

Sochaczew, dnia 07.01.2026 r.

**Zacisze Chodaków Sp. z o.o.**  
ul. Gottlieba Daimlera 1  
02-460 Warszawa  
KRS: 0001173973  
reprezentowana przez:  
Paweł Biel – Prezes Zarządu  
(dalej jako „Wnioskodawca”)

**Rada Miejska Sochaczewa**  
za pośrednictwem  
Burmistrza Miasta Sochaczew

### **WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I TOWARZYSZĄCEJ**

W oparciu o postanowienia Ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (dalej jako „Specustawa”), Spółka Zacisze Chodaków spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Gottlieba Daimlera 1, 02-460 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0001173973, REGON 541769598 oraz NIP 5223335332, (dalej jako: „Inwestor”), zwraca się z wnioskiem o ustalenie lokalizacji:

Inwestycji mieszkaniowej polegającej na:

budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingiem naziemnym i infrastrukturą techniczną na fragmencie działki numer ewidencyjny 464/6, obręb: 0001 Chodaków, położonej przy ul. Wodociągowej w Sochaczewie, jednostka ewidencyjna.: 142801\_1. M. Sochaczew (dalej jako „Inwestycja Mieszkaniowa”).

Inwestycji towarzyszącej polegającej na:

przebudowie ulicy Wodociągowej wraz z niezbędną infrastrukturą na działkach o numerach ewidencyjnych: 464/1, 464/3, 467, 488/2, 761/8, obręb: 0001 Chodaków, jednostka ewidencyjna: 142801\_1. M. Sochaczew (dalej jako „Inwestycja Towarzysząca”)

**ZACISZE CHODAKÓW Sp. z o.o.**  
ul. Gottlieba Daimlera 1  
02-460 Warszawa  
NIP: 522-333-53-32; REGON: 541769598  
KRS: 0001173973

Paweł Biel  
Prezes Zarządu

## UZASADNIENIE:

Szanowny Panie Przewodniczący, Wysoka Rado,

Od dłuższego czasu Sochaczew doświadcza dynamicznych przemian rozwojowych, wynikających zarówno z rosnących potrzeb mieszkańców, jak i z planowanych w regionie inwestycji infrastrukturalnych o znaczeniu krajowym. Procesy te nieuchronnie prowadzą do zwiększonego zapotrzebowania na nowe zasoby mieszkaniowe oraz poprawę układu komunikacyjnego.

W odpowiedzi na te wyzwania przygotowany został projekt Osiedla Zacisze Chodaków, które zaplanowane jest nad rzeką Bzurą, w zielonej, choć poprodukcyjnej części miasta. Obecnie teren ten przeznaczony jest pod przetwarzanie odpadów, jednak inwestor pragnie w pełni wykorzystać jego potencjał i przekształcić go w przestrzeń przyjazną mieszkańcom.

Filozofia projektowanego osiedla zakłada, że będzie ono służyć każdej grupie społecznej: rodzinom z dziećmi, seniorom poszukującym spokoju i wygody, a także osobom młodym, które dopiero rozpoczynają samodzielne życie i oczekują nowoczesnych mieszkań w otoczeniu zieleni. Dzięki temu Zacisze Chodaków stanie się miejscem integrującym lokalną społeczność i wzmacniającym atrakcyjność Sochaczewa.

Realizacja inwestycji obejmie nie tylko budowę mieszkań, lecz również rozbudowę infrastruktury technicznej – wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej, co przyczyni się do trwałego podniesienia standardu całej okolicy.

Integralną częścią przedsięwzięcia jest przebudowa ul. Wodociągowej jako inwestycji towarzyszącej. Prace obejmą modernizację i poszerzenie jezdni, budowę chodników i ścieżek rowerowych, wprowadzenie nowoczesnego oświetlenia oraz przebudowę systemu odwodnienia. Dzięki temu poprawi się komfort i bezpieczeństwo codziennego ruchu nie tylko dla przyszłych mieszkańców Zacisza Chodaków, lecz również dla obecnych użytkowników ulicy.

Korzyści dla Miasta i Mieszkańców:

- zwiększenie dostępności mieszkań o wysokim standardzie, dostosowanych do potrzeb różnych grup społecznych,
- przywrócenie świetności zdegradowanego terenu poprodukcyjnego i nadanie mu nowych funkcji,
- rozbudowa infrastruktury technicznej służącej zarówno nowym, jak i obecnym mieszkańcom,
- poprawa bezpieczeństwa i warunków komunikacyjnych dzięki przebudowie ul. Wodociągowej,
- wzmocnienie pozycji Sochaczewa jako miasta atrakcyjnego do życia w obliczu spodziewanych przemian społeczno-gospodarczych regionu.

Osiedle Zacisze Chodaków wraz z przebudową ul. Wodociągowej stanowi inwestycję kompletną, odpowiadającą na potrzeby rozwojowe miasta i jego mieszkańców. Skorzystanie z procedury przewidzianej w Specustawie jest jedyną ścieżką umożliwiającą realizację tego przedsięwzięcia, gdyż jego przeprowadzenie nie byłoby możliwe w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wierzymy, że Osiedle Chodaków stanie się ważnym elementem budowania przyszłości Sochaczewa jako nowoczesnego i zrównoważonego ośrodka miejskiego.

**UZASADNIENIE KOMPLETNOŚCI WNIOSKU W OPARCIU O ART. 7 UST. 7 SPECUSTAWY**

**ART. 7 UST. 7 PKT 1** określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej lub w przypadku jej braku, na kopii mapy ewidencyjnej, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:1000 lub większej;

Granice terenu inwestycyjnego objętego wnioskiem o inwestycję, przedstawione zostały na kopii mapy zasadniczej przyjętej do zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego wniosku i oznaczone literami

Inwestycja Mieszkańcowa: A-B-C-D-E-F-G-H-I-A

Inwestycja Towarzysząca: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-1

Geodezyjne oznaczenie działek terenu Inwestycji Mieszkańcowej: część działki o numerze ewidencyjnym 464/6, obręb ewidencyjny 0001, Chodaków, jednostka ewidencyjna 142801\_1. M. Sochaczew.

Geodezyjne oznaczenie działek terenu Inwestycji Towarzyszącej: działki o numerach ewidencyjnych 464/1, 464/3, 467, 488/2, 761/8 obręb ewidencyjny 0001, Chodaków, jednostka ewidencyjna 142801\_1. M. Sochaczew.

Oddziaływanie w/w inwestycji nie wykracza poza zakres działek ewidencyjnych objętych niniejszym wnioskiem tj. Inwestycją Mieszkańcowa oraz Inwestycją Towarzysząca.

**ART. 7 UST. 7 PKT 2** określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;

Inwestycja Mieszkańcowa:

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 5 000 m<sup>2</sup>

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 6 100 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa mieszkań według koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej załącznik nr 4 do niniejszego wniosku wynosi: 5 917 m<sup>2</sup>

Inwestycja Towarzysząca: nie dotyczy

**ART. 7 UST. 7 PKT 3** określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;

Inwestycja Mieszkańcowa:

Planowana minimalna liczba mieszkań - 110 lokali mieszkalnych

Planowana maksymalna liczba mieszkań - 126 lokali mieszkalnych

Liczba mieszkań według koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej załącznik nr 4 do niniejszego wniosku wynosi: 116 lokali mieszkalnych

Inwestycja Towarzysząca: nie dotyczy

**ART. 7 UST. 7 PKT 4 określenie zakresu inwestycji przeznaczzonego na działalność handlową lub usługową;**

Planowana do realizacji inwestycja mieszkaniowa nie zakłada realizacji powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność handlową lub usługową. Nie przewiduje się obiektów handlowych o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Inwestycja Mieszkaniowa:

Planowana minimalna powierzchnia użytkowa lokali usługowych: 0 m<sup>2</sup>

Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa lokali usługowych: 0 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa lokali usługowych według koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej załącznik nr 4 do niniejszego wniosku wynosi: 0 m<sup>2</sup>

Planowana minimalna ilość lokali usługowych: 0

Planowana maksymalna ilość lokali usługowych: 0

Ilość lokali usługowych według koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej załącznik nr 4 do niniejszego wniosku wynosi: 0 lokali usługowych

Inwestycja Towarzysząca: nie dotyczy

**ART. 7 UST. 7 PKT 5 określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;**

Inwestycja Mieszkaniowa:

Dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu Inwestycja Mieszkaniowa:

Teren planowanej Inwestycji Mieszkaniowej znajduje się w granicach działki 464/6 obręb 0001, ale nie obejmuje jej w całości. Powierzchnia działki wynosi 81 883 m<sup>2</sup> natomiast powierzchnia terenu przeznaczonego pod inwestycję stanowi 19 819 m<sup>2</sup>. Teren opracowania jest zbliżony do kształtu prostokątnego – 134 x 145 metrów, stychny z południową granicą działki - na zakończeniu częściowo uwzględnionej w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego ulicy Wodociągowej, funkcjonującej obecnie jako sięgacz z przestrzenią do zawracania. Obecnie ulica Wodociągowa jest utwardzona na długości około 281,7 metrów od skrzyżowania z ulicą Wyszogrodzką. Teren Inwestycji Mieszkaniowej jest obecnie wyłączony z użytku, funkcjonuje jako ogólnodostępna przestrzeń zielona – łąka, nieużytek, miejscowo porośnięta niskim, mało wartościowym drzewostanem. Od wschodu sąsiaduje z młodym lasem, a jego północna granica jest wewnątrz działki 464/6. W zachodniej części działki znajdują się niecki odstożnikowe – obecnie zdegradowane, porośnięte roślinnością wysoką, trudno dostępne obniżenia terenu. Są one, razem ze stojącymi wzdłuż ulicy Wodociągowej betonowymi słupami od zdemontowanego rurociągu, dowodem na wcześniejsze, przemysłowe, produkcyjne przeznaczenie działki. Kilkadziesiąt metrów dalej znajduje się już brzeg rzeki Bzury.

Docelowy sposób i zmiany zagospodarowania terenu Inwestycja Mieszkaniowa:

Na terenie objętym wnioskiem o ustalenie lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej zostaną zlokalizowane cztery budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z parkingiem naziemnym i infrastrukturą techniczną. Zmieni on w diametralnym stopniu swój sposób zagospodarowania. Teren zostanie zurbanizowany, a poprodukcyjny nieużytek zagospodarowany zabudową mieszkaniową. Koncepcję zagospodarowania terenu przedstawiono w załącznikach nr 3 i nr 4 do wniosku, stanowiących projektowane zagospodarowanie terenu oraz koncepcję urbanistyczno-architektoniczną.

#### Dotychczasowe i planowane uzbrojenie terenu Inwestycja Mieszkaniowa:

Działka obecnie nie jest w pełni uzbrojona. Na potrzeby realizacji, Inwestycja Mieszkaniowa zostanie przyłączona do sieci miejskiej zgodnie z zapewnieniami oraz warunkami uzyskanymi od ich gestorów (zgodnie z załącznikami nr 13, nr 14 oraz nr 15 do wniosku). W koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej załącznik nr 4 do niniejszego wniosku wskazano proponowane lokalizacje przyłączy do sieci miejskich (lokalizacja przyłączy może ulec zmianie i zostanie szczegółowo określona na etapie projektu budowlanego). Przez środek terenu, ze wschodu na zachód prowadzi napowietrzna linia energetyczna SN, która na potrzeby realizacji Inwestycji Mieszkaniowej zostanie skablowana zgodnie z uzyskanymi warunkami usunięcia kolizji z 18.06.2025 r. nr 25/RE04/2025 wydanymi przez PGE Dystrybucja S.A. (załącznik nr 16 do wniosku).

Inwestycja Towarzysząca:

#### Dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu Inwestycja Towarzysząca:

Obecnie ulica Wodociągowa jest utwardzona na długości około 281,7 metrów od skrzyżowania z ulicą Wyszogrodzką. Na tej długości wyłożona jest ona betonowymi płytami typu jomb, w obecnym stanie mocno wyeksploatowanymi. Zapewnia ona dostęp do kilkunastu domów położonych wzdłuż niej. Na tym odcinku w pasie drogowym znajdują się sieci wodociągowa – wo160, kanalizacji sanitarnej – ks200 oraz deszczowej – kd600. Wzdłuż drogi zlokalizowana jest napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia. Następnie na długości około 220 metrów ulica Wodociągowa stanowi nieutwardzoną drogę gruntową, mocno porośniętą przez dziką, w dużej mierze inwazyjną roślinność. Na jej końcu urządzono plac do zawracania. Po wschodniej stronie jezdni za zieleńcem, od ulicy Wyszogrodzkiej, zlokalizowany jest chodnik o długości około 151,7 metrów.

#### Docelowy sposób i zmiany zagospodarowania terenu Inwestycja Towarzysząca:

Docelowo Inwestycja Towarzysząca ma polegać na przebudowie ulicy Wodociągowej w obecnym śladzie oraz przystosowanie jej parametrów do potrzeb obsługi planowanej Inwestycji Mieszkaniowej, a także okolicznych domów jednorodzinnych. Zakładana jest budowa jezdni o szerokości 6 metrów, wykonanie pobocza o szerokości 0,75 metra, budowa drogi dla pieszych i rowerów o szerokości 2,5 metra, budowa i przebudowa zjazdów, przebudowa oraz budowa kanalizacji deszczowej, przebudowa oraz budowa oświetlenia drogowego, przebudowa kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu oraz zabezpieczenie sieci uzbrojenia podziemnego. Inwestycja zakłada rozbiórkę nawierzchni z płyt betonowych typu jomb, rozbiórkę chodnika oraz rozbiórkę betonowych słupów/podpór po historycznym rurociągu z zakładu „Chemitex”.

#### Dotychczasowe i planowane uzbrojenie terenu Inwestycja Towarzysząca:

Na utwardzonym odcinku o długości około 281,7 metrów w pasie drogowym znajdują się sieci wodociągowa – wo160, kanalizacji sanitarnej – ks200 oraz deszczowej – kd600. Na tym odcinku wzdłuż drogi zlokalizowana jest napowietrzna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia. W pasie drogowym na nieutwardzonym odcinku zlokalizowana jest tylko sieć kanalizacji sanitarnej – ks200. Projekt Inwestycji Towarzyszącej zakłada przebudowę oraz budowę kanalizacji deszczowej na całym odcinku, przebudowę oraz budowę oświetlenia drogowego, a także przebudowę kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu oraz zabezpieczenie sieci uzbrojenia podziemnego (występujące kolizje to podziemne uzbrojenie teletechniczne, podziemne uzbrojenie elektroenergetyczne, napowietrzna linia elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, sieć gazowa oraz włazy i zawody wodociągowe oraz kanalizacyjne). Inwestycja Towarzysząca odwodniana będzie poprzez kanalizację deszczową.

**ART. 7 UST. 7 PKT 6 analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;**

Inwestycja mieszkaniowa:

Teren planowanej Inwestycji Mieszkaniowej znajduje się na końcowym odcinku ulicy Wodociągowej odchodzącej od ulicy Wyszogrodzkiej. Realizacja Inwestycji Mieszkaniowej będzie wymagała przyłączenia do miejskich sieci zgodnie z uzyskanymi zapewnieniami oraz warunkami gestorów. Planowana Inwestycja zostanie przyłączona do miejskich sieci poprzez projektowane przyłącza do:

- wodociągu wd 160
- sieci sanitarnej ks 200
- gazociągu DN 180
- sieć elektryczna SN

Dostęp do sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej wg. zapewnienia Zakładu Wodociągów i Kanalizacji – Sochaczew Sp. z o.o., pismo z dnia 10.09.2025 r., znak: ZWiK/DT/357/2025 (załącznik nr 14 do niniejszego wniosku)

Dostęp do sieci energetycznej wg. zapewnienia PGE Dystrybucja S.A., pismo z dnia 18.07.2025 r., znak: 25-D0/WZD/00230/TD (załącznik nr 13 do niniejszego wniosku)

Dostęp do sieci gazowej wg. warunków technicznych wydanych przez SIME Polska Sp. z o.o., pismo z dnia 17.06.2025 r., warunki nr. 9076/MS/2025, nr. 9077/MS/2025, nr. 9078/MS/2025, nr. 9079/MS/2025 (załącznik nr 15 do niniejszego wniosku)

W koncepcji urbanistyczno-architektonicznej stanowiącej załącznik nr 4 do niniejszego wniosku wskazano proponowane lokalizacje przyłączy do sieci miejskich (lokalizacja przyłączy może ulec zmianie i zostanie szczegółowo określona na etapie projektu budowlanego).

Inwestycja towarzysząca:

Inwestycja towarzysząca będzie stanowiła publiczną drogę dojazdową – ulicę Wodociągowej. Częścią inwestycji będzie realizacja sieci technicznych zgodnie z odrębnymi ustaleniami. Inwestycja Towarzysząca odwadniana będzie poprzez kanalizację deszczową.

**ART. 7 UST. 7 PKT 7 charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:**

**ART. 7 UST. 7 PKT 7a zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów,**

Inwestycja Mieszkaniowa:

Przewidywane zapotrzebowanie inwestycji na media:

- zapotrzebowanie na wodę – 37,2 m<sup>3</sup>/dobę
- ścieki bytowe – 33,4 m<sup>3</sup>/dobę
- ścieki przemysłowe – nie występują
- woda do celów p. poż - 10 l/s
- zapotrzebowanie na energię elektryczną - 691 kW
- zapotrzebowanie na energię cieplną - 360 kW

Odpady wytworzone w trakcie funkcjonowania inwestycji gromadzone będą w projektowanych wiatach śmietnikowych, w szczelnych pojemnikach i wywożone na wysypisko zgodnie z warunkami obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadami na terenie miasta Sochaczew.

Wody opadowe (dla Inwestycji Mieszkaniowej w ilości 136 l/s) będą odprowadzane do gruntu w granicach terenu Inwestycji Mieszkaniowej.

Zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną stanowiącą załącznik nr 4 do niniejszego wniosku przewiduje się łącznie 184 stanowiska postojowe dla mieszkańców, w tym 7 stanowisk postojowych dla pojazdów osób niepełnosprawnych, co daje wskaźnik parkingowy o wartości 1,59 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny.

Inwestycja Towarzysząca:

Inwestycja towarzysząca będzie stanowiła publiczną drogę dojazdową – ulicę Wodociągową. Częścią inwestycji będzie realizacja sieci technicznych zgodnie z odrębnymi ustaleniami. Inwestycja Towarzysząca odwodniana będzie poprzez kanalizację deszczową.

**ART. 7 UST. 7 PKT 7b planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,**

Inwestycja mieszkaniowa:

Zgodnie z przedstawianą koncepcją urbanistyczno-architektoniczną planowana inwestycja składa się z czterech niezależnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych niepodpiwniczonych z ogólnodostępną przestrzenią zieloną z wysokimi drzewami. Zapotrzebowanie na miejsca postojowe zostanie zaspokojone za pomocą naziemnych zespołów parkingowych. Teren osiedla będzie ogólnodostępny, co umożliwi okolicznym mieszkańcom korzystanie z przyjaznych przestrzeni wspólnych. Otwarte osiedle z ciągami komunikacyjnymi ułatwi sąsiadom swobodne przemieszczanie się po okolicy i pozwoli na bardziej komfortowy dostęp do ich budynków. Wejścia do każdej z klatek będą jednak ograniczone kontrolą dostępu, która ma zapewnić prywatność oraz bezpieczeństwo. Projektowana inwestycja mieszkaniowa będzie włączona do publicznej sieci drogowej poprzez planowane skrzyżowanie zlokalizowane na styku Inwestycji Mieszkaniowej i Inwestycji Towarzyszącej. Omawiane miejsce będzie również punktem łączenia z publiczną siecią ścieżek pieszych - chodników (poprzez realizowaną inwestycję towarzyszącą - budowę ulicy Wodociągowej na odcinku od działki 464/6 do skrzyżowania z ulicą Wyszogrodzką). Projektowany zespół czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych tworzy wewnętrzny półotwarty, rozległy dziedziniec, na którym urządzone zostanie miejsce rekreacji i wypoczynku z placem zabaw, ławkami oraz ścieżkami. Trzy zespoły parkingowe w narożach wyznaczonego obszaru planowanej inwestycji mieszkaniowej oraz dodatkowe miejsca dla osób z niepełnosprawnościami zapewniają wystarczającą liczbę miejsc parkingowych dla tej skali inwestycji (wskaźnik parkingowy na poziomie 1,59 miejsca postojowego na lokal mieszkalny). W projektowanych budynkach znajdują się mieszkania 1-, 2-, i 3- pokojowe. Niezbędne przestrzenie techniczne zlokalizowane zostaną w parterach budynków mieszkalnych.

Projekt zieleni zakłada stworzenie estetycznej przestrzeni podmiejskiej z użyciem różnorodnych drzew i krzewów. Przewiduje się zastosowanie gatunków o wysokich walorach ozdobnych oraz zmienności sezonowej. Korony drzew będą miejscem schronienia miejskich ptaków czy drobnych zwierząt. Na terenie przewiduje się również liczne nasadzenia ozdobnych krzewów, bylin i traw, które również będą atrakcją i miejscem bytowania dla licznych ptaków i owadów. Zieleń będzie zróżnicowana pod względem wysokościowym, różnorodna w teksturze. Flora zostanie wzbogacona o nieinwazyjne gatunki w dużej mierze rodzime.

Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu zarówno w sposób opisowy jak i graficzny przedstawione są w załącznikach nr 3 i nr 4 do wniosku stanowiących projektowane zagospodarowanie terenu oraz koncepcję urbanistyczno-architektoniczną.

Inwestycja towarzysząca:

Zgodnie z przedstawianą koncepcją urbanistyczno-architektoniczną planowana Inwestycja Towarzysząca zakłada przebudowę drogi publicznej – ulicy Wodociągowej. Jej podstawowym przeznaczeniem będzie zapewnienie obsługi komunikacyjnej planowanej Inwestycji Mieszkaniowej, a także istniejącej zabudowy wzdłuż ulicy Wodociągowej oraz działek niezabudowanych. Zagospodarowanie zakłada realizację drogi jednojezdniowej o szerokości 6 metrów, wraz z wykonaniem pobocza oraz drogi dla pieszych i rowerów. Inwestycja Towarzysząca nie przewiduje zabudowy kubaturowej. Nawierzchnia drogi zostanie wykonana z kostki betonowej bądź asfaltu. Elementami inwestycji będzie oświetlenie uliczne oraz odwodnienie drogi za pomocą kanalizacji deszczowej. Projektowane wpusty deszczowe oraz projektowane latarnie na etapie koncepcji zostały rozmieszczone poglądowo. Droga zostanie zakończona zawrotką w postaci ronda o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi. Wykonane zostanie oznakowanie poziome i pionowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Forma graficzna zagospodarowania terenu została przedstawiona w załączniku nr 2 do niniejszego wniosku.

***ART. 7 UST. 7 PKT 7c charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko;***

Inwestycja Mieszkaniowa:

- Powierzchnia terenu inwestycji A-I-A: 19 819 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych: 2 108 m<sup>2</sup> (10,64 %)
- Powierzchnia jezdni utwardzonej: 4 137 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia chodników: 2 269 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia stanowisk postojowych naziemnych: 2 356 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia terenów biologicznie czynnych: 6 217 m<sup>2</sup> (31,37 %)
- Powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej: 3 395 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia obszarów przynależnych do lokali w przyziemiu o niezdefiniowanej nawierzchni: 2 493 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia całkowita budynków mieszkalnych: 8 430 m<sup>2</sup>
  - Powierzchnia budynku „A1”: 1678,8 m<sup>2</sup>
  - Powierzchnia budynku „A2”: 1678,8 m<sup>2</sup>
  - Powierzchnia budynku „B1”: 2536,4 m<sup>2</sup>
  - Powierzchnia budynku „B2”: 2536,4 m<sup>2</sup>
- Wysokość budynków:
  - Wysokość budynku „A1”: 14 m
  - Wysokość budynku „A2”: 14 m
  - Wysokość budynku „B1”: 14 m
  - Wysokość budynku „B2”: 14 m
- Liczba kondygnacji nadziemnych:
  - Budynek „A1”: 4
  - Budynek „A2”: 4

- Budynek „B1”: 4
- Budynek „B2”: 4
- Geometria dachów: płaskie
- Powierzchnia użytkowa mieszkań: 5917 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa lokali usługowych: 0 m<sup>2</sup>
- Liczba stanowisk postojowych: 184
- Kąt nachylenia połaci dachów: od 1° do 10° [stopni]
- Całkowita kubatura budynków: 29 506 m<sup>3</sup>
  - Kubatura budynku „A1”: 5 875,8 m<sup>3</sup>
  - Kubatura budynku „A2”: 5 875,8 m<sup>3</sup>
  - Kubatura budynku „B1”: 8 877,4 m<sup>3</sup>
  - Kubatura budynku „B2”: 8 877,4 m<sup>3</sup>
- Intensywność zabudowy: 0.43
- Powierzchnia wiat śmietnikowych: 41 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia wydzielona pod przestrzeń techniczną: 198 m<sup>2</sup>

Projektowane zagospodarowanie terenu, wraz ze wskazaniem budynków A1, A2, B1, B2 stanowi załącznik nr 3 do niniejszego wniosku.

Planowane do realizacji w ramach ww. przedsięwzięcia parkingi naziemne wraz z infrastrukturą na terenie Inwestycji Mieszkaniowej nie przekraczają 1 ha powierzchni użytkowej. Na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. (Dz.U. 2023 poz. 1724) zmieniającego rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839) zgodnie z §1 pkt 3 lit. c) w/w zmiany rozporządzenia – przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko. Zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną stanowiącą załącznik nr 4 do niniejszego wniosku w ramach inwestycji nie jest planowana realizacja garaży podziemnych.

Planowane przedsięwzięcie nie spełnia również kryterium określonego w przepisie z §1 ust. 1 pkt 55 lit. b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839), ponieważ powierzchnia terenu opracowania wynosi 19 819 m<sup>2</sup>, co nie przekracza powierzchni 2 ha wskazanej w wyżej wymienionym przepisie.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla Inwestycji Mieszkaniowej nie jest więc wymagana. Inwestor składa dodatkowe oświadczenie, że dla planowanej Inwestycji Mieszkaniowej decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana, które stanowi załącznik nr 19 do niniejszego wniosku.

Planowana Inwestycja Mieszkaniowa zlokalizowana jest na terenie stanowiska archeologicznego AZP 56-59/26 ujęte w ewidencji zabytków gminy Miasto Sochaczew. W decyzji z dnia 18.07.2025 r., nr 340/2025, znak: DP.5152.27.2025 wydanej przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, określającej zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych (załącznik nr 17 do niniejszego wniosku), wskazany został obszar (część działki numer 464/6) o następujących współrzędnych geograficznych (układ PUWG 1992):

1. X: 489613.42 Y: 586836.68
2. X: 489696.76 Y: 586657.02
3. X: 489700.2 Y: 586659.41
4. X: 489661.31 Y: 586825.3

na którym w przypadku prac budowlanych w związku z inwestycją polegającą na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingiem naziemnym i infrastrukturą techniczną, należy przeprowadzić pod stałym nadzorem archeologicznym z rygorem zmiany nadzoru na badania wykopaliskowe w przypadku ujawnienia w nadzorowanych wykopach obiektów i/lub nawarstwień archeologicznych. W przypadku realizacji inwestycji należy uzyskać pozwolenie Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na badania archeologiczne. Takie pozwolenie, zgodnie z przepisami odrębnymi (art. 36 ust. 1 pkt 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami), w trybie decyzji administracyjnej uzyska Inwestor przed rozpoczęciem prac budowlanych.

Inwestycja Towarzysząca:

- Powierzchnia terenu Inwestycji Towarzyszącej 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-1: 7754 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia jezdni: 3604 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia ciągu pieszo-rowerowego: 1305 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia opaski drogi: 223 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia zjazdów publicznych: 234 m<sup>2</sup>
- Pozostały teren objęty zakresem (zielenie nieurządzone): 2388 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia zabudowy: nie dotyczy, brak zabudowy kubaturowej
- Wskaźnik powierzchni zabudowy: nie dotyczy, brak zabudowy kubaturowej
- Powierzchnia całkowita: nie dotyczy, brak zabudowy kubaturowej
- Wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej: nie dotyczy, brak zabudowy kubaturowej
- Wysokość budynków: nie dotyczy, brak zabudowy kubaturowej
- Liczba kondygnacji nadziemnych: nie dotyczy, brak zabudowy kubaturowej
- Liczba kondygnacji podziemnych: nie dotyczy, brak zabudowy kubaturowej

Dane charakteryzujące wpływ na środowisko:

- Powierzchnia zabudowy: nie dotyczy, brak zabudowy kubaturowej
- Powierzchnia ulegająca przekształceniu: 7754 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia użytkowa garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingowych: nie dotyczy, brak garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingowych

Projektowane zagospodarowanie terenu Inwestycji Towarzyszącej, stanowi załącznik nr 2 do niniejszego wniosku.

Planowane przedsięwzięcie nie spełnia kryterium określonego w przepisie z §1 ust. 1 pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839) – *(drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody)*, ponieważ długość przedsięwzięcia – Inwestycji Towarzyszącej – drogi nie przekracza 1 km.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla Inwestycji Towarzyszącej nie jest więc wymagana. Inwestor składa dodatkowe oświadczenie, że dla planowanej Inwestycji Towarzyszącej decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana, które stanowi załącznik nr 20 do niniejszego wniosku.

**ART. 7 UST. 7a określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej;**

Inwestycja Mieszkaniowa:

Zgodnie z art. 17 ust. 4a pkt 1 Specustawy – dla inwestycji mieszkaniowej określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4 (artykułu 17 Specustawy). Powierzchnia obszaru opracowania inwestycji mieszkaniowej wynosi 19 819 m<sup>2</sup>. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej inwestycji powinien wynosić co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, a więc 4 954,75 m<sup>2</sup>, a powierzchnia ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej co najmniej 50% tej powierzchni, a więc 2 477,38 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną stanowiącą załącznik nr 4 do niniejszego wniosku przewiduje się realizację 6 217 m<sup>2</sup> (31,37 %) powierzchni biologicznie czynnej w ramach inwestycji oraz 3 395 m<sup>2</sup> powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej, co stanowi 54,60 % całkowitej powierzchni biologicznie czynnej.

Inwestycja Towarzysząca: nie dotyczy

**ART. 7 UST. 7 PKT 8 wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;**

Inwestycja Mieszkaniowa:

Nieruchomość, na której będą zlokalizowane obiekty objęte Inwestycją Mieszkaniową w katastrze nieruchomości jest określona jako działka o numerze ewidencyjnym 464/6, obręb ewidencyjny 0001, Chodaków, jednostka ewidencyjna 142801\_1. M. Sochaczew.

- dla działki nr 464/6 Sąd Rejonowy w Sochaczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PL10/00039582/9

- Inwestycja Mieszkaniowa obejmuje część wskazanej wyżej działki ewidencyjnej

Nr działki	Identyfikator działki	Numer obrębu	Identyfikator obrębu	Nr księgi wieczystej
464/6	142801_1.0001.464/6	0001, Chodaków	142801_1.0001	PL10/00039582/9

Inwestycja Towarzysząca:

Nieruchomości, na której będą zlokalizowane obiekty objęte Inwestycją Towarzyszącą w katastrze nieruchomości są określone jako działki o numerach ewidencyjnych 464/1, 464/3, 467, 488/2, 761/8, obręb ewidencyjny 0001, Chodaków, jednostka ewidencyjna 142801\_1. M. Sochaczew.

- dla działki nr 464/1 Sąd Rejonowy w Sochaczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PL10/00035293/8

- dla działki nr 464/3 Sąd Rejonowy w Sochaczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PL10/00015369/6
- dla działki nr 467 nie jest prowadzona księga wieczysta
- dla działki nr 488/2 Sąd Rejonowy w Sochaczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PL10/00045292/4
- dla działki 761/8 Sąd Rejonowy w Sochaczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PL10/00015369/6

Nr działki	Identyfikator działki	Numer obrębu	Identyfikator obrębu	Nr księgi wieczystej
464/1	142801_1.0001.464/1	0001, Chodaków	142801_1.0001	PL10/00035293/8
464/3	142801_1.0001.464/3	0001, Chodaków	142801_1.0001	PL10/00015369/6
467	142801_1.0001.467	0001, Chodaków	142801_1.0001	Nie jest prowadzona
488/2	142801_1.0001.488/2	0001, Chodaków	142801_1.0001	PL10/00045292/4
761/8	142801_1.0001.761/8	0001, Chodaków	142801_1.0001	PL10/00015369/6

**ART. 7 UST. 7 PKT 9 wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1;**

Nie dotyczy

**ART. 7 UST. 7 PKT 10 wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;**

Sieci i przyłącza elektroenergetyczne, gazowe, wodociągowe, teletechniczne oraz kanalizacji sanitarnej zostaną prowadzone poprzez działki drogowe o numerach ewidencyjnych 464/3, 467, 44/3, 14/15, 976/142, 976/144, 975/3, 1800/1, obręb ewidencyjny 0001, Chodaków.

- dla działki nr 464/3 Sąd Rejonowy w Sochaczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PL10/00015369/6
- dla działki nr 467 nie jest prowadzona księga wieczysta
- dla działki nr 44/3 Sąd Rejonowy w Sochaczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PL10/00045292/4
- dla działki 14/15 Sąd Rejonowy w Sochaczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PL10/00042636/7
- dla działki 976/142 Sąd Rejonowy w Sochaczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PL10/00045292/4
- dla działki 976/144 Sąd Rejonowy w Sochaczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PL10/00045292/4
- dla działki 975/3 Sąd Rejonowy w Sochaczewie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PL10/00045292/4
- dla działki 1800/1 nie jest prowadzona księga wieczysta

**ART. 7 UST. 7 PKT 11 wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;**

Inwestycja mieszkaniowa:

Dla części nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 464/6, obręb ewidencyjny 0001, Chodaków, jednostka ewidencyjna 142801\_1. M. Sochaczew obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty Uchwałą nr LVI/545/02 Rady Miejskiej Sochaczew z dnia 21 maja 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 165 poz. 3647 z dnia 24.06.2002 r.). Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęte jest około 7,6 ha z 8,1883 ha powierzchni działki.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu działki nr 464/6 objętego wnioskiem o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej:

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragment działki objęty wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przeznaczony jest jako tereny produkcyjno-usługowe i utylizacji nieczystości stałych (oznaczenie w MPZP - 5.52 NU,PU). Projektowana inwestycja zakłada realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej co nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na poziomie przeznaczenia terenu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada komunikację obszaru (oznaczonego w MPZP – 5.52 NU,PU) w sposób tymczasowy – za pośrednictwem ulicy Wodociągowej oraz docelowo za pośrednictwem ulicy Wodociągowej, a także za pośrednictwem projektowanej ulicy dojazdowej łączącej północną granicę obszaru z ulicą Wyszogrodzką (oznaczonej w sąsiednim miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 5.80 KDd zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Sochaczewie nr LV/490/06 z dnia 21 lutego 2006 r. w prawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew). Projektowana inwestycja zakłada komunikację tylko i wyłącznie za pośrednictwem ulicy Wodociągowej, co nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który obowiązuje dla terenu.

Szczegółowe zapisy i elementy, w których Inwestycja Mieszkaniowa uwzględnia albo nie uwzględnia zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są opisane w dokumencie stanowiącym załącznik nr 5 do niniejszego wniosku.

Inwestycja Towarzysząca:

Inwestycja Towarzysząca stanowiąca przebudowę drogi gminnej – ulicy Wodociągowej, podlega zapisom dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego przez Radę Miejską w Sochaczewie Uchwałą nr LVI/545/02 z dnia 21 maja 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew – przeznaczenie 5.52 NU, PU – w części północnej Inwestycji
- 2) Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego przez Radę Miejską w Sochaczewie Uchwałą nr XLIII/350/05 z dnia 26 kwietnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew – przeznaczenie 5.57 D – w części południowej Inwestycji

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragment Inwestycji Towarzyszącej objęty wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji towarzyszącej przeznaczony jest jako tereny produkcyjno-usługowe i utylizacji nieczystości stałych (oznaczenie w MPZP - 5.52 NU,PU). Projektowana inwestycja zakłada realizację układu komunikacyjnego – drogi publicznej ulicy Wodociągowej, co nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na poziomie przeznaczenia terenu.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada komunikację (oznaczonego w MPZP – 5.52 NU,PU) w sposób tymczasowy – za pośrednictwem ulicy Wodociągowej oraz docelowo za pośrednictwem ulicy Wodociągowej, a także za pośrednictwem projektowanej ulicy dojazdowej łączącej północną granicę obszaru z ulicą Wyszogrodzką (oznaczonej w sąsiednim miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 5.80 KDd zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Sochaczewie nr LV/490/06 z dnia 21 lutego 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew). Projektowana inwestycja zakłada komunikację tylko i wyłącznie za pośrednictwem ulicy Wodociągowej, co nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązującego dla terenu.

Inwestycja Towarzysząca, na odcinku dla której obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty przez Radę Miejską w Sochaczewie Uchwałą nr XLIII/350/05 z dnia 26 kwietnia 2005, uwzględnia jego zapisy. Teren przeznaczony jest pod tereny drogi publicznej dojazdowej, a właśnie taką inwestycję stanowiła będzie Inwestycja Towarzysząca.

Szczegółowe zapisy i elementy, w których Inwestycja Towarzysząca uwzględnia albo nie uwzględnia zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są opisane w dokumencie stanowiącym załącznik nr 6 do niniejszego wniosku.

***ART. 7 UST. 7 PKT 12 wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;***

W gminie Miasto Sochaczew do dnia złożenia niniejszego wniosku nie wszedł w życie Plan Ogólny Gminy.

Zgodnie z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw *do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45, albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a–4d ustawy zmienianej w art. 45, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.*

W przepisach dotychczasowych art. 5 ust. 3 zakłada, że *inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.* Natomiast w przepisach dotychczasowych art. 5 ust. 4 zakłada również, że *warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.*

#### Inwestycja mieszkaniowa:

Teren Inwestycji Mieszkaniowej był w przeszłości wykorzystywany jako teren produkcyjny. Działka była częścią przedsiębiorstwa Chodakowskiej Fabryki Włókien Chemicznych „Chemitex” działającej na terenach Chodakowa od 1928 do ostatniej dekady XX wieku. Fabryka zajmowała się produkcją przędzy wiskozowej (sztucznego jedwabiu), a w ostatnich latach funkcjonowania zakładu (1991-1999) produkcją sznurka rolniczego z polipropylenu. Działka oznaczona wspólnie identyfikatorem 142801\_1.0001.464/6 była miejscem, gdzie odbywał się ostatni etap produkcji przędzy wiskozowej. Na działce historycznie zlokalizowane były odstożniki (do dzisiaj wszystkie kwatery są zachowane i widoczne w terenie, ograniczone wałami ziemno-betonowymi). Od głównego terenu zakładu do działki objętej wnioskiem przebiegał rurociąg (usytuowany na betonowych filarach do dzisiaj usytuowanych wzdłuż ulicy Wodociągowej oraz ulicy Wiskozowej), którym to transportowany drogą wodną był lesz. Ten produkt poprodukcyjny składowany był na działce w wyżej wymienionych odstożnikach, a następnie deponowany w granicach działki ewidencyjnej numer 464/6.

Działka w przeszłości pełniła więc funkcje produkcyjne (była miejscem ostatniego etapu produkcji przędzy wiskozowej) i obecnie funkcja produkcyjna nie jest na tym terenie realizowana, a wyłączenie warunku niesprzeczności ze studium na podstawie art. 5 ust. 4 Specustawy w brzmieniu dotychczasowym, dla działki 142801\_1.0001.464/6 jest zgodne ze stanem rzeczywistym i o to wnioskuje Wnioskodawca.

Opracowanie o historycznym wykorzystaniu działki 142801\_1.0001.464/6 na cele produkcyjne, z rozwinięciem wyżej opisanego produkcyjnego przeznaczenia nieruchomości stanowi załącznik nr 26 do niniejszego wniosku.

W zakresie uchwały o utworzeniu parku kulturowego – nie dotyczy.

#### Inwestycja towarzysząca:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Sochaczewie nr IV/25/02 z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XXV/278/21 z dnia 22 listopada 2021 r. oraz uchwałą Rady Miejskiej w Sochaczewie nr XXXVIII/407/23 z dnia 30 maja 2023 r. (dalej jako „Studium”), na terenie objętym wnioskiem o ustalenie lokalizacji Inwestycji Towarzyszącej zakłada realizację kierunków zagospodarowania jako:

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tereny koncentracji zabudowy produkcyjno-usługowej
- Tereny infrastruktury technicznej

Kierunki zagospodarowania oraz kierunki przekształcenia układu komunikacyjnego zawarte w załączniku graficznym do Studium nie określają dróg w kategorii dojazdowej zgodnych z polityką przestrzenną. W wyżej wymienionym załączniku wskazane są tylko kierunki dla ulic głównych, zbiorczych i lokalnych z ich umiejscowieniem oraz drogami projektowanymi do realizacji. W Studium brak jest również konkretnych zapisów dla przeznaczeń tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny koncentracji zabudowy produkcyjno-usługowej oraz tereny infrastruktury technicznej, a są one jedynie oznaczone na załączniku graficznym z kierunkami zagospodarowania. Jedynym zapisem dla kierunku rozwoju tych terenów jest: „(...) 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; (...)”. W tym zapisie brak więc jest odniesienia do układu komunikacyjnego i kwestii drogowych.

Dokument Studium opisuje natomiast w ten sposób kwestie związane z rozwojem układu komunikacyjnego: „*Systematyczne modernizowanie istniejącej sieci ulic połączone z doprowadzaniem ich parametrów technicznych do stanu odpowiedniego do funkcji ulicy lub jej odcinka*” – zapis z rozdziału IV. Kierunki Rozwoju, podrozdziału 9. Kierunki Rozwoju Komunikacji. Realizacja drogi dojazdowej – Inwestycji Towarzyszącej zakłada przebudowę ulicy Wodociągowej oraz doprowadzenie jej parametrów technicznych do stanu odpowiedniego dla obsługi Inwestycji Mieszkaniowej oraz kilkunastu domów jednorodzinnych zlokalizowanych wzdłuż niej. W obecnym stanie nie jest ona obsłużyć projektowanej inwestycji. Modernizacja drogi wpisuje się więc w kierunki zagospodarowania przestrzennego opisane w Studium.

O niesprzeczności projektowanej Inwestycji Towarzyszącej ze Studium świadczy również fakt przyjętego 26 kwietnia 2005 roku przez Radę Miejską w Sochaczewie Uchwałą nr XLIII/350/05 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew. Plan ten przewiduje realizację drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5.57D. Zakres przeznaczenia 5.57D pokrywa się z przebiegiem Inwestycji Towarzyszącej, na fragmencie około 210 metrów (fragment od skrzyżowania z ulicą Wyszogrodzką) do granicy z innym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mógł naruszać ustaleń Studium. Studium w zakresie kierunków rozwoju komunikacji nie uległo zmianom od dnia uchwalenia - 30 grudnia 2002 roku. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla drugiego fragmentu Inwestycji Towarzyszącej powstał został natomiast przyjęty 21 maja 2002 r. Uchwałą Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 21 maja 2002 r., a więc przed wejściem w życie obowiązującego Studium.

Opisane powyżej aspekty, wykazują, że planowana Inwestycja Towarzysząca nie jest sprzeczna ze Studium.

W zakresie uchwały o utworzeniu parku kulturowego – nie dotyczy.

**ART. 7 UST. 7 PKT 13 wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3.**

Wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3, podano poniżej.

**Odnosnie rozdziału 3:**

**ART. 17 UST. 1 PKT 1 – Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony: bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;**

Dla Inwestycji Mieszkaniowej:

Planowana Inwestycja Mieszkaniowa będzie miała zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych o szerokości nie mniejszej niż 6 metrów. Droga publiczna stanowi planowaną Inwestycję Towarzyszącą objętą niniejszym wnioskiem, zgodnie z zawartym porozumieniem stanowiącym załącznik nr 7. Warunek dostępu do drogi publicznej zostanie spełniony. Zgodnie z art. 17 ust. 5 – wymogi, o których mowa w ust. 1, 2, 4, 4a i 4d, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji;

Dla Inwestycji Towarzyszącej:

Planowana Inwestycja Towarzysząca w wyniku realizacji inwestycji, ul. Wodociągowa będzie stanowiła w całości drogą publiczną.

**ART. 17 UST. 1 PKT 2 – Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony: zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. 2023 r. poz. 537 i 1688);**

Dla Inwestycji Mieszkaniowej:

Planowana Inwestycja Mieszkaniowa będzie miała zapewniony dostęp do sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacyjnej, poprzez projektowane przyłącza zgodnie z informacją o możliwości podłączenia Inwestycji Mieszkaniowej do sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej wydane przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji – Sochaczew Sp. z o.o., pismo z dnia 10.09.2025 r., znak: ZWiK/DT/357/2025 stanowiącą załącznik nr 14. Warunek dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej został spełniony.

Dla Inwestycji Towarzyszącej: nie dotyczy

**ART. 17 UST. 1 PKT 3 – Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony: zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej;**

Dla Inwestycji Mieszkaniowej:

Planowana Inwestycja Mieszkaniowa posiada dostęp do sieci elektroenergetycznej zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź, pismo z dnia 18.07.2025 r., oświadczenie nr 25-D0/WZD/00230/TD, stanowiącym załącznik nr 13. Warunek dostępu do sieci elektroenergetycznej został spełniony.

Dla Inwestycji Towarzyszącej: nie dotyczy

**ART. 17 UST. 2 PKT 1 - inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 2778);**

Dla Inwestycji Mieszkaniowej:

Inwestycja Mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości 550 metrów od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2023 r. poz. 2778). Wykazano to na załączniku nr 8. Zgodnie z danymi udostępnianymi przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej liczba mieszkańców Miasta Sochaczew wynosi 33 154 (stan na 31 grudnia 2024 roku). Warunek dla miasta, którego liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców został spełniony i przystanek komunikacyjny znajduje się w odległości nie większej niż 1000 metrów.

Dla Inwestycji Towarzyszącej: nie dotyczy

**ART. 17 UST. 2 PKT 2 – inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m, od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7 % planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej;**

Dla Inwestycji Mieszkaniowej:

Inwestycja Mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości 1333 metrów od szkoły podstawowej, będącej w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie odpowiadającej 7% planowanej maksymalnej liczby 218 mieszkańców – tj. co najmniej 16 uczniów (stanowiącej zgodnie ze Specustawą iloraz maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>). Na załączniku nr 9 przedstawiono odległość ciągiem pieszym od Inwestycji Mieszkaniowej do Szkoły Podstawowej nr 7 w Sochaczewie. Zgodnie z danymi udostępnianymi przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji Inwestycji Mieszkaniowej liczba mieszkańców Miasta Sochaczew wynosi 33 154 (stan na 31 grudnia 2024 roku). Warunek dla miasta, którego liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców został spełniony i szkoła podstawowa, będąca w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie odpowiadającej 7% planowanej maksymalnej liczby mieszkańców znajduje się w odległości nie większej niż 3000 metrów.

Dla Inwestycji Towarzyszącej: nie dotyczy

**ART. 17 UST. 3 – spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta);**

Dla Inwestycji Mieszkaniowej:

Warunki zawarte w ust. 2 pkt 2 w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej zostały spełnione na podstawie Zaświadczenia Burmistrza Miasta Sochaczew, z dnia 12.05.2025 r., z którego wynika, iż w odległości 3000 metrów od inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej znajduje się jedna Publiczna Szkoła Podstawowa, która może przyjąć co najmniej 17 nowych uczniów znak: MZEA.0424.26.24/25.2025, które stanowi załącznik nr 10. Zakładana ilość nowych uczniów w liczbie 7% planowanej maksymalnej liczby 218 mieszkańców – tj. co najmniej 16 uczniów (stanowiącej zgodnie ze Specustawą iloraz maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>).

Dla Inwestycji Towarzyszącej: nie dotyczy

**ART. 17 UST. 4 – inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.**

Dla Inwestycji Mieszkaniowej:

Planowana Inwestycja Mieszkaniowa zlokalizowana jest na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup> w odległości nie większej niż 3000 m. Wykazano to na załączniku nr 11. Planowana maksymalna ilość mieszkańców Inwestycji Mieszkaniowej wyniesie 218 osób, więc powierzchnia dostępnych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu powinna mieć powierzchnię co najmniej 872 m<sup>2</sup>. W odległości nie większej niż 3000 m od

planowanej inwestycji, na rogu ulic Hotelowej oraz Fryderyka Chopina przy Dworze Chodaków, zlokalizowany jest urządzony publiczny park – Park Dworski o powierzchni 4358 m<sup>2</sup>.

Planowana Inwestycja Mieszkaniowa również zakłada minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej stanowiącej ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, w ramach inwestycji o powierzchni 3395 m<sup>2</sup> zgodnie z art. 17 ust. 4a pkt 1. Natomiast zgodnie z art., 17 ust. 4c lokalizacja ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, na terenie inwestycji mieszkaniowej zapewnia spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 4.

Warunek został spełniony i teren odpowiada wymogowi dostępności urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o wymaganej w Specustawie powierzchni.

Dla Inwestycji Towarzyszącej: nie dotyczy

**ART. 17 UST. 4a PKT 1 – dla inwestycji mieszkaniowej określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4;**

Dla Inwestycji Mieszkaniowej:

Zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną planowana Inwestycja Mieszkaniowa zakłada realizację powierzchni biologicznie czynnej w udziale wynoszącym 31,37% powierzchni terenu Inwestycji Mieszkaniowej (6 217 m<sup>2</sup>) z czego 54,60% powierzchni biologicznie czynnej (3 395 m<sup>2</sup>) stanowi ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. Wykazano to na załączniku nr 3, przedstawiającym projekt zagospodarowania terenu.

Warunek z art. 17 ust. 4a pkt 1 został spełniony.

Dla Inwestycji Towarzyszącej:

Nie dotyczy

**ART. 17 UST. 4b PKT 1 – obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, nie dotyczy inwestycji mieszkaniowych obejmujących swoim zakresem budowę, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych;**

Wyłączenie art. 17 ust. 4a pkt 1 o którym mowa w art. 17 ust. 4b pkt 1 Specustawy nie dotyczy planowanej Inwestycji Mieszkaniowej oraz Inwestycji Towarzyszącej. Nie zakładają one realizacji budowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

**ART. 17 UST. 4b PKT 2 – obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, nie dotyczy inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w obszarze zabudowy śródmiejskiej;**

Wyłączenie art. 17 ust. 4a pkt 1 o którym mowa w art. 17 ust. 4b pkt 2 Specustawy nie dotyczy planowanej Inwestycji Mieszkaniowej oraz Inwestycji Towarzyszącej. Inwestycje nie są zlokalizowane w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

**ART. 17 UST. 4b PKT 3 – obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, nie dotyczy udostępnienia ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu na terenie inwestycji towarzyszącej – pod warunkiem spełnienia przez ten teren wymogów, o których mowa w ust. 4.**

Wyłączenie art. 17 ust. 4a pkt 1 o którym mowa w art. 17 ust. 4b pkt 3 Specustawy nie dotyczy planowanej Inwestycji Mieszkaniowej.

Inwestycja Towarzysząca stanowić będzie drogę publiczną – przedłużenie ulicy Wodociągowej. Dodatkowo Inwestycja Towarzysząca spełnia wymogi, o których mowa w ust. 4, i w odpowiedniej odległości zlokalizowany jest urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>.

**ART. 17 UST. 4c – lokalizacja ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, na terenie inwestycji mieszkaniowej zapewnia spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 4.**

Dla Inwestycji Mieszkaniowej:

Inwestycja Mieszkaniowa spełnia warunek dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup> w odległości nie większej niż 3000 m na dwa sposoby:

- 1) planowana maksymalna ilość mieszkańców Inwestycji Mieszkaniowej wyniesie 218 osób, więc powierzchnia dostępnych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu powinna mieć powierzchnię co najmniej 872 m<sup>2</sup>. W odległości nie większej niż 3000 m od planowanej inwestycji, na rogu ulic Hotelowej oraz Fryderyka Chopina przy Dworze Chodaków, zlokalizowany jest urządzonego publiczny park – Park Dworski, o powierzchni 4358 m<sup>2</sup>.
- 2) zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną planowana Inwestycja Mieszkaniowa zakłada realizację powierzchni biologicznie czynnej w udziale wynoszącym 31,37% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej (6 217 m<sup>2</sup>) z czego 54,60% powierzchni biologicznie czynnej (3 395 m<sup>2</sup>) stanowi ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. Wykazano to na załączniku nr 3 przedstawiającym projekt zagospodarowania terenu.

**ART. 17 UST. 4d PKT 1 – dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej określa się: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący co najmniej 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej;**

Art. 17 ust. 4d pkt 1 Specustawy nie dotyczy planowanej inwestycji mieszkaniowej. Inwestycja nie jest położona w obszarze zabudowy śródmiejskiej.

**ART. 17 UST. 5 – wymogi, o których mowa w ust. 1, 2, 4, 4a i 4d, można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji;**

- *Odnosnie ART. 17 UST. 1 PKT 1 – bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;*

Wymóg zostanie spełniony w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji. Droga publiczna, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, o szerokości 6 m stanowi Inwestycję Towarzącą do Inwestycji Mieszkaniowej opisanej we wniosku, zgodnie z zawartym porozumieniem stanowiącym załącznik nr 7.

- *Odnosnie ART. 17 UST. 1 PKT 2 - Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony: zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;*

Wymóg zostanie spełniony w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji zgodnie z zapewnieniem Zakładu Wodociągów i Kanalizacji – Sochaczew Sp. z o.o., pismo z dnia 10.09.2025 r., znak: ZWiK/DT/357/2025, stanowiącym załącznik nr 14 do niniejszego wniosku.

- *Odnosnie ART. 17 UST. 1 PKT 3 - Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewniony: zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej;*

Wymóg zostanie spełniony w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji zgodnie z zapewnieniem PGE Dystrybucja S.A., pismo z dnia 18.07.2025 r., znak: 25-D0/WZD/00230/TD stanowiącym załącznik nr 13 do niniejszego wniosku.

- *Odnosnie ART. 17 UST. 2 - Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym oraz inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m, od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej*

Wymóg dostępu do przystanku komunikacyjnego oraz dostępu do szkoły podstawowej zostanie spełniony na podstawie istniejącej infrastruktury.

- *Odnosnie ART. 17 UST. 4 - Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m<sup>2</sup>. Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców, 1500 m.*

Wymóg dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zostanie spełniony zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą jak i infrastrukturę planowaną w ramach realizacji Inwestycji Mieszkaniowej.

- *Odnosnie ART. 17 UST. 4a - dla inwestycji mieszkaniowej określa się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4.*

Wymóg zostanie spełniony w oparciu o infrastrukturę planowaną w ramach realizacji Inwestycji Mieszkaniowej.

- *Odnosnie ART. 17 UST. 4d - dla inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w obszarze zabudowy śródmiejskiej określa się: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący co najmniej 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej.*

Nie dotyczy planowanej inwestycji mieszkaniowej. Inwestycja nie jest położona w obszarze zabudowy śródmiejskiej

***ART. 17 UST. 6 PKT 1 – budynki objęte inwestycją mieszkaniową: poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;***

Planowane do realizacji budynki objęte inwestycją mieszkaniową będą miały 4 kondygnacje nadziemne. Liczba mieszkańców miasta Sochaczew nie przekracza 100 000 mieszkańców. Warunek zostaje spełniony.

***ART. 17 UST. 6 PKT 2 – budynki objęte inwestycją mieszkaniową: w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych;***

Liczba mieszkańców miasta Sochaczewa nie przekracza 100 000 mieszkańców. Zapisy art. 17 ust. 6 pkt 2 nie dotyczą więc inwestycji planowanych na jego obszarze.

***ART. 17 UST. 7 – jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie;***

Nie dotyczy. W odległości nie większej niż 500 m od planowanych budynków objętych inwestycją mieszkaniową, w istniejącej zabudowie, nie znajdują się budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej 4 kondygnacje.

**ART. 17 UST. 8 - liczbę mieszkańców miast przyjmuje się jako liczbę ludności zamieszkałej na obszarze danej gminy, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, według stanu ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego w dniu złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;**

Zgodnie ze stanem z ostatniej publikacji danych zamieszczonych na stronie podmiotowej Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie danych udostępnianych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, liczba mieszkańców miasta Sochaczew wynosi 32 941 (dane z pierwszego półrocza 2015 roku, stan na 30.10.2025 roku, <https://bdl.stat.gov.pl/>).

**ART. 17 UST. 9 – planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>.**

Planowana maksymalna liczba mieszkańców inwestycji mieszkaniowej na potrzeby wniosku liczona jest jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup>. Planowana maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 6100 m<sup>2</sup>, a więc iloraz tej powierzchni i wskaźnika wynoszącego 28 m<sup>2</sup> to 218 mieszkańców i na tyle określana jest planowana maksymalna liczba mieszkańców.

**ART. 17 UST. 10 – odległości, o których mowa w ust. 2 i 4, ustala się, licząc od granicy terenu inwestycji mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym, do którego ma być zapewniony dostęp, w tym obiekcie położonego na terenie inwestycji;**

Na potrzeby wniosku, pomiarów odległości o których mowa w ust. 2 i 4 dokonano z wykorzystaniem serwisu mapowego [mapy.geoportal.gov.pl](http://mapy.geoportal.gov.pl), licząc od granicy terenu Inwestycji Mieszkaniowej drogą dojścia do obiektu ciągiem pieszym albo pieszo-jezdnym.

**ART. 17 UST. 11 – odległości ustala się w odniesieniu do obiektów położonych w gminie, w której będzie realizowana inwestycja;**

Wszystkie opisane we wniosku obiekty znajdują się w gminie miasto Sochaczew, w której będzie realizowana inwestycja mieszkaniowa.

**ART. 19 UST. 1 – standardy, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7, obowiązują, o ile gmina nie określi w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych w zakresie parametrów określonych w ust.2;**

Nie dotyczy – Rada Miejska w Sochaczewie nie określiła w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych.

**ART. 19 UST. 2 PKT 1 – lokalne standardy urbanistyczne: w zakresie odległości lub liczby kondygnacji nie mogą różnić się o więcej niż 50% od standardów, o których mowa w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7;**

Nie dotyczy – Rada Miejska w Sochaczewie nie określiła w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych.

**ART. 19 UST. 2 PKT 2 – lokalne standardy urbanistyczne: nie mogą różnić się o więcej niż 50% w zakresie wskaźnika procentowego, o którym mowa w art. 17 ust.2 pkt 2;**

Nie dotyczy – Rada Miejska w Sochaczewie nie określiła w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych.

**ART. 19 UST. 3 – W lokalnych standardach urbanistycznych, o których mowa w ust. 1, rada gminy może określić liczbę miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi realizowanej inwestycji mieszkaniowej lub**

*obowiązek zapewnienia dostępu do sieci ciepłowniczej na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, z późn. zm.).*

Nie dotyczy – Rada Miejska w Sochaczewie nie określiła w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych.

**ART. 19 UST. 4 – uchwała o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych stanowi akt prawa miejscowego;**

Nie dotyczy – Rada Miejska w Sochaczewie nie określiła w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych.

**Odnosnie Rozdziału 1 ART. 5 UST. 1 ORAZ 2**

**ART. 5 UST. 1 - Inwestycji mieszkaniowych lub inwestycji towarzyszących nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej**

Planowana inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca nie są zlokalizowane na terenach podlegających ochronie przed lokalizowaniem lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów

**ART. 5 UST. 2 - Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogrodów działkowych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.**

Planowana inwestycja mieszkaniowa oraz inwestycja towarzysząca nie są zlokalizowane na terenach otulin form ochrony przyrody, rodzinnych ogródków działkowych i obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego (co potwierdza Odpowiedź z dnia 25.08.2025 r. znak: W.RPP.603.474.2025.JJ z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w sprawie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią stanowiące załącznik nr 12 do niniejszego wniosku).

**SPEŁNIENIE WYMAGANYCH ZAŁĄCZNIKÓW Z ART. 7 UST. 8**

**ART. 7 UST. 8 – do wniosku, o którym mowa w ust. 1, dołącza się:**

- 1) koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w art. 6;**  
Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna o której mowa w art. 6 stanowi załącznik nr 4 do wniosku.
- 2) oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13;**  
Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-13 stanowi załącznik nr 18 do wniosku.
- 3) uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1;**  
Uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1 nie jest wymagane, gdyż inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarze kolejowym, o którym mowa w art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym.

**4) uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1;**

Uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1 nie jest wymagane, gdyż inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarze portów i przystani morskich, o których mowa w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich.

**5) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.);**

Planowane do realizacji w ramach ww. przedsięwzięcia parkingi naziemne wraz z infrastrukturą na terenie Inwestycji Mieszkaniowej nie przekraczają 1 ha powierzchni użytkowej. Na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 sierpnia 2023 r. (Dz.U. 2023 poz. 1724) zmieniającego rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839) zgodnie z §1 pkt 3 lit. c) w/w zmiany rozporządzenia – przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną, stanowiącą załącznik nr 4 do niniejszego wniosku, w ramach inwestycji nie jest planowana realizacja garaży podziemnych.

Planowane przedsięwzięcie nie spełnia również kryterium określonego w przepisie z §1 ust. 1 pkt 55 lit. b) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839), ponieważ powierzchnia terenu opracowania wynosi 19 819 m<sup>2</sup>, co nie przekracza powierzchni 2 ha wskazanej w wyżej wymienionym przepisie. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla Inwestycji Mieszkaniowej nie jest więc wymagana. Inwestor składa oświadczenie, że dla planowanej Inwestycji Mieszkaniowej decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana, które stanowi załącznik nr 19 do niniejszego wniosku.

Planowane przedsięwzięcie nie spełnia kryterium określonego w przepisie z §1 ust. 1 pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839) – *(drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody)*, ponieważ długość przedsięwzięcia – Inwestycji Towarzyszącej – drogi nie przekracza 1 km. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla Inwestycji Towarzyszącej nie jest więc wymagana. Inwestor składa oświadczenie, że dla planowanej Inwestycji Towarzyszącej decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest wymagana, które stanowi załącznik nr 20 do niniejszego wniosku.

**6) porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte.**

Porozumienie określające sposób realizacji Inwestycji Towarzyszącej, o którym mowa w art. 22 ust. 1 stanowi załącznik nr 7 do wniosku.

## LISTA ZAŁĄCZNIKÓW DO WNIOSKU

1. Granice terenu inwestycyjnego objętego wnioskiem o inwestycję, przedstawione na kopii mapy zasadniczej przyjętej do zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:1000
- 1a. Kopia mapy zasadniczej przedstawiająca granice Inwestycji Mieszkaniowej
- 1b. Kopia mapy zasadniczej przedstawiająca granice Inwestycji Towarzyszącej
2. Planowane zagospodarowanie terenu Inwestycji Towarzyszącej w skali 1:1000
3. Planowane zagospodarowanie terenu Inwestycji Mieszkaniowej w skali 1:1000
4. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna – Inwestycja Mieszkaniowa oraz Inwestycja Towarzysząca
5. Wykazanie w jakim zakresie Inwestycja Mieszkaniowa nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
6. Wykazanie w jakim zakresie Inwestycja Towarzysząca nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
7. Porozumienie nr 1 określające sposób realizacji Inwestycji Towarzyszącej z dnia 12 grudnia 2025 r.
8. Analiza odległość Inwestycji Mieszkaniowej od przystanku komunikacyjnego
9. Analiza odległości Inwestycji Mieszkaniowej od szkoły podstawowej
10. Zaświadczenie z dnia 12.05.2025 r. wydane przez Burmistrza Miasta Sochaczew w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów do szkoły podstawowej znak: MZEA.0424.26.24/25.2025
11. Analiza odległości Inwestycji Mieszkaniowej od terenów rekreacyjnych
12. Odpowiedź z dnia 25.08.2025 r. znak: W.RPP.603.474.2025.JJ z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w sprawie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
13. Oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej wydane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź, pismo z dnia 18.07.2025 r., oświadczenie nr 25-D0/WZD/00230/TD
14. Informacja o możliwości podłączenia Inwestycji Mieszkaniowej do sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej wydane przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji – Sochaczew Sp. z o.o., pismo z dnia 10.09.2025 r., znak: ZWiK/DT/357/2025
15. Warunki przyłączeniowe do sieci gazowej wydane przez SIME Polska Sp. z o.o., pismo z dnia 17.06.2025 r., warunki nr. 9076/MS/2025, nr. 9077/MS/2025, nr. 9078/MS/2025, nr. 9079/MS/2025
16. Warunki usunięcia kolizji sieci elektroenergetycznej z 18.06.2025 r. nr 25/RE04/2025 wydane przez PGE Dystrybucja S.A.
17. Decyzja z dnia 18.07.2025 r., nr 340/2025, znak: DP.5152.27.2025. wydana przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków określająca zakres i rodzaj niezbędnych badań archeologicznych
18. Oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami o których mowa w art. 4 pkt 1-13 Specustawy
19. Oświadczenie inwestora o braku konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji dla Inwestycji Mieszkaniowej
20. Oświadczenie inwestora o braku konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji inwestycji dla Inwestycji Towarzyszącej
21. Decyzja o nadaniu uprawnień architektonicznych
22. Zaświadczenie o przynależności do Izby Architektów
23. Oświadczenie o zgodności formy papierowej z elektroniczną
24. Wypis KRS spółki pod firmą Zacisze Chodaków Sp. z o.o.
25. Planowane zagospodarowanie terenu Inwestycji Mieszkaniowej oraz Inwestycji Towarzyszącej w skali 1:1000
26. Opracowanie o historycznym wykorzystaniu działki ewidencyjnej nr 464/6 na cele produkcyjne
27. Informatyczny nośnik danych zawierający zapis elektroniczny wniosku
28. Cesja licencji mapy zasadniczej nr GN.6642.1530.2025\_1428\_CL2 na spółkę Zacisze Chodaków Sp. z o.o.