

UCHWAŁA NR XXIV/201/26
RADY MIEJSKIEJ W SOCHACZEWIE
z dnia 02 czerwca 2026 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
oraz inwestycji towarzyszącej przy ul. Wodociągowej w Sochaczewie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 i art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2025 r. poz. 1754) oraz w związku z art. 70 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.¹) Rada Miejska w Sochaczewie uchwała co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingiem naziemnym i infrastrukturą techniczną na fragmencie działki nr ewid. 464/6 oraz inwestycji towarzyszącej na działkach nr ewid. 464/1, 464/3, 467, 488/2, 761/8 obręb 0001 Chodaków położonych w Sochaczewie przy ul. Wodociągowej.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i oznaczono literami A-B-C-D-E-F-G-H-I-A.

§ 3. Granice terenu objętego inwestycją towarzyszącą określają załączniki nr 2A i 2B do niniejszej uchwały i oznaczono liczbami 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.

§ 4. Dla inwestycji mieszkaniowej:

1. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 5 000 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 6 100 m².

2. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 110 mieszkań;
- 2) maksymalną – 126 mieszkań.

§ 5. Nie przewiduje się zakresu inwestycji i terenów przeznaczonych na działalność handlową i usługową.

§ 6. Określa się następujące zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

1. W ramach inwestycji mieszkaniowej zostaną zrealizowane:

- 1) cztery budynki mieszkalne wielorodzinne:
 - a) funkcja podstawowa: mieszkaniowa na wszystkich – 4 kondygnacjach,

¹ Zmiany tekstu wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, poz. 1543, poz. 1668.

- b) funkcja uzupełniająca: komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne na części kondygnacji 0;
- 2) zagospodarowanie terenu inwestycji mieszkaniowej:
- a) droga dojazdowa wewnętrzna na terenie inwestycji jako bezpośredni dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Wodociągowej,
 - b) ciągi piesze,
 - c) zespoły parkingów naziemnych,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna, w tym tereny zieleni urządzonej (trawniki, krzewy i drzewa ozdobne) oraz ogólnodostępny teren wypoczynku i rekreacji (wewnętrzny półotwarty dziedziniec z placem zabaw),
 - e) mała architektura;
- 3) infrastruktura techniczna do obsługi planowanej inwestycji mieszkaniowej:
- a) sieć wodociągowa,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieć gazowa,
 - d) sieć elektroenergetyczna,
 - e) sieć teletechniczna,
 - f) sieć ciepłownicza – indywidualne źródło produkcji energii cieplnej z dopuszczeniem wykonania własnej elektrociepłowni kogeneracyjnej.

2. W ramach inwestycji towarzyszącej zostaną zrealizowane:

- 1) przebudowa drogi gminnej ul. Wodociągowej, w postaci ciągu jezdni z wydzielonym ciągiem pieszo-rowerowym, poboczem oraz oświetleniem ulicznym;
- 2) zjazdy do poszczególnych posesji oraz do terenu inwestycji mieszkaniowej;
- 3) sieć kanalizacji deszczowej;
- 4) zabezpieczenie i ewentualna przebudowa infrastruktury kolidującej z planowaną inwestycją drogową;
- 5) infrastruktura techniczna w granicach terenu objętego inwestycją towarzyszącą do obsługi planowanej inwestycji mieszkaniowej:
 - a) sieć wodociągowa,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieć kanalizacji deszczowej,
 - d) sieć gazowa,
 - e) sieć elektroenergetyczna,
 - f) sieć teletechniczna.

3. Przebudowa drogi gminnej ul. Wodociągowej wraz z możliwą budową i przebudową infrastruktury technicznej będzie realizowana zgodnie z porozumieniem określającym sposób realizacji inwestycji towarzyszącej zawartym w dniu 12 grudnia 2025 r. pomiędzy Gminą Miasto Sochaczew a Zacisze Chodaków Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

4. W związku ze stanowiskiem Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Warszawie zawartym w piśmie z dnia 6 maja 2026 r. znak: U-5.469.8.2026.4.MB przebudowa skrzyżowania ul. Wodociągowej (Inwestycja Towarzysząca) z ul. Wyszogrodzką (droga wojewódzka nr 705) nastąpi w oparciu o art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych na podstawie osobnych opracowań i postępowań administracyjnych.

§ 7. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

1. W celu realizacji inwestycji mieszkaniowej planowana jest budowa przyłączy do istniejących i projektowanych sieci planowanych do realizacji w ul. Wodociągowej, w tym sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej i teletechnicznej na warunkach zarządców tych sieci. Przyłączenie do poszczególnych sieci nastąpi na warunkach zawartych odpowiednio w pismach:

- 1) przyłączy do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – pismo znak: ZWiK/DT/357/2025 z dnia 10.09.2025 r. wydane przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sochaczew Sp. z o.o.;
- 2) przyłączy do sieci elektroenergetycznej – pismo PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź znak: 25-D0/WZD/00230/TD z dnia 18.07.2025 r.;
- 3) przyłączy do sieci gazowej – pismo SIME Polska Sp. z o.o. warunki przyłączenia nr 9076/MS/2025 z dnia 17.06.2025 r.

2. Usunięcia kolizji istniejącej sieci elektroenergetycznej linii napowietrznej SN 15 kV „Sochaczew-Mistrzewice” z inwestycją mieszkaniową należy dokonać zgodnie z warunkami ustalonymi przez właściciela urządzenia – PGE Dystrybucja S.A.

3. Obsługa komunikacyjna inwestycji realizowana z istniejącej drogi publicznej gminnej – ul. Wodociągowej, wskazanej do przebudowy w celu dostosowania jej parametrów do potrzeb obsługi inwestycji mieszkaniowej.

§ 8. Charakterystyka inwestycji:

1. Dla inwestycji mieszkaniowej ustala się:

- 1) zapotrzebowanie na wodę: cele bytowe – 37,2 m³/dobę, woda pożarowa zewnętrzna - 10 l/s;
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną – moc przyłączeniowa 691 kW;
- 3) zapotrzebowanie na energię cieplną – 360 kW;
- 4) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych – 33,4 m³/dobę;
- 5) odpady komunalne będą segregowane i gromadzone w pojemnikach przystosowanych do gromadzenia odpadów segregowanych, ustawionych w wyznaczonym na terenie inwestycji miejscu (zewnętrzne wiaty śmietnikowe), do czasu ich odbioru na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w przepisach gminnych obowiązujących w zakresie gospodarki odpadami na terenie miasta Sochaczew;
- 6) planowana ilość miejsc postojowych wynosi nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny i zostanie zrealizowana zgodnie z wymogami warunków technicznych jako naziemne miejsca postojowe;
- 7) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:
 - a) powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej: 19819 m²,

- b) powierzchnia zabudowy – ok. 2108 m² (max. 2150 m²), co stanowi ok. 10,64% powierzchni terenu inwestycji,
- c) powierzchnia utwardzona, w tym:
 - droga wewnętrzna: ok. 4137 m²,
 - chodniki: ok. 2269 m²,
 - miejsca postojowe naziemne: ok. 2356 m² (184 miejsca),
- d) powierzchnia biologicznie czynna: ok. 6217 m²,
- e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: min. 30 %,
- f) powierzchnia terenu ogólnodostępnego wypoczynku i rekreacji, realizowana w ramach powierzchni biologicznie czynnej inwestycji: ok. 3395 m²,
- g) powierzchnia przynależna do lokali w przyziemiu o niezdefiniowanej nawierzchni: ok. 2493 m²,
- h) powierzchnia całkowita budynków mieszkalnych: ok. 8430 m², w tym:
 - budynek A1: ok. 1678,8 m²,
 - budynek A2: ok. 1678,8 m²,
 - budynek B1: ok. 2536,4 m²,
 - budynek B2: ok. 2536,4 m²,
- i) maksymalna wysokość budynków: 14 m,
- j) intensywność zabudowy – 0,43 (min. 0,35; max. 0,55),
- k) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: IV kondygnacje nadziemne,
- l) geometria dachu: płaski,
- m) kąt nachylenia połaci dachowych: od 1° do 20°,
- n) powierzchnia wiat śmietnikowych: ok. 41 m²,
- o) powierzchnia wydzielona pod przestrzeń techniczną: ok. 198 m²,
- p) inwestycja mieszkaniowa nie zalicza się do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ponieważ nie są przekroczone wartości ustalone w:
 - § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b, dotyczącym zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjętej ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha (powierzchnia terenu opracowania mniejsza niż 2 ha, (wynosi 19819 m²),
 - § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b, dotyczącym garażów, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1,0 ha (powierzchnia użytkowa parkingów samochodowych naziemnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą nie przekracza 1 ha, (wynosi ok. 6493 m²);

8) planowany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji mieszkaniowej – zgodnie z „projektem zagospodarowania terenu” stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

2. Dla inwestycji towarzyszącej ustala się:

1) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji towarzyszącej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

a) powierzchnia jezdni: ok. 3604 m²,

b) powierzchnia ciągu pieszo-jezdnego: ok. 1305 m²,

c) powierzchnia opaski drogi: ok. 223 m²,

d) powierzchnia zjazdów zwykłych: ok. 234 m²,

e) pozostały teren – zielenie nieurządzone: ok. 2388 m²,

f) inwestycja towarzysząca nie zalicza się do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ponieważ nie są przekroczone wartości ustalone w:

– § 3 ust. 1 pkt 62, dotyczącym dróg o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km (długość przedsięwzięcia – drogi nie przekracza 1 km),

2) planowany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji towarzyszącej – zgodnie z „projektem zagospodarowania terenu” stanowiącym załączniki nr 4, 4A, 4B i 4C do uchwały.

3. Emisja substancji do powietrza związana z eksploatacją przedsięwzięcia oraz ruchem pojazdów po terenie nie może powodować przekroczeń dopuszczalnych substancji w powietrzu, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu. Budynek i urządzenia z nim związane należy zaprojektować w taki sposób, aby poziom hałasów i drgań przenikających do otoczenia z pomieszczeń tego budynku nie przekraczał wartości dopuszczalnych określonych w odrębnych przepisach dotyczących ochrony środowiska, nie stanowił zagrożenia dla ludzi znajdujących się w sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwiał im pracę, odpoczynek i sen w zadowalających warunkach.

4. Inwestycja nie będzie miała trwałego wpływu na warunki gruntowo-wodne; przyjęte rozwiązania techniczne i technologiczne w zakresie gospodarki wodno-ściekowej tj. odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych systemów miejskich urządzeń kanalizacyjnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren inwestycji są prawidłowe w istniejących warunkach lokalizacyjnych, projektowana inwestycja nie wiąże się z poborem wody z własnych ujęć głębinowych.

5. Inwestor realizujący przedsięwzięcie uwzględni ochronę środowiska na obszarze prowadzonych prac, a w szczególności ochronę gleby; w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi podczas realizacji zamierzenia inwestycyjnego, zostanie wykonana rekultywacja zanieczyszczonego gruntu w celu doprowadzenia go do obowiązujących standardów jakości gleby lub ziemi.

§ 9. Obiekt objęty inwestycją mieszkaniową będzie zlokalizowany na terenie obejmującym fragment działki o powierzchni 19819 m², oznaczonej nr ewid. 464/6 położonej w obrębie geodezyjnym 0001 Chodaków, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze PL1O/00039582/9.

§ 10. 1. Obiekt objęty inwestycją towarzyszącą będzie zlokalizowany na terenie obejmującym działki nr ewid. 464/1, 464/3, 467, 488/2, 761/8 położonych w obrębie geodezyjnym 0001 Chodaków o łącznej powierzchni ok. 7754 m², posiadających następujące księgi wieczyste:

- 1) PL1O/00035293/8 - dla działki nr ewid. 464/1;
- 2) PL1O/00015369/9 – dla działki nr ewid. 464/3;
- 3) dla działki nr ewid. 467 nie jest prowadzona księga wieczysta;
- 4) PL1O/00045292/4 – dla działki nr ewid. 488/2;
- 5) PL1O/00015369/6 – dla działki nr ewid. 761/8;

§ 11. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 12. Wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

1. Zajęcie terenów drogi publicznej na potrzeby realizacji sieci uzbrojenia terenu, w tym sieć i przyłącze: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, gazowe, teletechniczne) wymaga przejścia przez działki drogowe:

- 1) działka nr ewid. 464/3, obręb geodezyjny 0001 Chodaków, księga wieczysta PL1O/00015369/6;
- 2) działka nr ewid. 467, obręb geodezyjny 0001 Chodaków, księga wieczysta nie jest prowadzona;
- 3) działka nr ewid. 44/3, obręb geodezyjny 0001 Chodaków, księga wieczysta PL1O/00045292/4;
- 4) działka nr ewid. 14/15, obręb geodezyjny 0001 Chodaków, księga wieczysta PL1O/00042636/7;
- 5) działka nr ewid. 976/142, obręb geodezyjny 0001 Chodaków, księga wieczysta PL1O/00045292/7;
- 6) działka nr ewid. 976/144, obręb geodezyjny 0001 Chodaków, księga wieczysta PL1O/00045292/4;
- 7) działka nr ewid. 975/3, obręb geodezyjny 0001 Chodaków, księga wieczysta PL1O/00045292/4;
- 8) dla działki nr ewid. 1800/1 nie jest prowadzona księga wieczysta.

§ 13. 1. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i zabytków:

- 1) Z uwagi na wykorzystywanie w przeszłości terenu inwestycji mieszkaniowej i terenu inwestycji towarzyszącej na cele produkcyjne wymagane jest przeprowadzenie na koszt inwestora badań gruntu i wód gruntowych ze względu na ryzyko historycznego zanieczyszczenia;
- 2) W przypadku stwierdzenia zanieczyszczeń gruntów i wód gruntowych znajdujących się na terenie inwestycji mieszkaniowej należy wykonać na koszt inwestora remediację, z uwzględnieniem ewentualnej konieczności rozszerzenia zakresu działań do pełnej rekultywacji gruntów związanych z istniejącym w obszarze nieczynnym wysypiskiem odpadów przemysłowych byłych ChZWCh "Chemitex". Zakres i sposób przeprowadzenia tych prac wymaga uzgodnienia z organem właściwym na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) Należy zachować szczególną dbałość o jakość wód podziemnych, m.in. poprzez odcięcie możliwej migracji produktów ropopochodnych;
- 4) Należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia terenu inwestycji w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska oraz 2151 Subniecka Warszawska (część centralna), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) Na terenie inwestycji nie stwierdzono występowania urządzeń melioracji wodnych. W przypadku stwierdzenia ich obecności na etapie prac budowlanych oraz występowania kolizji z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 6) Należy uwzględnić ewentualną konieczność uzyskania pozwoleń wodnoprawnych m.in. na wykonanie na terenie inwestycji urządzeń wodnych, realizację usług wodnych (w tym m.in. odprowadzanie do wód lub do urządzeń wodnych - wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej służące do odprowadzania opadów atmosferycznych albo w systemy kanalizacji zbiorczej w granicach administracyjnych miasta) czy wykonanie urządzeń odwadniających wykop budowlany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 7) Nadmiar wody opadowej i roztopowej należy zagospodarować na posesji tak, aby spływ tych wód nie był kierowany na sąsiednie nieruchomości, w tym również na drogi publiczne;
- 8) Chociaż teren inwestycji mieszkaniowej nie obejmuje obszarów ani obiektów objętych formami ochrony przyrody, to inwestor realizując inwestycję jest zobowiązany uwzględnić potrzeby ochrony środowiska na obszarze prowadzonych robót budowlanych, a w szczególności zapewnić ochronę gleby, ziemi, powietrza i stosunków wodnych;
- 9) Wszystkie odpady mogące powstawać na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji mieszkaniowej należy magazynować selektywnie w wyznaczonych miejscach, w sposób zabezpieczający przed pyleniem i rozwiewaniem odpadów oraz zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego; odpady przekazywać uprawnionym podmiotom do odzysku lub unieszkodliwiania;
- 10) Planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana jest w strefie ochrony stanowiska archeologicznego AZP 56-59 st. 26. Powyższe stanowisko archeologiczne ujęte jest w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Sochaczew i jako takie podlega ochronie na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 14. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 15. 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – określający granice terenu inwestycji mieszkaniowej;
- 2) załączniki nr 2A i 2B – określające granice terenu inwestycji towarzyszącej;
- 3) załącznik nr 3 – projekt zagospodarowania terenu inwestycji mieszkaniowej;
- 4) załączniki nr 4, 4A, 4B i 4C – projekt zagospodarowania terenu inwestycji towarzyszącej;
- 5) załączniki nr 5A, 5B – wizualizacje proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji mieszkaniowej.
- 6) załącznik nr 6 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sochaczew.

§ 17. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie z dniem opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.