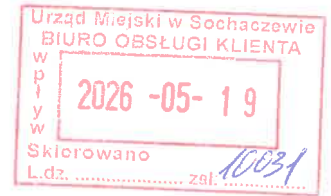


P. T. KRYSIAK - NACZELNIK GPA

18.05.2026. GPA. 6720.4.34.2024

Data wysłania : 18.05.2026

Data otrzymania : 18.05.2026



Od: POWIATOWA STACJA SANITARNO-EPIDEMIOLOGICZNA W SOCHACZEWIE

<AE:PL-59783-28143-WRTDS-24>

P. A. Jaworska
2026.05.19.

Do:

URZĄD MIEJSKI SOCHACZEW

<AE:PL-23140-58525-ASCSB-13>



RPW/11308/2026 P
Data:2026-05-19
Urząd Miejski w Sochaczewie

Przesyłka e-Doręczenia

Dotyczy: ponownego zaopiniowanie projektu planu ogólnego gminy Miasto Sochaczew wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Załączniki:

1. ZNS.9022.6.5.2026-ponowna_opinia_projektu_planu_ogólnego.pdf

Podpis elektroniczny zweryfikowany
w dniu 18.05.2026.
wynik weryfikacji:
ważny / nieważny / brak możliwości weryfikacji
.....
(czytelny podpis sporządzającego w druk)



Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie

ZNS.9022.6.5.2026

Sochaczew, dnia 18.05.2026 r.

Burmistrz Miasta Sochaczew

ul. 1 Maja 16, 96-500 Sochaczew

Dotyczy: ponownego zaopiniowanie projektu planu ogólnego gminy Miasto Sochaczew wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

OPINIA

Na podstawie art. 58 ust. 1 pkt 3 ustawy 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) oraz art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 poz. 416), po rozpatrzeniu wystąpienia Burmistrza Miasta Sochaczewa – pismo znak: GPA.6720.4.34.2024 z dnia 22.04.2026 r. (data wpływu do PSSE: 22.04.2026 r.)

dotyczącego ponownego zaopiniowania projektu planu ogólnego gminy Miasto Sochaczew wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny

w Sochaczewie opiniuje pod względem wymagań higieniczno-sanitarnych przedłożony projekt planu ogólnego gminy Miasto Sochaczew wraz z prognozą oddziaływania na środowisko z zastrzeżeniami:

Wprowadzić strefę buforową pomiędzy strefą handlu wielkopowierzchniowego 5SH a terenami zabudowy mieszkaniowej: 120SJ, 70SJ, 72SJ.

Strefa buforowa powinna obejmować pas zieleni izolacyjnej maksymalnie ograniczając funkcje uciążliwe od strony zabudowy mieszkaniowej w szczególności w zakresie ograniczenia ruchu pojazdów oraz emisji hałasu i oświetlenia.

UZASADNIENIE

Pismem, znak: GPA.6720.4.34.2024 z dnia 22.04.2026 r. Burmistrz Miasta Sochaczewa zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie z wnioskiem o ponowne zaopiniowanie projektu planu ogólnego gminy Miasto Sochaczew wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

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

Do wystąpienia załączono:

- projekt planu ogólnego gminy Miasta Sochaczew,
- uzasadnienie do projektu planu ogólnego gminy Miasta Sochaczew,
- prognoza oddziaływania na środowisko sporządzona do projektu planu ogólnego gminy Miasta Sochaczew.

Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Sochaczewie

ul. Romualda Traugutta 18

96-500 Sochaczew

+48 46 862 22 66

adres email: sekretariat.psse.sochaczew@sanepid.gov.pl

AE:PL-59783-28143-WRTDS-24

Celem opracowania Planu ogólnego jest dostosowanie polityki przestrzennej miasta do aktualnych przepisów prawa oraz wytycznych dokumentów strategicznych wyższego rzędu. Prace planistyczne prowadzone są z uwzględnieniem aktualnych potrzeb mieszkańców oraz konieczności zapewnienia spójnego, funkcjonalnego i zrównoważonego układu przestrzennego w granicach miasta Sochaczew.

Obecnie ok. 28% powierzchni miasta objęta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze Sochaczewa obowiązuje również Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew, które pozostaje w mocy do czasu wejścia w życie Planu Ogólnego, jednak nie później niż do dnia 30 czerwca 2026 r., zgodnie z przepisami przejściowymi ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia zawarte w planie ogólnym, stanowią podstawę prowadzenia polityki przestrzennej gminy, są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także w przypadku wydawania decyzji o warunkach zabudowy w zakresie określonym przepisami ustawy. Plan ogólny zastępuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i obowiązuje na całym jej obszarze.

W projekcie planu ogólnego określono strefy planistyczne.

W oparciu o uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy wymienione w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zostały wyznaczone następujące strefy planistyczne:

- 1) SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- 4) SU – strefa usługowa,
- 5) SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego,
- 6) SP – strefa gospodarcza,
- 7) SR – strefa produkcji rolniczej,
- 8) SI – strefa infrastrukturalna,
- 9) SN – strefa zieleni i rekreacji,
- 10) SC – strefa cmentarzy,
- 11) SO – strefa otwarta,
- 12) SK – strefa komunikacyjna.

Nie wyznaczono strefy SG – strefy górnictwa.

W ramach stref SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC, SO i SK określono dodatkowe zasady zagospodarowania dotyczące profili dodatkowych, w tym infrastruktury technicznej czy zieleni.

Strefy z zabudową mieszkaniową (SW, SJ i SZ) wyznaczono wyłącznie na obszarach,

dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach

przekroczyła wyliczone potrzeby rozwojowe miasta, nie ma możliwości wskazania kolejnych terenów pod strefy z zabudową mieszkaniową.

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

w Planie ogólnym miasta Sochaczew obszarów uzupełnienia zabudowy. Ponadto w części terenów objętych ustaleniami planów miejscowych obecne przeznaczenie oraz wskaźniki zabudowy nie odpowiadają realnym potrzebom rozwoju miasta.

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

W przedstawionym projekcie Planu ogólnego miasta Sochaczew możliwa powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) została wykorzystana prawie w całości.

Rozszerzeniem OUZ objęto tereny, dla których nie obowiązują plany miejscowe oraz obszary, dla których zmieniono w Planie ogólnym przeznaczenie (strefy planistyczne) w stosunku do planów obowiązujących – dla zabudowy mieszkaniowej.

Wyznaczenie strefy SH oparto na analizie dotychczasowego użytkowania terenów oraz ich dostępności komunikacyjnej z uwzględnieniem możliwości kontynuacji funkcji handlowej lub jej rozwoju w ramach obowiązujących lub projektowanych dokumentów planistycznych; do strefy SH zaliczono również tereny wskazane w samym projekcie planu ogólnego. Strefy dla obiektów istniejących wskazano przede wszystkim w centralnej i wschodniej części miasta.

Nową strefę 5SH wskazano w rejonie sąsiadującym z drogami wyższego rzędu, w rejonie terenów obecnie otwartych oraz ekstensywnych zespołów mieszkaniowych. Ujęto zarówno

tereny już zagospodarowane, jak i grunty wskazane jako rezerwa pod przyszłe inwestycje w sektorze handlu.

Strefa ta została zaprojektowana jako obszar o wysokiej dostępności, zarówno w skali lokalnej, jak i ponadlokalnej z możliwością integracji z głównymi ciągami transportowymi.

Na etapie planowania należy uwzględnić relacje z sąsiadującymi strefami – w szczególności mieszkaniową, usługową oraz komunikacyjną w celu zapewnienia komplementarności funkcjonalnej.

W szczególności należy wprowadzić strefę buforową pomiędzy strefą handlu wielkopowierzchniowego 5SH a terenami zabudowy mieszkaniowej: 120SJ, 70SJ, 72SJ.

Strefa buforowa powinna obejmować pas zieleni izolacyjnej oraz ograniczać funkcje uciążliwe od strony zabudowy mieszkaniowej, w szczególności: lokalizacji ramp dostaw

i parkingów, emisji hałasu i oświetlenia, ograniczenia ruchu pojazdów w porze nocnej, ruch pojazdów ciężarowych, wysokości i intensywności zabudowy.

Zgodnie z informacjami zawartymi w załączonej do sprawy dokumentacji, projekt planu ogólnego został opracowany z uwzględnieniem potrzeby zachowania trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, równowagi biologicznej i zasad zrównoważonego rozwoju.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie podkreśla, iż projekt planu należy opracować uwzględniając prawa ludzi do korzystania ze środowiska przyrodniczego oraz obowiązek jego ochrony.

Celem wskazania do wprowadzenia strefy buforowej pomiędzy strefą handlu wielkopowierzchniowego 5SH a terenami zabudowy mieszkaniowej: 120SJ, 70SJ, 72SJ jest zapewnienie ochrony ładu przestrzennego oraz odpowiednich warunków życia mieszkańców terenów sąsiednich.

Wdrożenie wskazanych w planie ogólnym rozwiązań przyczynić się powinna do poprawy jakości środowiska, ale także jakości życia mieszkańców.

Do projektu planu ogólnego załączono prognozę oddziaływania na środowisko.

W prognozie oddziaływania na środowisko określono przewidywane oddziaływania na środowisko, w szczególności na komponenty środowiska tj.: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne oraz zależności między wymienionymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.

Z dokumentów sprawy wynika ponadto, że realizacja polityki przestrzennej określonej w projekcie planu ogólnego, nie pociągnie za sobą poważnych skutków środowiskowych. Biorąc pod uwagę uwarunkowania przyrodnicze istniejące na przedmiotowym terenie, do najważniejszych przesłanek projektu Planu ogólnego należy stworzenie optymalnego rozwiązania funkcjonalno-przestrzennego.

Ponad to w rozdziale 11 załączonej prognozy przedstawiono szczegółowo rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnego oddziaływania na środowisko.

Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji.

Z upoważnienia

Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego
w Sochaczewie
Kierownik Oddziału Nadzoru

Joanna Kalinowska-Morka
/dokument podpisany elektronicznie/