelania.

Wiek XIII to okres dalszego rozwoju ekonomicznego, zarówno dla samego miasta, jak i dla jego zaplecza. Doskonaliła się gospodarka wiejska, pogłębiał się podział pracy między miastem i wsią oraz następował dalszy rozwój rzemiosła i handlu. O zamożności miasta świadczy fakt zdobycia się na wybudowanie: parafialnego kościoła farnego na tzw. „*Poświętnym*” (obecnie przy ul. Farnej) i kościoła Św. Mikołaja Zakonu Dominikanów (mniej więcej na miejscu obecnego kościoła Św. Wawrzyńca), które zostały konsekrowane przez biskupa płockiego w 1257 roku.

W wieku XIII ziemia sochaczewska dzieliła się na 2 powiaty sądowe : większy - sochaczewski, mniejszy - mszczonowski i wraz z ziemiami rawską i gostyńską wchodziła w skład rawskiej dzielnicy książęcej. Ziemia sochaczewska należała w okresie samodzielności Mazowsza do książąt mazowieckich obdarzonych z ojca na syna imieniem Siemowit. Ostatni z nich Siemowit VII zmarł w roku 1476. Według

J. Święcickiego Sochaczew za rządów książąt mazowieckich był miastem bardzo ludnym, o rozwiniętym rzemiośle, o czym świadczą 22 cechy. Długoletnie, dobre rządy Siemowita III spowodowały rozwój gospodarki oraz ustalenie praw miejskich. Wydał on ponadto w roku 1377 w Sochaczewie statut mazowiecki będący najstarszym takim aktem prawnym dla całego Mazowsza. Zreformował administrację swych dóbr wprowadzając urząd starosty. O randze książąt z tej linii świadczy fakt poślubienia Aleksandry - siostry Władysława Jagiełły przez Siemowita IV. Gościł on również króla po triumfie grunwaldzkim na łowach w puszczy Wiskickiej. Siemowit IV nadał miastu liczne przywileje zatwierdzone w 1476 roku przez króla Kazimierza Jagiellończyka, obejmującego w posiadanie ziemię sochaczewską : „*... zaś na uroczystość ochrzczenia Najświętszej Marii Panny w licznym dosyć orszaku przybył do Sochaczewa. (...) Od tego czasu Kazimierz, król polski, posiadał już te ziemie spokojnie, jak własne dziedziny i prowincje królestwa*”. Okres XV i XVI stulecia

to czas rozkwitu gospodarczego miasta i okolicy. Kupcy sochaczewscy mieli prawo swobodnej sprzedaży towarów na jarmarkach lubelskich i na Rusi, a mieszczanie prowadzili handel z Gdańskiem. Głównym towarem było zboże. W tym czasie przyznano miastu wiele przywilejów : potwierdzono prawa chełmińskie, prawo wybudowania mostu na Bzurze z drewna pochodzącego z lasów królewskich i pobierania z niego cła, umożliwiono warzenie piwa i pędzenie gorzałki przez mieszkańców. Stan gospodarczy przedstawiał się dobrze, o czym świadczy rejestr z 1563 roku. Zanotowano wtedy w Sochaczewie 211 rzemieślników 13 specjalności, w tym aż 60 piekarzy i 24 sukienników. Te dane wskazują, że Sochaczew to miasto wyspecjalizowane w produkcji sukna. Świadczy to niewątpliwie o dużym ruchu na tutejszych drogach. Mieszkańcy ponadto oddawali się pracom typowo wiejskim. Szesnastowieczne lustracje informują o uprawach czarnoziemów : „*sieją na polach cebuli wiele i innych użytków*”

ogrodnych”. W roku 1520 w ustawie o poborze pogłównego, wśród czterech klas miast, wliczono Sochaczew do kategorii - „*civitas et oppida secundi ordinis*”.

Jako miasto średniej wielkości znalazł się wśród 50 innych miejscowości.

Liczył wówczas ponad 2 tysiące mieszkańców, by pod koniec wieku XVI osiągnąć 3 tysiące. W tym samym czasie stolica - Warszawa miała dziesięć tysięcy mieszkańców. Pomyślny rozwój miasta w wieku XVI i na pocz. XVII wieku uległ zahamowaniu. Zaczęła spadać ilość domostw, mieszkańców, warsztatów rzemieślniczych, do czego przyczyniły się wielkie pożary z lat: 1602, 1619, 1630.

W połowie XVII stulecia najazd Szwedów i wojsk Rokoczego spotęgował zniszczenie. Zamek sochaczewski został zniszczony, a z nim księgi sądowe i grodzkie całej ziemi sochaczewskiej przechowywane od 1476 roku. Należy dodać, iż kolejne księgi grodzkie przeniesione w XIX wieku do Archiwum Głównego Akt Dawnych zostały zniszczone podczas powstania warszawskiego w 1944 roku. Stąd ogromne braki źródłowe i wiele niewiadomych w historii miasta i regionu. Najazd Szwedów, następnie wojsk Rokoczego tak zniszczył miasto, że w 1661 roku tylko 13 domów było zamieszkałych.

Po tej katastrofie miasto tylko częściowo podźwignęło się. Nie było bowiem warunków, aby Sochaczew mógł powrócić do dawnego stanu. Poprzez pogorszenie stosunków rynkowych zahamował się rozwój rzemiosła i handlu. Społeczeństwo było zbyt biedne, by móc zaopatrywać się jak dawniej u poszczególnych rzemieślników.

Spadały też inne klęski - pożary, epidemie, wreszcie zniszczenia wojenne na początku XVIII wieku. Jednym z charakterystycznych zjawisk tego okresu był wzrost liczby ludności żydowskiej Sochaczewa. W miarę jak upadało rzemiosło wzrastał się napływ ludności żydowskiej, nabywającej opustoszałe domostwa. W roku 1725 król August II potwierdził prawa i przywileje Żydów sochaczewskich. W połowie XVIII wieku stanowili już większość mieszkańców.

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

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

Upadek Sochaczewa po klęskach z końca XVIII wieku został utrwalony poprzez pożary w roku 1808, a następnie 1818. Mimo tego, dogodne położenie miasta rokowało pomyślny rozwój w przyszłości. Sochaczew, który w 1815 r. po Kongresie Wiedeńskim

znalazł się w całkowicie podporządkowanym Rosji tzw. „Królestwie Polskim”, położony był na jednym z ważniejszych szlaków prowadzących z Warszawy na zachód. Był to trakt fabryczny z Warszawy, przechodzący przez Sochaczew, Łowicz, Zgierz, Łódź, Kalisz, do Prus. To położenie spowodowało zainteresowanie miastem przez władze Królestwa Polskiego. Aż do powstania listopadowego znaczne nakłady finansowe szły na jego rozbudowę. Po pożarze miasta z roku 1818 zaczęto tworzyć plany rozbudowy i realizować je. R. RembIELIŃSKI wytyczył nowy ciąg uliczny w 1824 roku. Zbudowano nową groblę i most na Bzurze. Przy ulicy Trojanowskiej urządzono nowe targowisko. W 1825 roku Bonifacy Witkowski stworzył plan ratusza (na okładce niniejszego STUDIUM). Umowę na budowę tego gmachu podpisano w wyniku licytacji z hr. Michałem Skarbkiem, pochodzącym z Żelazowej Woli.

Trzy lata później ratusz został oddany do użytku. W 1833 roku przy ulicy Warszawskiej wzniesiono Kramnice (obecne „Hale Targowe”). Przy tejże ulicy, głównej arterii komunikacyjnej miasta, wzniesiono budynek poczty, zajazd prywatny Rutkowskiego, roгатkę miejską, czy wreszcie nowe, jednopiętrowe, murowane budynki mieszkalne. Hipolit Gawarecki podał, iż ludność Sochaczewa w roku 1828 liczyła 2474 Żydów i 763 chrześcijan, zamieszkujących 205 budynków w tym 68 murowanych.

Obwód sochaczewski ominęły działania związane bezpośrednio z powstaniem listopadowym. Jednak okresu międzypowstaniowego nie można zaliczyć do udanego.

Po 1831 roku zahamował się rozwój przemysłu włókienniczego, a wraz z nim rola traktu fabrycznego. Brak było połączeń kolejowych odgrywających coraz większą rolę. Sąsiednie powiaty - błoński, łowicki, skierniewicki - korzystały z transportu kolejowego, o wiele tańszego niż drogowy. Odbiło się to niekorzystnie na dalszym rozwoju miasta. Nastąpiła stagnacja gospodarcza i ekonomiczna. Najlepiej odzwierciedlają stan miasta sami mieszkańcy pisząc w roku 1851: „... *dziś, kiedy zupełnie ... miasto to podupadło i mieszkańcy wszelkich możliwych zarobków [pozbawieni] zostali, a co większa, skutkiem pogorzeli w dniu 14 lutego r.b. zdarzonej ... proszą .. o dozwoLEnie wystawienia im domów drewnianych z jedną ścianą murowaną....*”

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

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

Druga połowa XIX wieku nie była pomyślna dla tego regionu. Podstawowym źródłem utrzymania była uprawa czterech podstawowych zbóż, w związku z tym lata kryzysu agrarnego - 1880-95 mieszkańcy odczuli szczególnie dotkliwie. Dodatkowym czynnikiem, który trudności gospodarcze pogłębił, był brak połączeń kolejowych i słaby rozwój przemysłu. Linia kolejowa przechodząca przez Sochaczew, a łącząca Warszawę z Łodzią i Kaliszem została zbudowana około 1903 roku, podczas gdy Skierniewice i Łowicz takie połączenia posiadały w latach 40-tych XIX wieku. Brak połączeń pozbawiał mieszkańców taniego transportu surowców dla miejscowej wytwórczości i możliwości wywozu płodów rolnych. W Sochaczewie na początku lat siedemdziesiątych XIX wieku były 2 małe garbarnie, 2 olejarnie i fabryka octu zatrudniającej łącznie około 10 robotników. Oprócz tego istniały 3 młyny.

Pod względem oświatowym sytuacja również nie przedstawiała się najlepiej. Brak było szkół średnich. W Sochaczewie znajdowały się tylko dwie szkoły jednoklasowe. Krynicki, zwiedziwszy miasto w 1884 roku pisze: *„Porządne zabudowania mieszczą w dwu punktach miasta wozy i inne strażackie narzędzia. Przyznać przy tem należy, iż straż jest dobrze wyćwiczona, posiada dobre narzędzia i ładne mundury, i już niejednokrotnie dała dowody swojego pożytecznego istnienia. (...) Służbę sanitarną miasta i okolic spełniają dwaj lekarze, weterynarz i kilku felczerów. (...) Sąd pokoju, kilku adwokatów, rejent - na miejscu, wszystko sprzyja temu, aby ludność swobodnie się kłóciła, sprzedawała, jeśli ma co i kupowała, jeśli ma za co”*.

5.3 OBIEKTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO PODDANE PRAWNEJ OCHRONIE.

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

1. dwór Czerwonka (nr rej. zab. 57)
2. dwór Gawłów (nr rej. zab. 549)
3. cmentarz wojenny (II wojna światowa) w Trojanowie (nr rej. zab. 856)
4. ruiny zamku książąt mazowieckich przy ul. Podzamcze (nr rej. zab. 31)
5. cmentarz rzymsko-katolicki przy ul. Traugutta (nr rej. zab. 840)
6. kaplica Tomickich na w/wym. cmentarzu (nr rej. zab. 56)
7. kaplica prawosławnych na w/wym. cmentarzu (nr rej. zab. 716)
8. kościół rzymsko-katolicki p.w. Najświętszej Marii Panny w Trojanowie (nr rej. zab. 51)
9. ratusz - siedziba Muzeum Ziemi Sochaczewskiej przy Placu Kościuszki (nr rej. zab. 29) - pokazany na okładce niniejszego STUDIUM
10. hale targowe przy ul. Warszawskiej (nr rej. zab. 32)
11. zabytkowe parki i zespoły dworsko-parkowe :
 - zespół dworsko-parkowy Chodaków (nr rej. zab. 46),
 - park Gawłów (nr rej. zab. 506),
 - park im. Garbolewskich (nr rej. zab. 33),
 - park „Podzamcze” (nr rej. zab. 576).

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

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

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

- 56-59/6-1 ślad osadniczy - neolit; osada (?) - kultura pomorska (wczesna epoka żelaza); osada - okres nowożytny,
- 56-59/9-3 osada kultury trzcinieckiej - epoka brązu,
- 56-59/10-4 wczesna epoka żelaza - kultura łużycka - groby kloszowe,
- 56-59/11-1 kultura pomorska (?) - wczesna epoka żelaza,
- 56-59/12-1 cmentarzysko kultury przeworskiej z okresu wczesnorzymskiego (wpisane do rejestru zabytków pod poz. 804),
- 56-59/13-1 cmentarzysko kultury przeworskiej,
- 56-59/14-2 „kultura prapolska” - XII/XIII wiek,
- 56-59/15-4 XIV - XVIII wiek,
- 56-59/16-7 XVI - XVII wiek,
- 56-59/17-8 XIV-XV wiek; XIX wiek,
- 56-59/18-1 okres lateński,
- 56-59/20-3 ślad osadniczy - halsztat,
- 56-59/24-2 ślad osadniczy - starożytność,
- 56-59/25-9 osada (?) kultury łużyckiej,
- 56-59/26-10 wczesna epoka żelaza, okres rzymski, wczesne średniowiecze,

- 56-59/27-11 okres rzymski - kultura przeworska, średniowiecze - nowożytność,
 56-59/28-12 cmentarzysko wczesno-lateńskie - kultura grobów kloszowych,
 56-59/29-3 XV-XVI/XVII, XIX wiek,
 56-59/30-14 wczesny okres rzymski,
 56-59/31-15 epoka żelaza, wczesne średniowiecze, nowożytność,
 57-59/1-1 XIV wiek,
 57-59/2-3 XVI wiek,
 57-59/3-5 XVIII wiek,
 57-59/4-6 III okres wczesnośredniowieczny - 1014 rok,
 57-59/5-1 54-58 rok naszej ery,
 57-59/6-2 II wiek naszej ery,
 57-59/7-3 II wiek naszej ery,
 57-59/8-4 neolit,
 57-59/9-1 X-XI wiek,
 57-59/20-1 okres rzymski,
 57-59/26-2 późne średniowiecze - nowożytność,
 57-59/27-1 późne średniowiecze,
 57-59/29-3 okres wpływów rzymskich, późne średniowiecze,
 57-59/32-1 późne średniowieczne,
 57-59/33-16 epoka brązu,
 57-59/34-17 epoka brązu,
 57-58/13-1 kultura grobów kloszowych; kultura przeworska-okres rzymski;
 wczesne średniowiecze,
 57-58/14-1 datowanie nieznane,
 57-58/15-2 materiał krzemienisty (?); ceramika - XI-XII wiek.

6. SPOŁECZNO GOSPODARCZE UWARUNKOWANIA ROZWOJU.

6.1 MIESZKALNICTWO.

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

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

- ilość mieszkań ogółem - 11 675
- ilość izb ogółem - 36 414

- powierzchnia użytkowa mieszkań - 594 248 m²
- przeciętna liczba izb w jednym mieszkaniu - 3,12
- przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania - 51,0 m²
- przeciętna liczba osób w jednym mieszkaniu - 3,20
- przeciętna powierzchnia użytkowa na jedną osobę - 15,9 m²
- przeciętna liczba gospodarstw domowych w jednym mieszkaniu - 1,09
- struktura mieszkań wg liczby izb w % :
 - 1 izba - 5,8
 - 2 izby - 22,3
 - 3 izby - 36,5
 - 4 izby - 25,3
 - 5 i więcej izb - 10,1
- struktura mieszkań wyposażonych w instalacje w % :
 - wodociąg - 84,8
 - ustęp splukiwany - 77,8
 - łazienka - 77,6
 - ciepła woda - 70,3
 - centralne ogrzewanie 71,2

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

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

Ilość mieszkań w poszczególnych obszarach urbanistycznych przedstawia się następująco :

Oznaczenie obszaru urbanistycznego	Liczba mieszkań ogółem
A	3 169
B	2 321

C	1 653
D	370
E	1 594
F	309
G	50
H	443
I	256
J	418
K	315
L	94
Ł	63
M	620
Miasto ogółem	11 675

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

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

Uzyskane wyniki przedstawia poniższa tabela :

Jednostka urbanistyczna	Numer obszaru	Zaludnienie	Pow ha	Gęstość zaludnienia osoby/ha	Projektowana gęstość zaludnienia	Docelowe zaludnienie
A	1	33	0,72	45,83	100	72
A	2	6	0,55	10,91	50	28
A	3	99	0,33	300,00	200	66
A	4	291	0,79	368,35	400	316
A	5	649	1,68	386,31	300	504
A	6	2640	6,67	395,80	434	2894
A	7	79	0,84	94,05	140	117
A	8	63	0,33	190,91	380	125
A	9	97	0,42	230,95	380	159
A	10	136	1,11	122,52	200	222

A	11	550	1,40	392,86	380	532
A	12	99	1,55	63,87	100	155
A	13	108	1,92	56,25	50	96
A	14	242	6,74	35,91	50	337
A	15	88	2,41	36,51	50	120
A	16	313	0,67	467,16	480	321
A	17	1144	3,56	321,35	280	996
A	18	322	1,79	179,89	250	447
A	19	398	1,07	371,96	235	251
A	20	182	0,46	395,65	228	104
A	21	41	1,14	35,96	50	57
A	22	68	0,65	104,62	50	32
A	23	312	0,67	465,67	350	234
A	24	710	2,87	247,39	205	588
A	25	48	0,98	48,98	177	173
Razem:		8718	Razem:			8946
B	1	461	1,34	344,03	300	402
B	2	2941	12,05	244,07	210	2530
B	3	1146	3,92	292,35	228	893
B	4	2648	10,46	253,15	180	1882
B	5	379	1,19	318,49	200	238
B	6	354	1,27	278,74	160	203
B	7	36	1,06	33,96	50	53
B	8	107	2,86	37,41	50	143
B	9	126	1,95	64,62	50	97
B	10	107	1,05	101,90	50	52
B	11	46	4,92	9,35	50	246
B	12	50	4,42	11,31	50	221
B	13	435	10,71	40,62	50	535
B	14	327	8,79	37,20	50	439
B	15	88	3,36	26,19	50	168
B	16	45	1,25	36,00	50	62
B	17	47	6,76	6,95	50	338
B	18	18	4,18	4,31	50	209
B	19	22	1,40	15,71	50	70
B	20	81	23,76	3,41	25	594
B	21	13	0,46	28,26	50	23
Razem:		9477	Razem:			9398
C	1	2340	9,60	243,75	205	1968
C	2	595	1,62	367,28	350	567
C	3	47	0,14	335,71	370	51
C	4	38	2,25	16,89	50	112
C	5	17	0,99	17,17	50	49
C	6	147	2,49	59,04	50	124
C	7	41	1,76	23,30	50	88
C	8	170	5,30	32,08	50	265
C	9	95	2,53	37,55	50	126
C	10	445	13,95	31,90	50	697
C	11	338	9,07	37,27	50	453
C	12	33	1,46	22,60	50	73

C	13	107	1,26	84,92	50	63
C	14	117	2,23	52,47	50	111
C	15	0	2,04	0,00	50	102
C	16	15	1,94	7,73	50	97
Razem:		4545	Razem:			4946
D	1	593	17,05	34,78	50	852
D	2	61	1,93	31,61	50	96
D	3	276	18,25	15,12	50	912
D	4	60	3,29	18,24	50	164
D	5	152	5,77	26,34	50	288
Razem:		1142	Razem:			2312
E	1	199	6,87	28,97	50	343
E	2	15	1,67	8,98	50	83
E	3	403	19,39	20,78	50	969
E	4	402	17,98	22,36	50	899
E	5	338	1,63	207,36	120	195
E	6	280	12,43	22,53	50	621
E	7	321	26,19	12,26	50	1309
E	8	71	3,48	20,40	50	174
E	9	57	3,21	17,76	50	160
E	10	136	11,25	12,09	50	562
E	11	101	2,39	42,26	50	119
E	12	1995	8,59	232,25	140	1202
E	13	309	2,99	103,34	90	269
E	14	69	3,15	21,90	50	157
E	15	59	2,50	23,60	50	125
E	16	5	0,78	6,41	50	39
Razem:		4760	Razem:			7226
F	1	65	8,97	7,25	50	448
F	2	195	6,69	29,15	50	334
F	3	109	12,79	8,52	50	639
F	4	133	21,35	6,23	50	1067
F	5	129	7,36	17,53	50	368
F	6	87	14,49	6,00	50	724
F	7	45	3,29	13,68	50	164
F	8	98	6,19	15,83	50	309
F	9	73	6,21	11,76	50	310
F	10	0	3,20	0,00	50	160
F	11	79	8,16	9,68	50	408
F	12	0	1,54	0,00	50	77
Razem:		1013	Razem:			5008
G	1	2	1,75	1,14	50	87
G	2	15	3,90	3,85	50	195
Razem:		17	Razem:			282

H	1	471	15,92	29,59	50	796
H	2	443	7,96	55,65	50	398
H	3	97	2,27	42,73	50	113
H	4	24	3,76	6,38	50	188
H	5	74	0,17	435,29	205	34
H	6	275	0,62	443,55	420	260
H	7	5	1,33	3,76	50	66
H	8	13	2,69	4,83	50	134
H	9	5	1,59	3,14	50	79
H	10	5	3,54	1,41	50	177
Razem:		1412	Razem:			2245
I	1	217	3,93	55,22	50	196
I	2	13	0,95	13,68	177	168
I	3	157	1,28	122,66	177	226
I	4	32	0,91	35,16	50	45
Razem:		419	Razem:			635
J	1	53	2,60	20,38	50	130
J	2	328	21,23	15,45	50	1061
J	3	131	3,29	39,82	50	164
J	4	275	16,14	17,04	50	807
J	5	305	1,16	262,93	228	264
J	6	2	4,45	0,45	50	222
Razem:		1094	Razem:			2648
K	1	1112	35,49	31,33	50	1774
K	2	81	3,66	22,13	50	183
K	3	10	1,13	8,85	50	56
K	4	107	2,68	39,93	50	134
K	5	140	5,73	24,43	50	286
K	6	19	8,92	2,13	50	446
Razem:		1469	Razem:			2879
L	1	28	2,47	11,34	50	123
L	2	10	0,37	27,03	50	18
L	3	80	8,43	9,49	50	421
L	4	26	4,54	5,73	50	227
L	5	15	0,87	17,24	50	43
L	6	5	0,89	5,62	50	44
L	7	237	2,61	90,80	228	595
Razem:		638	Razem:			1471
Ł	1	396	37,99	10,42	50	1899
Ł	2	29	19,08	1,52	50	954
Ł	3	12	12,40	0,97	50	620
Ł	4	27	13,46	2,01	50	673
Ł	5	83	7,52	11,04	50	376
Ł	6	24	2,80	8,57	50	140

Razem:		571	Razem:			4662
M	1	554	15,40	35,97	50	770
M	2	17	6,98	2,44	50	349
M	3	362	13,16	27,51	50	658
M	5	23	9,22	2,49	50	461
M	6	33	1,07	30,84	50	53
M	7	15	3,02	4,97	50	151
M	8	492	1,61	305,59	228	367
M	9	10	3,09	3,24	50	154
M	10	187	24,07	7,77	50	1203
M	11	259	12,99	19,94	50	649
M	12	43	7,58	5,67	50	379
M	13	33	6,43	5,13	50	321
M	4	356	12,95	27,49	50	647
Razem:		2384	Razem:			6162
Łącznie:		37 761	Łącznie:			58 820

Z powyższej analizy wynikają następujące wnioski :

- Wydzielone dla potrzeb niniejszej analizy jednostki urbanistyczne mieszczą aktualnie 37 761 mieszkańców, t. j. 96.7 % ich ogółu, a więc są reprezentatywne dla analizowania problematyki zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.
- Na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej, na terenach przeznaczonych pod ten cel w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a także na terenach, które pod ten cel przeznaczy trwająca aktualnie procedura zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zamieszkać może ok. 58 820 osób, t. j. znacznie więcej niż wynika z najśmielszych nawet prognoz demograficznych. Nie ma zatem uzasadnienia przeznaczanie kolejnych terenów pod ten cel.

6.2 ROLNICTWO I LEŚNICTWO.

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

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

Dobre gleby i korzystny klimat sprzyjają rozwojowi produkcji roślinnej.

W strukturze upraw przeważają zboża, rośliny okopowe i warzywa. Wysoka kultura rolna przyczynia się do uzyskiwania wysokich plonów, znacznie wyższych od krajowych. Miasto posiada raczej słabo rozwiniętą produkcję zwierzęcą. Bliskie rynki zbytu i dobre gleby sprzyjają zwłaszcza produkcji warzywniczej i sadowniczej, która rozwija się głównie w środkowo-wschodniej i środkowo-zachodniej częściach miasta.

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

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

6.3 PRODUKCJA I USŁUGI POZAROLNICZE.

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

- Boryszew S.A. (jedyny podmiot gospodarczy z akcjami notowanymi na Giełdzie Papierów Wartościowych z siedzibą na terenie miasta)
- Energomontaż-Północ - Sochaczew
- Uponsor-Polska - Zakład w Sochaczewie
- Carmen S.C.
- Zolan S.A.
- Uniiceramika - Boryszew
- Pologi S-ka z o.o. - Hurtownia w Sochaczewie
- Chłodnia Mazowsze
- Bakoma S.A. - Młyn w Sochaczewie
- Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów
- Monkiewicz (w budowie na terenie byłego Chemitexu)
- Dukat (w budowie na terenie byłego Chemitexu)

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

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

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

6.4 OŚWIATA, KULTURA I SPORT.

Na terenie miasta zlokalizowane są następujące ważniejsze obiekty usług oświaty :

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

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

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

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

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

6.5 SŁUŻBA ZDROWIA.

Na terenie miasta, przy ul. Batalionów Chłopskich, zlokalizowany jest 6-oddziałowy szpital powiatowy wraz z oddziałem pomocy doraźnej i zespołem przychodni specjalistycznych. Dodatkowo w centrum miasta, przy ul. Ziemowita działa jeszcze jeden publiczny zakład opieki zdrowotnej. Nadzór sanitarny i opiekę epidemiologiczną sprawuje powiatowa stacja sanitarno-epidemiologiczna zlokalizowana

przy ul. Traugutta. Nadzorem weterynaryjnym i lecznictwem zwierząt zajmuje się z kolei powiatowa lecznica weterynaryjna zlokalizowana przy ul. Żołnierskiej.

Tę dość skromną sieć placówek publicznej służby zdrowia uzupełniają sześć niepublicznych zakładów opieki zdrowotnej, trzynaście aptek i trzy prywatne lecznice weterynaryjne.

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

7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.

7.1 WODOCIĄGI.

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

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

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

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

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

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

Mieszkańcy niezwodociągowanych, peryferyjnych części miasta zaopatrują się w wodę w większości ze studni wierconych lub kopanych o małych wydajnościach i wodzie nie odpowiadającej wymaganiom sanitarnym stawianym wodzie do picia i potrzeb

gospodarczych, przeważnie bazując na własnych urządzeniach pompowo - hydroforowych.

7.2 KANALIZACJA SANITARNA.

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

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

Są to następujące oczyszczalnie :

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

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

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

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

Brak jest danych obrazujących ilość ścieków nie objętych wywozem do najbliższego punktu zlewnego na komunalnej oczyszczalni ścieków w Sochaczewie, nie mniej jednak przyjmuje się, że ich znaczna część nie trafia tam i zanieczyszcza środowisko. Uporządkowanie gospodarki ściekami jest więc najpilniejszym zadaniem miasta w zakresie ochrony środowiska. Istniejąca wyraźna dysproporcja pomiędzy rozwojem sieci wodociągowej a budową kanalizacji przez wiele lat prowadzi do pogorszenia jakości wód podziemnych i warunków higienicznych bytowania mieszkańców. Szczególnie pilna jest potrzeba realizacji zorganizowanego odprowadzania i oczyszczania ścieków w takich dzielnicach jak Chodaków, Rozłazłów, Karwowo, Trojanów i Wypalenisko ze względu na istniejącą zabudowę oraz spodziewane nasilenie rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej w tych rejonach.

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

7.3 KANALIZACJA DESZCZOWA.

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

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

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

Większość z tych wylotów stanowi praktycznie kanalizację ogólnospławną.

W tej sytuacji trudno się dziwić, że stan techniczny sieci, w dodatku budowanej w większości przed kilkudziesięciu laty jest zły, a fragmentarycznie jest to wręcz stan awarii.

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

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

7.4 USUWANIE ODPADÓW.

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

Odpady płynne (przeważnie są to wywożone taborem asenizacyjnym ścieki z szamb) są dostarczane do punktu zlewnego nieczystości płynnych miejskiej oczyszczalni ścieków przy ul. 600-Lecia i następnie oczyszczane wraz z dopływającymi układem kanalizacji sanitarnej ściekami komunalnymi. Dużym mankamentem jest fakt nieprowadzenia

przez firmy świadczące usługi w tym zakresie ewidencji usług w formie umożliwiającej właściwym służbom miejskim kontrolowanie wykonywania obowiązków ustawowych przez mieszkańców bez potrzeby żmudnych kontroli indywidualnych.

Natomiast odpady stałe wywożone są poza teren miasta, ze względu na brak zakładów utylizacji tych odpadów w granicach miasta. Z uwagi na powszechnie znane i szerzej omówione w p. 4.4 niniejszego STUDIUM trudności w zlokalizowaniu wysypiska bądź zakładu utylizacji odpadów stałych na terenie powiatu sochaczewskiego część odpadów stałych wywożona jest ostatnio aż w pobliże Konina.

Podobnie, jak w przypadku odpadów płynnych także ewidencja świadczenia usług w zakresie odpadów stałych uniemożliwia sprawne kontrolowanie tego systemu.

7.5 GAZOWNICTWO.

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

7.6 ELEKTROENERGETYKA.

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

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

Podkreślić także należy, że nowoczesne rozwiązania, duża ilość linii zasilających i wysoka jakość aparatury zainstalowanej na świeżo zmodernizowanej stacji GPZ przy ul. Partyzantów zapewniają wysoką niezawodność dostarczania energii energii elektrycznej.

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

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

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

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

7.7 TELEKOMUNIKACJA.

Stacjonarna łączność telefoniczna oferowana w mieście przez Telekomunikację Polską S.A. oparta jest o centralę główną przy ul. Żeromskiego oraz trzy centrale współpracujące usytuowane w budynkach szkolnych przy ul. Chodakowskiej i 15-go Sierpnia oraz w budynku Domu Dziennego Pobytu przy ul. Zamkowej.

Po dokonanej w ostatnich latach rozbudowie łączna pojemność wszystkich central wynosi 14 000 numerów i jest praktycznie w całości wykorzystana, przy czym właściciel nie jest w stanie określić jaką część abonentów stanowią mieszkańcy miasta, a jaką mieszkańcy sąsiednich gmin. Oprócz w/wym. central stacjonarnych TP S.A. oferuje także pełniące funkcje namiastek central tzw. „szafy SDA”, dzięki czemu w mieście nie występuje problem braku numerów.

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

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

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

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

7.8 ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ CIEPLNĄ.

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

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

- kotłownia zespołu szkół CKP przy ul. Piłsudskiego (pracuje na potrzeby komunalne).

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

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

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

Budownictwo jednorodzinne zaopatruje się w ciepło z indywidualnych źródeł.

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

8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

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

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

- Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego m. Sochaczew zatwierdzony Uchwałą byłej Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach nr 47/82 z dnia 28.04.1982 r. – opublikowany w Dzienniku Urzędowym Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach nr 2 z dnia 1 czerwca 1982 r. poz. 12.
- Zmiany w/wym. planu zatwierdzone Uchwałami jak niżej :
 - Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego Osiedle Karwowo I zatwierdzony Uchwałą byłej Miejskiej Rady Narodowej w Sochaczewie nr XV/71/86 z dnia 15.09.1986 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 6 z dnia 06.12.1986 r. poz. 161;
 - Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego Osiedle Karwowo II zatwierdzony Uchwałą byłej Miejskiej Rady Narodowej

- w Sochaczewie nr XV/72/86 z dn. 15.09.1986 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 6 z dnia 06.12.1986 r. poz. 162;
- Uchwała Miejskiej Rady Narodowej w Sochaczewie nr XV/69/86 z dnia 15.09.1986 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 6 z dnia 06.12.1986 r. poz. 159;
 - Uchwała Miejskiej Rady Narodowej w Sochaczewie nr XXV/142/88 z dnia 20.04.1988 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 7 z dnia 11.05.1988 r. poz. 63;
 - Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr VI/29/90 z dn. 03.09.1990 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 2/91 z dnia 18.02.1991 r. poz. 17;
 - Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XXIV/122/91 z dn. 30.09.1991 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 10/91 z dnia 22.10.1991 r. poz. 90;
 - Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XXVIII/157/91 z dn. 30.12.1991 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 4 z dnia 10.02.1992 r. poz. 16;
 - Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XXXIX/231/92 z dn. 05.10.1992 r., opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 18 z dnia 20.11.1992 r. poz. 108;
 - Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr LXVI/420/94 z dn. 22.04.1994 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 7 z dnia 27.06.1994 r. poz. 66;
 - Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr LXVI/421/94 z dn. 22.04.1994 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 7 z dnia 27.06.1994 r. poz. 67;
 - Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr V/32/94 z dn. 26.10.1994 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 14 z dnia 28.11.1994 r. poz. 126;
 - Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XX/179/96 z dn. 23.04.1996 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 10 z dnia 08.07.1996 r. poz. 89;
 - Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XX/180/96 z dn. 23.04.1996 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 10 z dnia 08.07.1996 r. poz. 90;
 - Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XXIV/215/96 z dn. 03.09.1996 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 28 z dnia 18.12.1996 r. poz. 197;

-
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XXVI/229/96 z dn. 29.11.1996 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 4 z dnia 20.03.1997 r. poz. 14;
 - Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XXX/270/97 z dn. 25.03.1997 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 11 z dnia 23.05.1997 r. poz. 54;
 - Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XXXVII/308/97 z dn. 05.08.1997 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 21 z dnia 24.10.1997 r. poz. 132;
 - Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XLIII/367/98 z dn. 20.03.1998 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 9 z dnia 26.05.1998 r. poz. 81;
 - Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XLVII /395/98 z dn. 09.06.1998 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 17 z dnia 27.08.1998 r. poz. 181;
 - Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XLVII/396/98 z dn. 09.06.1998 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 12 z dnia 12.07.1998 r. poz. 111;
 - Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr III/24/98 z dn. 11.12.1998 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego nr 22 z dnia 21.12.1998 r. poz. 255;
 - Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr X/106/99 z dn. 29.06.1999 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 87 z dnia 16 września 1999 r. poz. 2374;
 - Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XVI/158/99 z dn. 05.11.1999 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 113 z dnia 27 grudnia 1999 r. poz. 2711;
 - Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XXVI/240/2000 z dn. 20.06.2000 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 95 z dnia 21 sierpnia 2000 r. poz. 932;
 - Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XXVI/239/2000 z dn. 20.06.2000 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 85 z dnia 7 sierpnia 2000 r. poz. 854;
 - Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XXXIII/352/03 z dn. 27.02.2001 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 173 z dnia 22 sierpnia 2001 r. poz. 2723;

- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XLVIII/488/01 z dn. 27.12.2001 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 28 z dnia 1 lutego 2002 r. poz. 657;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr LVI/544/02 z dn. 21.05.2002 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 165 z dnia 24 czerwca 2002 r. poz. 3646;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr LVI/545/02 z dn. 21.05.2002 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 165 z dnia 24 czerwca 2002 r. poz. 3647;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr LVIII/571/02 z dn. 18.06.2002 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 178 z dnia 7 lipca 2002 r. poz. 3988;
- Uchwała Rady Miejskiej w Sochaczewie nr LXIV/634/02 z dn. 08.10.2002 r. opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr 275 z dnia 23 października 2002 r. poz. 7138.

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

a) Usługi o charakterze centrotwórczym :

- usługi administracji - wyłącznie adaptacja istniejących obiektów w centrum miasta,
- usługi sakralne i kościelne - adaptacja czterech istniejących kościołów z obiektami towarzyszącymi i dwie nowe lokalizacje na osiedlu „Karwowo”,
- usługi oświaty - adaptacja istniejących placówek i nowe lokalizacje : dwie na osiedlu „Karwowo”, jedna na osiedlu „Rozłazłów” i jedna przy ul. Inżynierskiej,
- usługi kultury, sportu i turystyki - adaptacja istniejących obiektów (poza Muzeum Kolejnictwa przy ul. Towarowej) i nowe lokalizacje : na osiedlu „Karwowo” w sąsiedztwie Lasu Gawłowskiego, w dolinie rz. Bzury na wysokości centrum miasta (obustronnie, w tym w sąsiedztwie ruin zamku), w dolinie rz. Bzury na wysokości dzielnicy „Chodaków”, w obniżeniu terenowym przecinającym zespół osiedli „Polna” i w sąsiedztwie Zalewu Boryszewskiego,
- obszary koncentracji usług narzutu ogólnomiejskiego - siedem obszarów częściowo zagospodarowanych w ścisłym centrum miasta i zupełnie nowy obszar przy zbiegu ulic Towarowej i Sienkiewicza,
- usługi ochrony zdrowia - wyłącznie adaptacja istniejących obiektów i tereny po byłych obiektach ochrony zdrowia przy ul. Staszica,
- usługi handlu - teren istniejącego targowiska miejskiego przy ul. Granicznej oraz rezerwa terenu pod jego powiększenie,

- obszary koncentracji zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej (nierolniczej) - adaptacja istniejących osiedli (z ich powiększaniem i dogęszczaniem) oraz nowe (często wielohektarowe) tereny budownictwa wielorodzinnego : „Polna Za Torami” przy ul. Energetycznej i „Karwowo” przy ul. Spacerowej, a także budownictwa jednorodzinnego : „Karwowo II”, przy ul. Inżynierskiej, Jasnej, Żyrardowskiej, Kolejowej, Piaszczystej, teren cmentarza żydowskiego i inne rozsiane po terenie całego miasta;
- b) Tereny zabudowy zagrodowej - niewielkie fragmenty w obszarach najlepszych gleb przy ul. Rolniczej, Partyzantów, Żyrardowskiej, Granicznej i Boryszewskiej i z pominięciem w dużej części zabudowy zagrodowej istniejącej (całe szczęście interpretacja prawa nie pozbawiła rolników prawa zabudowy na terenach rolnych);
- c) Tereny usług z zakresu obsługi rolnictwa - adaptacja istniejących obiektów Gminnej Spółdzielni i Spółdzielni Ogrodniczej oraz nowe, wielohektarowe tereny przy ul. Żyrardowskiej i Olimpijskiej;
- d) Tereny produkcyjno-usługowe - adaptacja istniejących terenów przemysłowych (w tym także po nie istniejących zakładach) oraz nowe, często wielohektarowe tereny przy ul. Gawłowskiej, Żyrardowskiej, Spartańskiej, Inżynierskiej, Kościńskiego, Bojowników, Warszawskiej, Chopina i Wodociągowej;
- e) Tereny komunikacji - w śladzie istniejących najważniejszych ulic (często z ich potężnymi poszerzeniami) i parkingów oraz rezerwy terenu pod ważne ulice projektowane : obwodnicę miejską, ulicę „Północ-Południe”, przedłużenie ul. Licealnej po ul. Łowicką, dwie „łącznice” służące wyeliminowaniu ruchu tranzytowego z ul. Warszawskiej w obrębie centrum miasta, połączenie ul. Partyzantów z ul. Kolejową, połączenie lewo- i prawobrzeżnej części miasta poprzez nowoprojektowaną przeprawę mostową przez rzekę Bzurę, połączenie ul. Wyszogrodzkiej z ul. Chopina wzdłuż północnej granicy zakładów „Chemitex” z pominięciem centrum Chodakowa; ponadto trzy lokalizacje pod nieliniowe obiekty komunikacji - przy ul. Sienkiewicza, Łowickiej i Żyrardowskiej;
- f) Tereny kolejowe - adaptacja istniejących obiektów z korektą (przełożeniem) kolejki wąskotorowej i boczniczy do Chodakowa na inną trasę omijającą centrum miasta od wschodu;
- g) Tereny lasów - adaptacja istniejących terenów leśnych oraz projektowane dolesienia przy ul. Batalionów Chłopskich;
- h) Tereny parków i zieleni urządzonej - adaptacja istniejących parków i skwerów miejskich oraz nowe tereny : w obniżeniu terenowym przecinającym zespół osiedli „Polna”, wokół osiedli „Karwowo” i „Rozlazłów”, wokół terenów przemysłowych przy ul. Żyrardowskiej (zielen izolacyjna), pomiędzy ul. Warszawską i osiedlem „Za Stadionem” (zielen izolacyjna), na północ od kościoła przy ul. 15-go Sierpnia;
- i) Tereny i obiekty infrastruktury technicznej :
 - utylizacji odpadów stałych - projektowany obszar przy ul. Wodociągowej,
 - oczyszczania ścieków - adaptacja istniejącej oczyszczalni ścieków przy ul. 600-Lecia (jako tymczasowej) oraz nowe lokalizacje : przy ul. Wodociągowej oraz w Żukowie na terenie gminy Sochaczew jako tzw. „Grupowa Oczyszczalnia Ścieków” dla miasta i gminy Sochaczew,

- zaopatrzenia w wodę - adaptacja istniejącej stacji uzdatniania wody „Płocka” oraz nowa lokalizacja przy ul. Gawłowskiej,
 - elektroenergetyki - adaptacja dwóch istniejących tzw. „głównych punktów zasilania” oraz nowa lokalizacja przy ul. Brukowej,
 - zaopatrzenie w gaz ziemny wysokometanowy - projektowana lokalizacja gazowej stacji redukcyjnej I^o przy ul. Polnej;
- j) Tereny eksploatacji surowców mineralnych - teren pokopalniany oraz obszar kopalni „Plecewice” przy ul. Korczaka;
- k) Tereny cmentarzy - wyłącznie adaptacja istniejących trzech obiektów (poza cmentarzem żydowskim);
- l) Tereny stref ochronnych - wskaźnikowe strefy ochronne wokół wszystkich obiektów uciążliwych (z wyjątkiem liniowych) o zróżnicowanej szerokości (od 50 m do 1 000 m) i zróżnicowanym reżimie zagospodarowania (np. likwidacja zabudowy mieszkaniowej w strefie zakładów „Chemitex”);
- m) Tereny produkcji rolnej i ogrodów działkowych - wszystkie pozostałe tereny poza w/wym (oprócz wód, zieleni nieurządzonej i.t.p.).

9. UWARUNKOWANIA ZWIĄZANE Z BEZPIECZEŃSTWEM I OBRONNOŚCIĄ KRAJU.

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

IV. KIERUNKI ROZWOJU.

1. PROBLEMY I SZANSE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA.

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

Problemy miasta Sochaczew wiążą się nierozzerwalnie z problemami jakie stoją przed wdrożoną w ciągu ostatnich kilkunastu lat reformą społeczno - gospodarczą kraju. Zwłaszcza dramatyczna sytuacja na rynku pracy i będące jej następstwem ubożenie społeczeństwa ma bezpośrednie odbicie w sytuacji społeczno - gospodarczej miasta. W mieście obserwuje się wszystkie negatywne cechy polskiej gospodarki opóźniające jego rozwój społeczno - gospodarczy, m.in.:

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

Równocześnie miasto ma walory, które są wielką szansą miasta i predysponują je do dynamicznego rozwoju, w tym także harmonijnego rozwoju przestrzennego. Chroniąc własną rolniczą przestrzeń produkcyjną, ale przede wszystkim ściśle współpracując z okolicznymi gminami w zakresie tworzenia warunków dla rozwoju rolnictwa i zaplecza produkcyjno - usługowego branży rolno - spożywczej miasto Sochaczew wraz z zespołem wspomnianych gmin ma szansę stać się prawdziwą spiżarnią dla aglomeracji warszawsko - łódzkiej.

Wykorzystując walor położenia na skrzyżowaniu odwiecznych, najważniejszych europejskich korytarzy transportowych północ-południe i wschód-zachód Sochaczew ma szansę przyciągnąć kapitał zewnętrzny, który poprzez inwestycje w obrębie miasta stworzy nowe miejsca pracy, co z kolei rozkręci lokalną koniunkturę.

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

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

Podkreślić przy tym należy, że komunikacyjna atrakcyjność położenia Sochaczewa znacznie się zmniejszy po wybudowaniu autostrady A-2 na odcinku Stryków - Brwinów (której rozpoczęcie jest przewidywane na 2006 r.) i związanym z tym obniżeniu znaczenia dotychczasowej drogi krajowej nr 2 (obwodnicy miejskiej).

Można więc bez przesady stwierdzić, że jeśli chodzi o walor komunikacyjny to miasto Sochaczew obecnie i nie na długo ma „swoje pięć minut w historii” i warto je wykorzystać.

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

- bliskości ośrodków tożsamości kulturowej o znaczeniu regionalnym t. j. Żelazowej Woli, Niepokalanowa, Arkadii i Nieborowa,

- lokalnym atrakcjom turystycznym w postaci „Muzeum Kolei Wąskotorowej” i „Muzeum Ziemi Sochaczewskiej i Pola Bitwy nad Bzurą”,
- walorom naturalnym okolic Sochaczewa - czystym i malowniczym lasom (w tym Puszczy Kampinoskiej, będącej światowym rezerwatem biosfery i Puszczy Bolimowskiej),
- urokliwym dolinom rzecznych (w tym unikalnemu rezerwatowi rzecznemu „Rzeka Rawka”).

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

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

2. STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA MIASTA.

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

- południowo - wschodnia część miasta, sąsiadująca z linią kolejową E-20, a zarazem trasą międzynarodową Świecko - Terespol (realizowaną obwodnicą miejską w ciągu drogi krajowej nr 2) - w tej strefie zakłada się szczególnie intensywny rozwój zaplecza produkcyjno-usługowego dla rolnictwa a także obiektów produkcyjno - usługowych nie związanych z tym sektorem;
- południowo - zachodnia część miasta, obejmująca największe, istniejące zakłady przemysłowe, a jednocześnie obejmująca Zalew Boryszewski i charakteryzująca się znaczną lesistością (jak na warunki miasta Sochaczew) - przyjmuje się na tym terenie harmonijne współistnienie istniejącego przemysłu (po jego proekologicznej modernizacji) i zaplecza turystyki i rekreacji z maksymalną ochroną istniejących wartości przyrodniczych i preferowaniem dolesień;
- centralna część miasta obejmująca prawobrzeżny Sochaczew aż po projektowaną ulicę zbiorczą „Północ - Południe”, od ul. Okrzei na południu po ul. Trojanowską na północy - preferowana pod szczególnie intensywny rozwój funkcji osadniczych oraz wszelkich centrotwórczych usług nieuciążliwych, z wykorzystaniem, ochroną i właściwym wyeksponowaniem istniejących tam obiektów przyrodniczo - kulturowych, a także likwidacją występujących kolizji i konfliktów zwłaszcza komunikacyjnych;
- północna część miasta obejmująca teren byłych zakładów „Chemitex” i tereny położone na północ od tych zakładów - w tej strefie zakłada się rozwój obiektów produkcyjno - usługowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- pozostała część miasta (poza wyżej wymienionymi strefami) - na jej terenie przewiduje się rozwój sfery mieszkalnictwa o mniejszej intensywności (jednorodzinnego lub rezydencjalnego), adaptację istniejących obiektów

produkcyjnych i usługowych, ochronę dolin rzecznych i przyrodniczych wartości chronionych, a także intensywny rozwój rolnictwa i maksymalną ochronę rolniczej przestrzeni produkcyjnej (w enklawach najlepszych gleb).

3. KIERUNKI ROZWOJU OSADNICTWA.

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

- Rezygnację z przewidzianych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów koncentracji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wyjątkiem położonych w strefie centralnej (obejmującej prawobrzeżny Sochaczew aż po projektowaną ulicę zbiorczą „Północ - Południe”, od ul. Okrzei na południu po ul. Trojanowską na północy);
- Koncentrację zabudowy mieszkaniowej o maksymalnej intensywności zabudowy w centralnej części miasta (obejmującej prawobrzeżny Sochaczew aż po projektowaną ulicę zbiorczą „Północ - Południe”, od ul. Okrzei na południu po ul. Trojanowską na północy);
- Adaptację istniejącej zabudowy wielorodzinnej położonej poza w/wym. strefą centralną;
- Adaptację wszystkich zorganizowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz uruchomienie nowych, pokazanych terenów pod ten rodzaj zabudowy z preferencją dla rozwoju tej funkcji w dzielnicach : Wypalenisko, Karwowo i Rozlazłów;
- Oczywistą rezygnację z przewidzianego obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru koncentracji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na cmentarzu żydowskim przy ul. Sierpniowej;
- Zasadę zagospodarowania wyznaczonych pasm zabudowy mieszkaniowej wzdłuż istniejących ulic w formie jednorzędowej zabudowy przyulicznej bez możliwości wprowadzania drugiej linii budynków mieszkalnych;
- Utrzymanie istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem przekształceń w siedliska nierolnicze na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- Dopuszczanie na wszystkich w/wym. terenach mieszkaniowych nieuciążliwych usług z narzutu usług podstawowych (oświaty, handlu, kultury i.t.p.), a także nieuciążliwych obiektów produkcyjno-usługowych nie naruszających mieszkaniowego charakteru działek, na których będą zlokalizowane;
- Zasadę wyposażenia terenów zabudowy mieszkaniowej co najmniej w sieć elektroenergetyczną i wodociągową, a strefy koncentracji zabudowy mieszkaniowej o maksymalnej intensywności zabudowy w centralnej części miasta (obejmującej prawobrzeżny Sochaczew aż po projektowaną ulicę zbiorczą „Północ - Południe”, od ul. Okrzei na południu po ul. Trojanowską na północy) oraz zorganizowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

w dzielnicach : Wypalenisko, Karwowo i Rozlazłów - także w sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej;

- Likwidację istniejących kolizji pomiędzy ulicą główną (obwodnicą miejską), a istniejącymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „Dolny Boryszew” i „Zatorze” przy zastosowaniu środków technicznych lub wyburzeń kolidującej substancji mieszkaniowej;
- Ponadto nakazuje się elastyczne stosowanie dostępnych instrumentów ekonomicznych w postaci renty planistycznej i opłat adiacenckich w celu odpowiedniego etapowania rozwoju mieszkalnictwa i zapewnienia pełnego wyposażenia terenów mieszkaniowych w infrastrukturę techniczną.

4. KIERUNKI ROZWOJU ROLNICTWA I LEŚNICTWA.

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

- Ochronę przed nierolniczym wykorzystywaniem gleb klas II - III położonych poza strefą centralną (obejmującą prawobrzeżny Sochaczew aż po projektowaną ulicę zbiorczą „Północ - Południe”, od ul. Okrzei na południu po ul. Trojanowską na północy, a także poza strefami preferowanym pod funkcje produkcyjno-usługowe, a w szczególności objęcie zakazem zabudowy pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ terenów o dużych walorach rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- Ochronę i właściwą konserwację systemów melioracyjnych, obsługujących także sąsiednie gminy;
- Popieranie wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie tworzenia zaplecza produkcyjno - usługowego dla rolnictwa z preferencją dla przemysłu rolno - spożywczego i dla lokalizacji na terenach predestynowanych do rozwoju funkcji produkcyjno-usługowych;
- Stymulowanie wszelkimi instrumentami prawnymi i ekonomicznymi tendencji do zwiększania wielkości gospodarstw rolnych na terenach nie przeznaczonych pod funkcje nierolnicze;
- Preferowanie zalesień i dolesień w występujących obszarach gorszych gleb położonych poza strefą centralną (obejmującą prawobrzeżny Sochaczew aż po projektowaną ulicę zbiorczą „Północ - Południe” od ul. Okrzei na południu po ul. Trojanowską na północy), a także poza strefami preferowanymi pod funkcje produkcyjno-usługowe, szczególnie w miejscach pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY, a także zadrzewień w dolinach rzek i cieków wodnych mających pełnić funkcje ciągów ekologicznych oraz w styczności z granicami funkcji uciążliwych (zieleni izolacyjna).

5. KIERUNKI ROZWOJU SFERY PRACY POZAROLNICZEJ.

Rozwój odbywał się będzie poprzez następujące działania :

- Wypromowanie pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA w południowo - wschodniej części miasta obszarów sąsiadujących z linią kolejową E-20, a zarazem z trasą międzynarodową Świecko - Terespol (realizowaną obwodnicą miejską), stanowiących ofertę terenową dla inwestycji produkcyjno - usługowych;
- Wypromowanie pokazanego na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA w centralnej części miasta obszaru zachodniej części tzw. „Pola Czerwonkowskiego” sąsiadującego od wschodu z planowaną ulicą zbiorczą (ulica Północ - Południe), stanowiącego ofertę terenową dla inwestycji w zakresie wielofunkcyjnych usług;
- Rozbudowa, dogęszczanie i modernizacja innych pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA terenów produkcyjno-usługowych (w tym proekologiczna modernizacja istniejących zakładów produkcyjno-usługowych w południowo-zachodniej części miasta, w sąsiedztwie terenów rekreacyjno-wypoczynkowych), a także terenów usług wielofunkcyjnych;
- Popieranie wprowadzania pozarolniczej działalności produkcyjno - usługowej także w obrębie pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA terenów preferowanych dla zabudowy mieszkaniowej i w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej - pod warunkiem uwzględnienia wynikających z potrzeby ochrony środowiska ograniczeń w ich branży i wielkości;
- Preferowanie obiektów użyteczności publicznej o znaczeniu ogólnomiejskim) w obrębie pokazanej na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA) centralnej części miasta (obejmującej prawobrzeżny Sochaczew aż po projektowaną ulicę zbiorczą „Północ - Południe”, od ul. Okrzei na południu po ul. Trojanowską na północy);
- Dopuszczanie na pokazanych terenach wielofunkcyjnej zabudowy usługowej także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji uzupełniającej.

6. KIERUNKI OCHRONY WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA

PRZYRODNICZEGO.

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

- Osiągnięcie co najmniej III klasy czystości wód rzek : Bzury, Pisi i Utraty;
- Budowę urządzeń oczyszczających w wymaganym zakresie na wszystkich pokazanych wylotach kanalizacji deszczowej;
- Zakaz zabudowy pokazanych korytarzy i ciągów ekologicznych towarzyszących w/wym. rzekom i innym ciekom wodnym przepływającym przez miasto, a także wdrożenie przedsięwzięć służących funkcjonowaniu doliny rzeki Bzury, jako korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym (w sieci EKONET-POLSKA), zgodnie z programem specjalnym „Renaturalizacja rzeki Bzury”;
- Stosowanie szczególnych warunków zagospodarowania zgodnych z ustawą *prawo wodne* (w tym przede wszystkim zakazu zabudowy) w obszarach zagrożenia powodziowego pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ;
- Realizację systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych, w pierwszej kolejności dla centralnej części miasta (obejmującej prawobrzeżny Sochaczew aż po projektowaną ulicę zbiorczą „Północ - Południe” od ul. Okrzei na południu po ul. Trojanowską na północy), dla dzielnicy Chodaków, a także dla obszaru koncentracji nierolniczej zabudowy produkcyjno - usługowej w południowo - wschodniej części miasta, sąsiadującej z linią kolejową E-20, a zarazem trasą międzynarodową Świecko - Terespol (realizowaną obwodnicą miejską);
- Preferowanie gałęzi działalności produkcyjno-usługowej, które nie wytwarzają dużych ilości ścieków;
- Ograniczenie rozpraszania zabudowy na terenach otwartych, zwłaszcza na gruntach wysokich klas bonitacyjnych;
- Zakaz przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne;
- Preferowanie zalesień i dolesień w występujących obszarach gorszych gleb położonych poza strefą centralną (obejmującą prawobrzeżny Sochaczew aż po projektowaną ulicę zbiorczą „Północ - Południe” od ul. Okrzei na południu po ul. Trojanowską na północy), a także poza strefami preferowanym pod funkcje produkcyjno-usługowe, szczególnie w miejscach pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY, a także zadrzewień w dolinach rzek i cieków wodnych mających pełnić funkcje ciągów ekologicznych oraz w styczności z granicami funkcji uciążliwych (zieleń izolacyjna);
- Preferowanie źródeł ciepła o niskiej zawartości siarki palnej (do 0,3%) i pilna realizacja doprowadzenia do miasta gazu ziemnego;
- Realizacja miejskiego systemu zbiórki i segregacji odpadów stałych, w tym budowa miejskiego lub powiatowego zakładu utylizacji tych odpadów;
- Przeprowadzenie prac rekultywacyjnych (np. w połączeniu z inwestycją przemysłowych terenów byłego „Chemitexu” przy ul. Chodakowskiej, poeksploatacyjnych terenów przy ul. Korczaka, a także nieczynnych wysypisk :
 - przemysłowego - przy ul. Wodociągowej,
 - komunalnego - we wsi Kuznecin, gmina Sochaczew.

- Bezwzględna ochrona istniejącego starodrzewu, w tym zwłaszcza drzew - pomników przyrody, a także starodrzewu w obrębie zabytkowej alei lipowej i parków miejskich;
- Wdrożenie niezbędnych przedsięwzięć służących ograniczeniu uciążliwości ulicy głównej (obwodnicy miejskiej) w sąsiedztwie istniejących terenów mieszkaniowych.

7. KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI I REKREACJI.

Osiągnięcie zakładanych celów rozwoju przewiduje się poprzez :

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

8. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY.

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

- Bezwzględna ochrona i wyeksponowanie zabytków kubaturowych, zabytkowych parków, alei oraz zespołów dworsko-parkowych wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, t.j.:

1. dwór Czerwonka (nr rej. zab. 57)
 2. dwór Gawłów (nr rej. zab. 549)
 3. cmentarz wojenny (II wojna światowa) w Trojanowie (nr rej. zab. 856)
 4. ruiny zamku książąt mazowieckich przy ul. Podzamcze (nr rej. zab. 31)
 5. cmentarz rzymsko-katolicki przy ul. Traugutta (nr rej. zab. 840)
 6. kaplica Tomickich na w/wym. cmentarzu (nr rej. zab. 56)
 7. kaplica prawosławnych na w/wym. cmentarzu (nr rej. zab. 716)
 8. kościół rzymsko-katolicki p.w. Najświętszej Marii Panny w Trojanowie (nr rej. zab. 51)
 9. ratusz - siedziba Muzeum Ziemi Sochaczewskiej przy Placu Kościuszki (nr rej. zab. 29) - pokazany na okładce niniejszego STUDIUM
 10. hale targowe przy ul. Warszawskiej (nr rej. zab. 32)
 11. zespół dworsko-parkowy Chodaków (nr rej. zab. 46),
 12. park Gawłów (nr rej. zab. 506),
 13. park im. Garbolewskich (nr rej. zab. 33),
 14. park „Podzamcze” (nr rej. zab. 576),
 15. aleja lipowa (lipy drobnolistne) Sochaczew - Żelazowa Wola t. j. w obrębie miasta część ulicy Chopina (nr rej. zab. 542/A/80).
- Ustalenie w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego indywidualnych stref ochrony konserwatorskiej dla w/wym. zabytków, w których zabudowa wymagać będzie uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
 - Uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektów budowlanych obiektów kubaturowych zlokalizowanych w strefach ekspozycji obiektów zabytkowych pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY;
 - Każdorazowe przeprowadzanie w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego szczegółowego wartościowania wymienionych w p. 5.4 niniejszego opracowania obiektów postulowanych do objęcia ochroną konserwatorską i (w zależności od wyników tego wartościowania) ewentualne formułowanie szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania wynikających z potrzeby ochrony dóbr kultury;
 - Wykluczenie jakichkolwiek inwestycji bez uprzedniego przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych na obszarach pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY szczególnie cennych stanowisk archeologicznych o następujących numerach (wg AZP) :

- 56-59/12-1 - cmentarzysko kultury przeworskiej (wpisane do rejestru zabytków pod poz. 804/68) przy ul. Źródłowej,
- 56-59/14-2 - cmentarzysko szkieletowe i relikty zabudowy kościelnej, tzw. „Poświętne” przy ul. Farnej,
- 56-59/30-14 - cmentarzysko kultury przeworskiej przy ul. Staszica na terenie szkoły podstawowej nr 4;
- Wykluczenie jakichkolwiek inwestycji bez uprzedniego przeprowadzenia sondaży archeologicznych lub ustanowienia nadzorów archeologicznych (w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków) na obszarach pokazanych na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY pozostałych (poza trzema wyżej wymienionymi) stanowisk archeologicznych;
- Uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac inwestycyjnych w obszarze szczególnej ochrony tożsamości kulturowej obejmującym historyczne centrum miasta, pokazanym na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY;
- Opracowanie i realizacja specjalnego programu rewaloryzacji historycznego rynku i najbliższych terenów do niego przyległych p.n. „Rewaloryzacja centrum Sochaczewa”, którego granice pokazano na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - INSTRUMENTALIZACJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ.

9. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI.

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

- Pilne dokończenie obwodnicy miejskiej w ciągu drogi krajowej nr 2 Świecko - Terespol i drogi krajowej nr 50 Płońsk - Pułtusk oraz urządzenie w obrębie miasta przy obwodnicy miejskiej co najmniej dwóch tzw. „miejsc obsługi podróżnych” z pełnym zakresem usług;
- Budowa na obwodnicy miejskiej w rejonie ul. Olimpijskiej dodatkowego pełnego skrzyżowania zapewniającego m. in. obsługę komunikacyjną terenu koncentracji zabudowy produkcyjno-usługowej Olimpijska - Głowackiego;
- Budowa ulicy zbiorczej „Północ - Południe” łączącej dzielnicę Chodaków z dworcem PKP (w tym nowej przeprawy mostowej przez rzekę Utratę) i przeniesienie na nią przebiegu przez miasto drogi wojewódzkiej nr 705 Wyszogród - Sochaczew - Skierniewice na odcinku od ul. Chopina do ul. Warszawskiej (która dalej przebiegać będzie ul. Warszawską, obwodnicą miejską i ul. 15-go Sierpnia), a także odpowiednie skrócenie dotychczasowej drogi wojewódzkiej nr 580 Sochaczew - Żelazowa Wola - Warszawa;

- Utrzymanie jako dróg wojewódzkich po wybudowaniu obwodnicy miejskiej także odcinków dotychczasowych dróg krajowych t. j. ulic : Warszawskiej, Płockiej, Łowickiej, Traugutta, Licealnej i Żyrardowskiej;
- Budowa połączenia drogowego dla dzielnic Karwowo i Rozłazłów, dublującego dotychczasowy ciąg ul. Gawłowskiej i połączenia dzielnicy Zatorze z ul. Gwardyjską;
- Oparcie podstawowego układu komunikacyjnego miasta o wszystkie w/wym. przedsięwzięcia drogowe oraz o pokazane na planszy graficznej POLITYKA PRZESTRZENNA - KIERUNKI PRZEKSZTAŁCANIA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO także pozostałe ulice zbiorcze i lokalne;
- Rezygnacja z budowy przeprawy mostowej przez rzekę Bzurę w rejonie istniejącej kładki dla pieszych przewidzianej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- Systematyczne modernizowanie istniejącej sieci ulic połączone z doprowadzaniem ich parametrów technicznych do stanu odpowiedniego do funkcji ulicy lub jej odcinka;
- Wyposażenie, zwłaszcza ulic w północno - wschodniej części miasta (dróg wojewódzkich) w odpowiednie urządzenia obsługi ruchu drogowego, t.j stacje paliw, parkingi, miejsca obsługi podróżnych i.t.p..
- Modernizacja istniejącej linii kolejowej E-20 umożliwiająca zwiększenie prędkości pociągów do min. 120 km/h oraz adaptacja istniejących obiektów kolejowych, w tym utrzymanie i rozwój usług dworco-przystanku kolejowego;
- Utrzymanie istniejących przejazdów kolejowych w dotychczasowej kategorii t. j. jako automatycznych w ciągach ulic :
 - Głowackiego,
 - Fabrycznej,
 - Boryszewskiej;
- Dopuszczenie przebudowy istniejącego przejazdu kolejowego w obrębie stacji kolejowej (w ciągu ulicy Bojowników) na kładkę dla pieszych - po wybudowaniu ulicy lokalnej łączącej ul. Wyzwolenia z ul. Żyrardowską;
- Adaptacja istniejących kolejowych bocznic przemysłowych oraz kolejowej linii wąskotorowej (w istniejących trasach), a także budowa dodatkowej bocznicy przemysłowej zapewniającej m. in. obsługę komunikacyjną terenu koncentracji zabudowy produkcyjno-usługowej Olimpijska - Głowackiego;
- Zapewnienie dogodnych połączeń komunikacyjnych miasta z lokalnymi ośrodkami regionalnymi t.j. zwłaszcza z Płockiem i Łowiczem oraz z sąsiednimi ośrodkami gminnymi;
- Budowa odpowiedniej ilości miejsc parkingowych (naziemnych lub podziemnych) w pobliżu usług centrotwórczych, w tym zwłaszcza w centrum miasta;
- Sukcesywna budowa i uwzględnianie w trakcie ewentualnej modernizacji ulic pokazanych ścieżek rowerowych.

10. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

10.1 WODOCIĄGI.

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

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

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

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

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

10.2 KANALIZACJA SANITARNA.

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

Rozwój systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych ukierunkowany będzie na :

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

10.3 KANALIZACJA DESZCZOWA.

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

Rozwój systemu opierał się będzie o następujące przedsięwzięcia :

- Doprowadzenie do pełnej rozdzielczości systemów kanalizacyjnych w mieście;
- Rozbudowę i modernizację istniejących systemów kanalizacji deszczowej obejmującą m. in. objęcie oczyszczaniem wszystkich tego rodzaju ścieków (budowę piaskowników i separatorów substancji ropopochodnych);
- Budowę nowych systemów kanalizacji deszczowej w nawiązaniu do tempa i kierunków rozwoju funkcji generujących powstawanie ścieków deszczowych.

10.4 USUWANIE ODPADÓW STAŁYCH.

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

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

10.5 GAZOWNICTWO.

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

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

- Budowie sieci rozdzielczej średniego ciśnienia przy zakładanych standardach :
 - pokrycie potrzeb bytowo - gospodarczych - 80 %,
 - pokrycie potrzeb technologicznych (odbiorców produkcyjno - usługowych) - 100 %,
 - zaopatrywanie odbiorców siecią średniego ciśnienia poprzez reduktory domowe;
- Rezerwacji terenów pod strefy ochronne związane z gazociągami wysokiego ciśnienia i stacjami redukcyjnymi (wg potrzeb);
- Budowie zaplecza techniczno-administracyjnego obsługującego odbiorców gazu przy ul. Warszawskiej.

10.6 ELEKTROENERGETYKA.

Rozwój systemu przewiduje :

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

10.7 TELKOMUNIKACJA.

Rozwój systemu obejmować będzie :

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

- Przywrócenie pełnej obsługi techniczno-administracyjnej abonentów na terenie miasta;
- Dalsze uzupełnianie łączności przewodowej systemami telefonii komórkowej wraz z budową odpowiednich stacji bazowych.

10.8 ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ CIEPLNĄ.

System zaopatrzenia w energię ciepłą opiera się na :

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

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

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

Wg stanu na dzień 30 listopada 2002 r. nie funkcjonuje żaden przepis szczególny, który nakładałby obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całości lub części terytorium miasta Sochaczew, z wyjątkiem obszaru górniczego „Plecewice” przy ul. Korczaka, dla którego obowiązek sporządzenia takiego planu wynika z ustawy *prawo geologiczne i górnicze*. Natomiast mogą wystąpić potrzeby sporządzenia tego planu na podstawie samej ustawy *o zagospodarowaniu przestrzennym* dla następujących potrzeb:

- realizacji celów publicznych (w rozumieniu ustawy *o zagospodarowaniu przestrzennym*) poza zadaniami infrastruktury technicznej w granicach pasów drogowych,
- dla potrzeb programów ponadlokalnych (resortowych lub wojewódzkich), których na razie w odniesieniu do miasta Sochaczew brak,

- dla ewentualnych potrzeb mieszkaniowego budownictwa komunalnego lub wielkopowierzchniowych obiektów handlowych,
- ze względu na istniejące uwarunkowania (wg ustaleń niniejszego STUDIUM).

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

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

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

Uchwalenie STUDIUM zobowiąże także do badania spójności ustaleń każdego opracowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną określoną w STUDIUM

Oprócz powyższych skutków niniejsze STUDIUM, jako służące wyłącznie określeniu polityki przestrzennej miasta Sochaczew, żadnych innych skutków dla statusu prawnego nieruchomości w mieście nie niesie. Nie jest ono bowiem przepisem gminnym i w obowiązującym na dzień 30 listopada 2002 r. stanie prawnym nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

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

12. WNIOSKI DO POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMIN SĄSIEDNICH.

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

- GMINA SOCHACZEW :
 - Przystąpienie do programu specjalnego „Renaturalizacja rzeki Bzury” i wspólne kształtowanie przewidzianego w nim korytarza ekologicznego;
 - Zapewnienie kontynuacji na terenie gminy „miejskich” ciągów ekologicznych;
 - Rozważenie wspólnego z miastem rozwiązania problemu systemu kanalizacji sanitarnej dla rejonów :
 - ul. Rozlazłowskiej i wsi Kuznocin,
 - ul. Mostowej i wsi Żuków,
 - ul. Żyrardowskiej i wsi Andrzejów i Janówek Duranowski;

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

- GMINA BROCHÓW :

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

- GMINA MŁODZIESZYN :

- Zapewnienie możliwości pozyskania dodatkowych ilości wody na potrzeby miasta z ujęcia „Żuków - Radziwiłka”;
- Przystąpienie do programu specjalnego „Renaturalizacja rzeki Bzury” i wspólne kształtowanie przewidzianego w nim korytarza ekologicznego;
- Przystąpienie do wspólnego programu w zakresie utylizacji odpadów stałych;
- Skoordynowane kształtowanie ścieżek rowerowych i znakowanych szlaków turystycznych.