

Sochaczew, dn. 27.07.2026 r.

DECYZJA NR 5/2026
o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia

Na podstawie art. 71 ust. 1, ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 i art. 85 ust. 2 pkt 2 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 (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 ze zm.), zgodnie § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), a także art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30.07.2025 r. Państwa Izabelli i Emila Bińkowskich

orzekam

- 1. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Sochaczewie, na działkach o nr ew. 628, 629/1 i 630 obręb 0001 Chodaków w Sochaczewie.**
- 2. Określić warunki realizacji przedsięwzięcia biorąc pod uwagę informacje, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub lit. c 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 (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 ze zm.) oraz nałożyć obowiązki działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c oraz art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b.**

a) rodzaj przedsięwzięcia – planowane przedsięwzięcia polegać będzie na budowie ogółem 25 domków jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogami o łącznej długości ok. 350 m na działkach o nr ew. 628, 629/1 i 630 w Sochaczewie, obręb geodezyjny 0001 Chodaków. Łączny obszar działek wynosi 3,0074 ha.

Inwestycja w zakresie realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w § 3 ust. 1 pkt 55 ppkt b tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) zalicza się zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 ppkt b tiret drugie ww. rozporządzenia do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być wymagany.

b) **skala przedsięwzięcia** – planowane przedsięwzięcia polegać będzie na budowie ogółem 25 domków jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogami o łącznej długości ok. 350 m, na trzech działkach o nr ewid. 628, 629/1 i 630 obręb geodezyjny 0001 Chodaków, gm. Miasto Sochaczew, powiat sochaczewski. Łączny obszar działek wynosi 3,0074 ha.

Teren objęty zamierzeniem leży na obszarze, który nie jest objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Bilans powierzchni działek przedstawia się następująco:

1. Powierzchnia działki nr ewid. 628 wynosi 1,0158 ha, w tym:

- grunty rolne RIIIb - 0,3119 ha,
- grunty rolne RIVa - 0,2187 ha,
- grunty rolne RIVb - 0,2858 ha,
- grunty rolne RV - 0,1996 ha.

2. Powierzchnia działki nr ewid. 629/1 wynosi 1,1096 ha, w tym:

- grunty rolne RIIIb - 0,3003 ha,
- grunty rolne RIVa - 0,3632 ha,
- grunty rolne RIVb - 0,2178 ha,
- grunty rolne RV - 0,2283 ha.

3. Powierzchnia działki nr ewid. 630 wynosi 0,8820 ha, w tym:

- grunty rolne RIVa - 0,3193 ha,
- grunty rolne RIVb - 0,2086 ha,
- grunty rolne RV - 0,3541 ha.

Powierzchnia zabudowy planowanej inwestycji:

LP.	Rodzaj zamierzenia	Ilość [m ²]
1.	Powierzchnia zabudowy budynkami	5 000
2.	Powierzchnia przeznaczona pod przekształcenie przy budynkach	ok. 3 600
3.	Drogi wewnętrzne	ok. 2 800
	Razem	11 400

W ramach przedsięwzięcia projektowane jest następujące zagospodarowanie terenu:

- powierzchnia działek nr ewid. 628, 629/1 i 630 objęta zamierzeniem inwestycyjnym - 3,0074 ha,
- powierzchnia zabudowy budynkami - 0,50 ha, co stanowi 16,63 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,
- powierzchnia przeznaczona pod przekształcenie przy budynkach - 0,36 ha, co stanowi 11,97 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,
- powierzchnie przeznaczone pod drogi dojazdowe do budynków - 0,28 ha, co stanowi 9,31 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,
- powierzchnia biologicznie czynna - 1,8674 ha, co stanowi 62,09 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego.

Teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest z działkami objętymi częściowo zapisami MPZP. Są to grunty znajdujące się:

- na północ od działek objętych zamierzeniem inwestycyjnym zlokalizowane wzdłuż drogi miejskiej ul. Powstańców Warszawy w Sochaczewie, są to tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (MN),
- od południowego zachodu z terenami przeznaczonymi pod działalność przemysłową (PU), zlokalizowanymi przy ul. Warzywnej w Sochaczewie,
- od południa z terenami zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług i produkcji (MNp).

Od wschodu działki, na których planowana jest inwestycja sąsiadują z gruntami rolnymi użytkowanymi rolniczo. Od zachodu w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji znajdują się z grunty o szerokości około 40 m. dla których dokonano podziału pod przyszłą zabudowę mieszkaniową. Dalej za nimi znajdują się grunty rolne użytkowane rolniczo.

Na działkach z podziału działek o nr ewid. 628, 629/1 i 630 położonych w obrębie 0001 Chodaków gm. m. Sochaczew zakłada się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 200 m².

Planowana inwestycja związana z budową 25 domów jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą wymaga wykonania fundamentów lub wykopów ziemi w celu ich posadowienia. Głębokość wykonania wykopów nie przekroczy typowej głębokości dla posadowienia budynków jednorodzinnych na tym obszarze i wyniesie około 1 m i znajduje się poza zasięgiem wód gruntowych.

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej (fundamenty żelbetowe – wylewane; ściany fundamentowe – żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych, ściany naziemne – murowane z bloczków lub pustaków lub drewniane, konstrukcja dachu – więźba drewniana lub strop wylewany, pokrycie dachowe określone w decyzji o warunkach zabudowy). Dopuszcza się budowę domków jednorodzinnych w konstrukcji drewnianej (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego). Zakłada się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 200 m².

Ciągi komunikacyjne wraz z infrastrukturą w postaci dojść do budynków, zostaną utwardzone w celu dostosowania ich do warunków geotechnicznych, obciążenia drogi ruchem i warunków klimatycznych.

Przewody i urządzenia techniczne związane z realizacją przedsięwzięcia będą wykonane z odpowiednich materiałów (w większości różne rodzaje tworzywa sztucznego) przeznaczonych do zastosowania w różnych warunkach. Dobór uzbrojenia projektowanych sieci i przyłączy w zależności od pełnionej funkcji oraz od technicznych warunków przyłączenia wydanych przez gestorów poszczególnych mediów.

Stosowana technologia będzie technologią typową wykorzystywaną w budownictwie. Realizacja inwestycji odbywać się będzie przy użyciu powszechnie stosowanego sprzętu budowlanego i materiałów posiadających wszystkie wymagane prawem certyfikaty, aprobaty i dopuszczenia do stosowania. Wszelkie prace związane z planowanym przedsięwzięciem zostaną wykonane tak, aby spowodować jak najmniejsze uciążliwości dla okolicznych mieszkańców i otaczającego środowiska naturalnego. Roboty należy prowadzić pod nadzorem osób posiadających stosowne uprawnienia budowlane (w specjalności do kierowania robotami budowlanymi) na podstawie sporządzonego przez kierownika planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Planowana inwestycja związana z budową wymaga prowadzenia prac budowlanych. Wszelkie prace ziemne i budowlane wykonane zostaną przez firmę zewnętrzną, która w rozumieniu przepisów ustawy o odpadach będzie wytwórcą odpadów powstających podczas realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego. Prace budowlane, w szczególności ziemne prowadzone będą z zachowaniem minimalizacji terenu. Natomiast plac budowy będzie należycie zabezpieczony. Zakres prac budowlanych będzie obejmował:

- roboty ziemne,
- roboty fundamentowe i posadzkowe,
- roboty konstrukcyjno – montażowe,
- roboty instalacyjne.

Zakres prac projektowych wymagać będzie zastosowania standardowych rozwiązań w zakresie budowy podobnych obiektów. Technologia robót wraz ze szczególnym harmonogramem i zakresem zostanie przedstawiona w projekcie budowlanym. Projekt budowlany – wykonawczy uzyska aprobatę jednostek nadzorujących merytorycznie realizację przedmiotowego przedsięwzięcia pod względem jakości i zgodności wykonania prac zgodnie z Polskimi Normami. W fazie realizacji inwestycji lokalizacja zaplecza technologicznego będzie się znajdowała na działce należącej do Inwestora.

Ziemię z urobku po wykopach, przewiduje się wykorzystać do wyrównania terenów w granicy działek planowanych do zainwestowania. Niewykorzystana ziemia zostanie zagospodarowana zgodnie z przepisami ustawy o odpadach. Przewiduje się wykonanie robót ziemnych przy zastosowaniu specjalistycznego sprzętu (koparki-ladowarki). W ramach realizacji zadania wykorzystywane będą również inne środki transportu samochodowego. Zakres prac obejmował będzie częściową niwelację terenu pod projektowaną zabudowę, wykopy fundamentowe.

Przewiduje się wykonanie robót fundamentowych przy zastosowaniu standardowego sprzętu budowlanego oraz na bazie atestowanego betonu zakupionego w firmie zewnętrznej. Zakres prac obejmował będzie posadowienie podłoża betonowych i posadzki projektowanego budynku z betonu z dodatkiem środka uszczelniającego posiadającego certyfikaty dopuszczające do stosowania w budownictwie i nieposiadający właściwości kwalifikujących go do środków niebezpiecznych dla środowiska.

Prace budowlane prowadzone będą techniką: ściany naziemne – z bloczków lub pustaków lub drewniane; konstrukcja dachu – więźba drewniana, pokrycie dachowe określone w decyzji o warunkach zabudowy. Roboty montażowe ograniczają się do zainstalowania okien, drzwi, oraz poszyć dachowych i prowadzone będą bez potrzeby stosowania jakiegokolwiek sprzętu specjalistycznego.

Prace budowlane w zakresie instalacyjnym obejmują podłączenie obiektu do wewnętrznej infrastruktury instalacyjnej. Na etapie opracowywania KIP nie przewiduje się odwodnienia wykopów. Konieczność odwodnienia wykopów stwierdzona zostanie na etapie opracowywania projektu budowlanego. Jeśli zajdzie potrzeba odwodnienia wykopów budowlanych projektant uzyska stosowną decyzję administracyjną (pozwolenie wodnoprawne lub zgłoszenie wodnoprawne).

Budynki ogrzewane będą przy pomocy pomp ciepła lub za pomocą kotłowni gazowych, a także przy ewentualnym wykorzystaniu energii odnawialnej i magazynów energii. Zaopatrzenie w wodę zostanie zapewnione z wodociągu miejskiego, odprowadzenie ścieków bytowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej do zbiorników bezodpływowych. Wody opadowe i roztopowe zostaną zagospodarowane w obrębie działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną.

Działki, na których ma być zlokalizowana inwestycja jak również tereny w sąsiedztwie mają charakter rolniczy i są wykorzystywane do prowadzenia działalności rolniczej. Działki stanowią zwartą przestrzeń użytkową jako grunty orne i nie są zabudowane. Teren nie posiada trwałych ogrodzeń, a jego granice wyznaczone są jedynie poprzez miedze i naturalne linie podziału z sąsiednimi gruntami. Ponieważ obszar objęty inwestycją jest użytkowany rolniczo brak jest na nim naturalnej szaty roślinnej a tym samym jest ograniczony potencjał siedliskowy dla gatunków chronionych.

c) powiązanie z innymi przedsięwzięciami w szczególności kumulowanie się oddziaływań przedsięwzięć znajdujących się na obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie – planowane przedsięwzięcie będzie realizowane na działkach o nr ewid. 628, 629/1 i 630 przy ul. Powstańców Warszawy w Sochaczewie, obręb geodezyjny 0001 Chodaków.

W sąsiedztwie ww. przedsięwzięcia na działkach o nr ewid. 627/4, 627/6, 627/5, 627/2, 628/8, 627/9, 627/10, 627/11, 627/12, 627/13, 627/14, 627/15 obręb 0001 Chodaków przy ul. Powstańców Warszawy w Sochaczewie planowana jest inwestycja o podobnym charakterze polegająca na budowie budynków jednorodzinnych.

Na działkach tych planowana jest budowa 12 budynków jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, o powierzchni zabudowy około 116 m² i wysokość budynku - 9,25 m.

Łączny obszar przedsięwzięcia na tych działkach wyniesie 2,3388 ha. Do ogrzewania budynków wykorzystywane będą pompy ciepła lub piece gazowe. Po terenie osiedla budynków jednorodzinnych poruszać się będą 24 samochody.

Projektowane budynki nawiązywać będą do form architektonicznych, występujących na przedmiotowym terenie pod względem gabarytów, wysokości, formy czy kolorystyki. Realizacja przedmiotowej inwestycji pozwoli na wybudowanie budynków mieszkalnych, które będą starannie wkomponowane w istniejący krajobraz.

d) wykorzystanie zasobów naturalnych - do realizacji budowy przewiduje się zużycie tradycyjnych materiałów budowlanych takich jak: (fundamenty żelbetowe – wylewane, ściany fundamentowe – żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych; ściany naziemne – murowane z bloczków lub pustaków lub drewniane; konstrukcja dachu – więźba dachowa lub strop wylewany, pokrycie dachowe określone w decyzji o warunkach zabudowy). Dopuszcza się budowę domków jednorodzinnych drewnianych (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego). Na terenie działek objętych opracowaniem planowana jest budowa 64 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Stosowana technologia będzie technologią typową stosowaną w budownictwie. Realizacja inwestycji odbywać się będzie przy użyciu powszechnie stosowanego sprzętu budowlanego i materiałów posiadających wszystkie wymagane prawem certyfikaty, aprobaty i dopuszczenia do stosowania.

Zapotrzebowanie szacunkowe na wodę, energię elektryczną, ciepło dla analizowanej inwestycji w fazie budowy:

- przewidywane zużycie woda	-	$Q_{\text{śr.dob.}} = 2,52 \text{ m}^3/\text{d},$
- przewidywane zużycie energii elektrycznej	-	50 400 kWh,
- przewidywane zużycie surowców i materiałów:		
- piasek	-	ok. 15 840 ton,
- żwir	-	ok. 25 200 ton,
- drewno	-	ok. 252 m ³ ,

- cement	- ok. 10 800 ton,
- beton	- ok. 19 440 m ³ ,
- stal	- ok. 1 872 ton,
- szkło	- ok. 21 600 m ³ ,
- przewidywane zużycie paliwa	- ok. 43,2 m ³ /rok.

Zapotrzebowanie szacunkowe na wodę, energię elektryczną, ciepło dla analizowanej inwestycji w fazie eksploatacji przedstawia się następująco:

- woda	- 3 750 m ³ /rok,
- ścieki	- 3 750 m ³ /rok,
- energia elektryczna	- 70,14 MWh/rok,
- energia cieplna	- 585 000 kWh.

e) emisja i występowanie innych uciążliwości – uciążliwość planowanego przedsięwzięcia zarówno w fazie realizacji i eksploatacji inwestycji będzie dotyczyć:

- emisji zanieczyszczeń do powietrza, związanej z ruchem pojazdów po terenie obiektu,
- emisji z kotłowni gazowych – w przypadku wariantu ogrzewania budynków paliwem gazowym,
- emisji hałasu, związanej z ruchem pojazdów po terenie obiektu,
- oddziaływania na środowisko gruntowo – wodne,
- wytwarzania odpadów.

Zanieczyszczenie powietrza na etapie realizacji spowodowane będzie pracą środków transportu i sprzętu budowlano – montażowego o napędzie spalinowym (emisja węglowodorów alifatycznych i aromatycznych, benzenu, dwutlenku azotu, tlenku węgla, pyłów), pyleniem wtórnym związanym z prowadzonymi robotami ziemnymi oraz dodatkowym ruchem transportowym. Emisja spalin zachodzi czasowo w okresie trwania budowy i jest uzależniona od ilości pracujących maszyn i pojazdów oraz obszaru pracy.

Zanieczyszczenie powietrza na etapie eksploatacji będzie związane z emisją gazów powstających w wyniku spalania gazu ziemnego w kotłach gazowych oraz w silnikach poruszających się pojazdów po osiedlu. W przypadku montażu w budynkach pomp ciepła ogrzewanie budynków nie będzie źródłem zanieczyszczeń.

Negatywny wpływ na środowisko gruntowo – wodne związany będzie przede wszystkim z pracami ziemnymi, niezbędnymi do przeprowadzenia posadowienia planowanych obiektów, magazynowaniem materiałów budowlanych, poruszaniem się ciężkich pojazdów i maszyn po terenie inwestycji, czy powstaniem ewentualnych drobnych awarii, podczas których może dojść do bezpośredniego zanieczyszczenia gruntu substancjami ropopochodnymi.

W trakcie realizacji inwestycji powstające ścieki bytowe będą związane z potrzebami socjalnymi pracowników budowlanych i będą one gromadzone w toaletach typu TOI –TOI, a następnie opróżniane przez wyspecjalizowane firmy. Ścieki bytowe będą przekazywane do oczyszczalni ścieków.

W czasie eksploatacji powstające ścieki bytowe do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej będą gromadzone w zbiornikach bezodpływowych, a następnie wywożone do oczyszczalni ścieków. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej ścieki bytowe będą bezpośrednio kierowane do oczyszczania w miejskiej oczyszczalni ścieków. Powstające wody opadowe będą zagospodarowane na terenie, do którego Inwestor posiada tytuł prawny.

Wody opadowe i roztopowe na etapie realizacji inwestycji odprowadzane będą powierzchniowo do ziemi na terenie, do którego Inwestor posiada tytuł prawny, w sposób nie naruszający gruntów sąsiednich.

W czasie realizacji planowanego przedsięwzięcia, z uwagi na jego specyfikę powstawać będą odpady, które zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie katalogu odpadów z dnia 2 stycznia 2020 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 10) w większości zaklasyfikowane będą do grupy 17, tj. odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę, ziemię z terenów zanieczyszczonych). Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 32 ustawy o odpadach, a także umowami zawartymi o świadczenie usług wszystkie odpady powstające w wyniku budowy przedsięwzięcia, będą stanowiły odpady podmiotu(-ów), które świadczyć będą usługi.

W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia powstawać będą przede wszystkim odpady komunalne, związane z zamieszkiwaniem osób w wybudowanych domach. Odpady te będą odbierane przez firmę, mającą podpisaną umowę z Gminą Miastem Sochaczew.

W celu zminimalizowania ujemnego wpływu na środowisko planowanego przedsięwzięcia zostaną wdrożone następujące działania:

1. W fazie budowy:

- dla ograniczenia potencjalnego zanieczyszczenia środowiska wodno-gruntowego należy stosować sprzęt i wszelkie maszyny o pełnej sprawności technicznej przy zachowaniu przepisów dotyczących bezpiecznego prowadzenia prac, szczególnie zwracając wagę na wszelkie operacje związane z użyciem substancji ropopochodnych,
- ograniczenie emisji hałasu dzięki spełnieniu wymogów obowiązujących przepisów dla wykorzystywanych urządzeń oraz prowadzenie prac wyłącznie w porze dziennej z wyłączeniem procesów technologicznych, które wymagają zachowania ciągłości,
- maszyny i urządzenia nie będą emitować zanieczyszczeń gazowych, pyłowych i płynnych większych niż przewidują normy. Warunki ochrony atmosfery zostaną spełnione,
- prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach, z zagwarantowaniem systematycznego ich wywozu za pośrednictwem uprawnionych odbiorców,
- w celu zminimalizowania oddziaływań przedsięwzięcia na powietrze, mieszanki betonowe będą wytwarzane w wytwórniach betonu poza terenem inwestycji i przewożone transportem samochodowym,
- w celu zminimalizowania oddziaływań na powietrze materiały sypkie będą przewożone i magazynowane na placu budowy pod przykryciem za pomocą np. plandek rolowanych,
- w celu zminimalizowania oddziaływań przedsięwzięcia na powietrze elementy betonowe będą cięte „na mokro” w tzw. płaszczu wodnym,
- wszystkie ciągi komunikacji kołowej i pieszej należy na bieżąco wyrównywać i utwardzać – jeśli są zabłocone,
- mycie kół i podwozi samochodów ciężarowych, a także gąsienic maszyn budowlanych wyjeżdżających z budowy na drogi publiczne.

2. W fazie eksploatacji:

a) z zakresu ochrony powietrza

- wykorzystanie do celów grzewczych pomp ciepła lub pieców gazowych,

- ograniczanie dopływu ciepła do obiektów budowlanych w okresie ciepłym poprzez zastosowanie jasnego koloru elewacji,
- ograniczenie w okresie zimnym ucieczki ciepła z budynków poprzez zastosowanie izolacji termicznej budynków,
- rozwiązania adaptacyjne do zmian klimatu jak: wprowadzenie zieleni na terenie planowanego przedsięwzięcia, w tym drzew liściastych,
- w celu zmniejszenia zużycia energii elektrycznej, zapotrzebowania na ciepło oraz chłód projektowane są wentylatory z falownikiem oraz pompy z płynną regulacją mocy, oświetlenie ledowe części wspólnych,
- zastosowanie technologii wykonania budynków w kontekście efektywności energetycznej; projektowane są wentylatory z falownikiem oraz pompy z płynną regulacją mocy, które będą zużywać mniej prądu oraz będą płynnie dostosowywać się do zapotrzebowania na ciepło budynku.

b) z zakresu ochrony przed hałasem

- zapewnienie w budynkach wymagań określonych w normie PN-B-02151-3:1999 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Izolacyjność akustyczna przegród w budynkach oraz izolacyjność akustyczna elementów budowlanych.”,
- ze względu na zapisy Rozporządzenia o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie, w szczególności określonych w Dziale IX „Ochrona przed hałasem i drganiami.” zaprojektowane zostaną przegrody budowlane zapewniające spełnienie wymagań określonych w przepisach techniczno-budowlanych w celu zapewnienia ochrony przed hałasem zewnętrznym przenikającym do pomieszczeń spoza budynków oraz pochodzącym od instalacji i urządzeń stanowiących techniczne wyposażenie budynków.

c) w zakresie ochrony środowiska wodnego

- pobór wody odbywać się będzie z wodociągu miejskiego i będzie opomiarowany,
- ścieki bytowe będą odprowadzane do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

d) w zakresie postępowania z odpadami

- wdrożenie selektywnej zbiórki odpadów powstających na terenie projektowanego osiedla,
- stosowanie odpowiednich pojemników na odpady segregowane i niesegregowane, zabezpieczające środowisko przed przenikaniem substancji zanieczyszczających,
- cykliczne odbieranie wszystkich wytwarzanych odpadów przez wyspecjalizowane i uprawnione podmioty, na podstawie stosownych umów,

e) w zakresie ochrony zużycia surowców i paliw

- uwzględnienie w projekcie - instalacje okien z wymaganą izolacyjnością,
- zrealizowanie obiektów o poprawnej izolacyjności ścian,
- monitorowanie ilości pobieranej wody oraz ciepła do celów grzewczych,

f) w zakresie przeciwdziałania sytuacjom awaryjnym

- przestrzeganie zasad organizacji ruchu oraz ograniczenia prędkości po terenie, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie.

f) warunki i wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c 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 (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 ze zm.) oraz obowiązki działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ww. ustawy:

Zgodnie z pismem z dnia 13.10.2025 r. znak: WL.ZZŚ.4901.332.2025.KS Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu (data wpływu do UM Sochaczew 14.10.2025 r.) wskazano następujące warunki:

- 1) na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia;
- 2) zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn zlokalizować na terenie, do którego Inwestor posiada tytuł prawny oraz na terenie utwardzonym (np. poprzez zastosowanie płyt betonowych) zabezpieczającym przed potencjalnym wyciekiem substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego;
- 3) podczas przygotowania i realizacji inwestycji zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
- 4) zaplecze budowy wyposażać w środki ochronne tj. materiały wychwytyjące ewentualne rozlane substancje ropopochodne (sorbenty, maty pochłaniające) oraz środki p. poż., w celu minimalizacji skutków wystąpienia sytuacji awaryjnej;
- 5) w sytuacjach awaryjnych, takich, jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego rekultywacji;
- 6) na etapie realizacji wyznaczyć miejsce tymczasowego magazynowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych; miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych zabezpieczyć przed negatywnym wpływem na środowisko, przed wpływem warunków atmosferycznych oraz przed dostępem osób postronnych; odpady magazynować w pojemnikach odpornych na działanie składników tych odpadów; odpady ciekłe magazynować dodatkowo w pojemnikach szczelnych, wyposażonych w szczelne zamknięcia; a następnie przekazać podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami;
- 7) materiały i surowce takie jak m.in. kruszywa, cement, cegły, pustaki, stal, materiały izolacyjne, zaprawy tynkarskie, elementy konstrukcyjne i instalacyjne itp. składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód; stosowane materiały muszą posiadać stosowne świadectwa, atesty i certyfikaty dopuszczające je do stosowania w budownictwie mieszkaniowym;
- 8) prace ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo - wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonosne;
- 9) prace ziemne należy wykonywać w czasie pory suchej, uwzględniając sezonowe wahania zwierciadła wody gruntowej; nie należy wykonywać prac ziemnych po intensywnych opadach atmosferycznych;
- 10) masy ziemi z wykopów wykorzystać do wyrównania terenów; w przypadku nadmiaru zagospodarować zgodnie z przepisami o odpadach;
- 11) w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych; ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej; wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzgodnieniu decyzji pozwolenia wodnoprawnego;

- 12) zakazuje się tankowania maszyn budowlanych oraz napraw sprzętu wykorzystywanego na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji przy wykopach;
- 13) tankowanie paliwa w pracujących pojazdach oraz maszynach dokonywać poza placem budowy, natomiast jeżeli zajdzie taka potrzeba tankowanie:
 - a) prowadzić na izolowanej szczelnej powierzchni (np. mata gumowa lub płyty betonowe), na wyznaczonym i opisanym miejscu do tankowania;
 - b) zbiornik na paliwo będzie specjalistyczny, szczelny zbiornik z systemem dystrybucyjnym, umieszczony w zamykanym szczelnym zbiorniku (zbiornik w zbiorniku), umiejscowiony w ww. miejscu tankowania;
 - c) miejsce tankowania pojazdów wyposażać dodatkowo w sorbent (i pojemnik na zużyty sorbent), celem neutralizacji ewentualnego wycieku paliwa;
- 14) w celu utrzymania porządku oraz zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym – koła wszystkich pojazdów opuszczających teren budowy oczyścić z zanieczyszczeń (piasek, glina, kamienie itp.);
- 15) na etapie realizacji i eksploatacji niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzić do gruntu; odprowadzenie ww. wód prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza w kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;
- 16) na etapie realizacji wodę na potrzeby socjalno – bytowe dostarczać beczkowozami; w przypadku możliwości wykonania przyłącza wodę pobierać z sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;
- 17) na etapie realizacji zaplecze socjalno – bytowe zorganizować w oparciu o przenośne kontenery socjalne i/lub toalety przenośne (np. typu TOI – TOI), odbiorniki te wyposażać w bezodpływowe zbiorniki ścieków, zbiorniki ścieków opróżnić w miarę potrzeb przez wyspecjalizowaną firmę, która wywozić będzie ścieki do oczyszczalni ścieków (nie dopuścić do przepełnienia zbiorników);
- 18) na etapie eksploatacji wodę na cele socjalno – bytowe mieszkańców pobierać z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 19) na etapie eksploatacji ścieki socjalno – bytowe gromadzić w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach na nieczystości ciekłe, które systematycznie opróżniać wozami asenizacyjnymi, do najbliższej oczyszczalni ścieków (nie dopuścić do przepełnienia zbiorników) lub do sieci sanitarnej kanalizacji gminnej w przypadku pojawienia się możliwości przyłączeniowych na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 20) na terenie działek wyznaczyć miejsca do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych; odpady magazynować w sposób selektywny (np. w pojemnikach, kontenerach) w wyznaczonym miejscu w sposób zabezpieczający przed ich pyleniem, rozwiewaniem oraz zanieczyszczeniem środowiska;
- 21) wszystkie odpady powstające na etapie eksploatacji przekazywać uprawnionym podmiotom z uwzględnieniem zasad postępowania z odpadami niebezpiecznymi oraz odpadami nadającymi się do powtórnego wykorzystania.

Zgodnie z postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31.10.2025 r. znak: WOOŚ-I.4220.1210.2025.KC/JC.2 istnieje natomiast konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków lub wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c ustawy ooś, tj.:

1. Bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Kontrolę należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty lub specjalistów posiadających wiedzę z zakresu nauk przyrodniczych. W przypadku

identyfikacji gatunku podlegającego ochronie należy dokonać analizy przepisów oraz uzyskać decyzję zwalniającą z zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody.

2. Prace budowlane oraz wycinkę drzew należy rozpocząć poza okresem lęgowym ptaków (tj. z wyłączeniem okresu od 1 marca do 1 września) lub w tym okresie pod nadzorem specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii, po wcześniejszej opinii ornitologicznej o braku lęgów.
3. Przed rozpoczęciem robót oraz w ich trakcie należy kontrolować teren budowy pod kątem obecności zwierząt i umożliwić im ucieczkę lub przenieść je poza teren budowy w bezpieczne dla nich miejsce. Przeniesienie gatunków należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym z zastosowaniem przepisów odrębnych.
4. Wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt. Termin, lokalizację i sposób wykonania zabezpieczeń doprecyzuje nadzór przyrodniczy koordynujący całość prac zabezpieczających, po uwzględnieniu uwarunkowań lokalnych, występujących na gruncie.
5. Przed zasypaniem wykopów przy udziale nadzoru przyrodniczego sprawdzić ich dno pod kątem obecności w nich zwierząt, a w przypadku stwierdzenia ewakuować je poza teren budowy, z zastosowaniem przepisów odrębnych.

g) ryzyko wystąpienia poważnej awarii, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii lub katastrofy naturalnej lub budowlanej, w tym ryzyka związane ze zmianą klimatu – ze względu na rodzaj oraz ilości zużywanych substancji i materiałów niebezpiecznych przedsięwzięcie nie zalicza się do podmiotów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

Teren na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja znajduje się poza obszarami zagrożenia powodziowego, obszarami trzęsień ziemi, ruchów masowych ziemi (osuwiska), itp. powoduje małe prawdopodobieństwo wystąpienia na tym terenie ekstremalnych zjawisk pogodowych, które mogłyby doprowadzić do katastrofy naturalnej.

W przypadku prawidłowego prowadzenia prac budowlanych w oparciu o zatwierdzone projekty budowlane oraz właściwą eksploatację obiektów nie przewiduje się wystąpienia katastrofy budowlanej.

Planowane przedsięwzięcie nie należy do kategorii inwestycji o wysokiej podatności na zmiany klimatu. W fazie projektowej i realizacyjnej zostaną przewidziane rozwiązania ograniczające ryzyko skutków tych zmian. Inwestor dysponuje możliwością zastosowania nowoczesnych technologii grzewczych (np. pomp ciepła), systemów retencji oraz rozwiązań zwiększających efektywność energetyczną budynków. Dzięki tym działaniom przedsięwzięcie może być uznane za odporne i dostosowane do spodziewanych zmian klimatycznych.

h) usytuowanie przedsięwzięcia z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska – przedsięwzięcie usytuowane jest poza wrażliwymi przyrodniczo terenami, a zwłaszcza obszarami wybrzeża, leśnymi, góorskimi, wodno – błotnymi, oraz o płytkim zaleganiu wód podziemnych, objętych ochroną, w tym stref ochronnych wód podziemnych i ochrony zbiorników wód śródlądowych, przylegających do jezior, uzdrowisk i ochrony uzdrowiskowej, a także wymagającymi specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk przyrodniczych, objętymi ochroną w tym obszary sieci Natura 2000 oraz pozostałych form ochrony przyrody, wyznaczonych w trybie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 ze zm.) oraz obszarami o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe i archeologiczne, o dużej gęstości zaludnienia i na których standardy jakości powietrza zostały przekroczone.

Najbliżej położony obszar Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest Puszcza Kampinoska PLC 140001, zlokalizowana jest w odległości około 4,7 km od planowanego przedsięwzięcia. Na terenie inwestycji nie znajdują się pomniki przyrody oraz inne formy wymienione w ww. o ochronie przyrody.

i) transgraniczne oddziaływanie przedsięwzięcia na poszczególne elementy środowiska – planowane przedsięwzięcie ze względu na rodzaj i skalę jak i znaczną odległość od granic państwa zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji nie będzie związane z możliwością transgranicznego oddziaływania na środowisko.

3. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik nr 1 do decyzji.

UZASADNIENIE

Państwo Izabella i Emil Bińkowscy wystąpili do Burmistrza Miasta Sochaczew z wnioskiem z dnia 30.07.2025 r. uzupełnionym w dniu 05.08.2025 r. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Sochaczewie na działkach o nr ew. 628, 629/1 i 630 obręb 0001 Chodaków, Gmina Miasto Sochaczew, powiat Sochaczew.

Inwestycja w zakresie realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchnia nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w § 3 ust. 1 pkt 55 ppkt b tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) zalicza się zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 ppkt b tiret drugie ww. rozporządzenia do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być wymagany.

W związku z tym, że liczba stron postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przekraczała 10, to Burmistrz Miasta Sochaczew zgodnie z art. 49, art. 61 § 1 i § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.) oraz art. 73 ust. 1 i art. 74 ust. 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) obwieszczeniem z dnia 05.08.2025 r. znak: GOŚ.6220.11.2025 poinformował strony o wszczęciu postępowania w powyższej sprawie oraz o możliwości wnoszenia uwag i wniosków w terminie 14 dni od dnia doręczenia ww. pisma.

W terminie 14 dni od dnia wywieszenia ww. obwieszczenia do Urzędu Miejskiego w Sochaczewie nie wpłynęły żadne uwagi, zażalenia i wnioski do ww. wystąpienia.

W dniu 05.08.2025 r. pismem znak: GOŚ.6220.11.2025 wystąpiono do Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Architektury w/m z zapytaniem czy dla działek, na których planowane będzie ww. przedsięwzięcie a znajdujących się w m. Sochaczew został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W odpowiedzi na ww. zapytanie Wydział Gospodarki Przestrzennej i Architektury w/m przedłożył pismo z dnia 06.08.2025 r. znak: GPA.033.1.12.2025 informujące, że dla działek, na których planowane jest przedsięwzięcie nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Następnie Burmistrz Miasta Sochaczew realizując procedury formalno - prawne pismem z dnia 10.09.2025 r. znak: GOŚ.6220.11.2025 wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu o opinię co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i ewentualnie o określenie zakresu raportu dla ww. inwestycji.

W odpowiedzi na ww. zapytanie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem z dnia 03.10.2025 r. znak: WOOŚ-1.4220.1210.2025.KC skierowanym do Burmistrza Miasta Sochaczew poinformował, że opinia co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia będzie wydana do dnia 28.11.2025 r.

Następnie dniu 31.10.2025 r. do tut. Urzędu wpłynęło postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie znak: WOOŚ-1.4220.1210.2025.KC/JC.2 stwierdzające, że dla przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Sochaczewie na działkach o nr ew. 628, 629/1 i 630 w obrębie geodezyjnym 0001 Chodaków nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Jednocześnie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w ww. postanowieniu wyraził opinię, że istnieje konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków lub wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c ustawy o oś t.j.:

1. Bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Kontrolę należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty lub specjalistów posiadających wiedzę z zakresu nauk przyrodniczych. W przypadku identyfikacji gatunku podlegającego ochronie należy dokonać analizy przepisów oraz uzyskać decyzję zwalniającą z zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody.
2. Prace budowlane oraz wycinkę drzew należy rozpocząć poza okresem lęgowym ptaków (tj. z wyłączeniem okresu od 1 marca do 1 września) lub w tym okresie pod nadzorem specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii, po wcześniejszej opinii ornitologicznej o braku lęgów.
3. Przed rozpoczęciem robót oraz w ich trakcie należy kontrolować teren budowy pod kątem obecności zwierząt i umożliwić im ucieczkę lub przenieść je poza teren budowy w bezpieczne dla nich miejsce. Przeniesienie gatunków należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym z zastosowaniem przepisów odrębnych.
4. Wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt. Termin, lokalizację i sposób wykonania zabezpieczeń doprecyzuje nadzór przyrodniczy koordynujący całość prac zabezpieczających, po uwzględnieniu uwarunkowań lokalnych, występujących na gruncie.
5. Przed zasypaniem wykopów przy udziale nadzoru przyrodniczego sprawdzić ich dno pod kątem obecności w nich zwierząt, a w przypadku stwierdzenia ewakuować je poza teren budowy, z zastosowaniem przepisów odrębnych.

Ponadto w ww. postanowieniu stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 25 budynków jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogami o łącznej długości około 350 m, na działkach o nr ewid. 628, 629/1 i 630 w obrębie Chodaków, gmina Miasto Sochaczew.

Bilans powierzchni przedstawia się następująco:

- łączna powierzchnia terenu inwestycji (działek objętych wnioskowaniem) - 3,0074 ha,
- powierzchnia zabudowy 25 budynkami (do 200 m² każdy) – 0,50 ha;

- powierzchnia przekształcona przy budynkach – 0,36 ha;
- powierzchnie pod drogi dojazdowe do budynków – 0,28 ha;
- powierzchnia biologicznie czynna – 1,8674 ha.

Przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami objętymi ochroną na mocy przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm., zwanej dalej „uop”).

Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk oraz obszar specjalnej ochrony ptaków: Puszcza Kampinowska PLC140001 zlokalizowany w odległości około 4,7 km od planowanej inwestycji.

Obszar objęty planowaną inwestycją obejmuje łąki, grunty zadrzewione oraz grunty orne użytkowane rolniczo. Skład florystyczny badanego terenu wskazuje, że obszar ten cechuje się mozaikowym charakterem siedliskowym, z dominacją siedlisk łąkowych i rolniczych o zróżnicowanych warunkach glebowych i wilgotnościowych. Na działce o nr ewid. 630 występuje zadrzewienie brzozone o szacowanym wieku około 30 lat. W jego obrębie, w warstwie podszytu, stwierdzono obecność roślin typowych dla siedlisk leśnych i zaroślowych. Brak gatunków chronionych oraz dominacja roślin pospolitych dowodzi, że środowisko to nie ma szczególnej wartości przyrodniczej. Dodatkowo obecność roślin związanych z siedliskami antropogenicznymi, takich jak perz, babka lancetowa, świadczy o wcześniejszej działalności człowieka lub przekształceniu siedliska. Charakter i struktura zbiorowisk roślinnych, na terenie inwestycyjnym, w wysokim stopniu ogranicza potencjalną możliwość występowania gatunków cennych w przyszłości. Ubogie i proste zbiorowiska w obrębie terenu inwestycji porastające najpospolitszymi gatunkami roślin, nie wykazują potencjału do zajmowania tych gruntów przez gatunki cenne. Uwzględniając niską wartość i wskaźnik bioróżnorodności zbiorowisk roślinnych, stwierdza się, że nie nastąpi negatywne oddziaływanie na wykazaną szatę roślinną terenu inwestycji. Ponadto przedmiotowa inwestycja nie wymaga naruszenia i przekształcenia siedlisk naturalnych, bądź półnaturalnych, czy zajęcia siedlisk wrażliwych będących potencjalnym miejscem występowania gatunków chronionych.

Biorąc pod uwagę zakres i stopień przekształcenia miejsca inwestycji oraz jego otoczenia uznano, że nałożenie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ze względu na uwarunkowania przyrodnicze nie jest konieczne. Realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność obszaru Puszcza Kampinowska PLC 140001 oraz spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Ponadto realizacja inwestycji nie przyczyni się w sposób istotny do zwiększenia wrażliwości elementów środowiska na zmiany klimatu oraz zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu.

Jednocześnie, w myśl art. 64 ust. 3a ustawy ooś, w sentencji niniejszego postanowienia wskazano na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków mających na celu zapewnienie realizacji przedsięwzięcia z poszanowaniem prawa oraz z uwzględnieniem wartości przyrodniczych obszaru inwestycji i jej oddziaływania.

Na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia podczas realizacji inwestycji możliwe jest stwierdzenie występowania gatunków objętych ochroną. Zgodnie z przepisami ustawy uop oraz przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2380), w stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną, obowiązuje szereg zakazów. Regionalny Dyrektor Środowiska w Warszawie lub Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska mogą wydać decyzję zezwalającą na czynności podlegające zakazom, w trybie i na zasadach określonych w ustawie o ochronie przyrody. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska między innymi może zezwolić na obszarze swojego działania na odstępstwa od zakazów: niszczenia siedlisk lub ostoi, będących obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania gatunków

zwierząt podlegających ochronie oraz niszczenia gniazd w stosunku do gatunków ptaków objętych częściową i ścisłą ochroną.

Podkreślenia wymaga fakt, iż zezwolenie na czynności podlegające zakazom w stosunku do zwierząt gatunków objętych ochroną może być wydane w przypadku braku rozwiązań alternatywnych, jeżeli czynności te nie są szkodliwe dla zachowania we właściwym stanie ochrony dziko występujących populacji chronionych gatunków zwierząt oraz w przypadku zaistnienia jednej z przesłanej wskazanych w art. 56 ust. 4 pkt 1-7 uoop. tj.:

1. Leży w interesie ochrony dziko występujących gatunków roślin, zwierząt, grzybów lub ochrony siedlisk przyrodniczych lub
2. Wynika z konieczności ograniczenia poważnych szkód w odniesieniu do upraw rolnych, inwentarza żywego, lasów, rybostanu, wody lub innych rodzajów mienia lub
3. Leży w interesie zdrowia lub bezpieczeństwa powszechnego lub
4. Jest niezbędne w realizacji badań naukowych, działań edukacyjnych lub celów związanych z odbudową populacji, reintrodukcją gatunków roślin, zwierząt lub grzybów, albo celów działań reprodukcyjnych, w tym do sztucznego rozmnażania roślin, lub
5. Umożliwia, w ściśle kontrolowanych warunkach, selektywnie i w ograniczonym stopniu zbiór, pozyskiwanie lub przetrzymywanie okazów roślin lub grzybów oraz chwytanie, pozyskiwanie lub przetrzymywanie okazów zwierząt gatunków objętych ochroną w liczbie określonej przez wydającego zezwolenia lub,
6. W przypadku gatunków objętych ochroną ścisłą gatunków ptaków oraz gatunków wymienionych w załączniku IV dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory – wynika z koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogów o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogów związanych z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska lub,
7. W przypadku gatunków innych niż wymienione w pkt 6 – wynika ze słusznego interesu strony lub koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogów o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogów związanych z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że przywołane wyżej przepisy są szczególnie rygorystyczne wobec gatunków objętych ochroną ścisłą, gatunków ptaków oraz gatunków wymienionych w załączniku IV dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory. Tu zastosowanie mają jedynie przesłanki indywidualne określone w art. 56 ust. 4 pkt 1 - 6 uoop (punkty 1 - 6 wskazano powyżej). Co istotne, przesłanka indywidualna wskazana w art. 56 ust. 4 pkt 6 uoop, w odniesieniu do gatunków ptaków dotyczy jedynie wydania zezwolenia na niszczenie siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania (art.56 ust.4a uoop). W przypadku wydania zezwolenia na czynności niszczenia, usuwania gniazd bądź schronień ptaków objętych ochroną gatunkową, zastosowanie mają jedynie przesłanki indywidualne określone w art. 56 ust. 4 pkt 1 - 5 uoop (punkty 1 - 5 wskazano powyżej).

Wnikliwa analiza możliwych realizacji planowanych działań w kontekście przepisów dotyczących ochrony gatunkowej i możliwości uzyskania derogacji leży w gestii Inwestora. Jednocześnie informuje się, że zgodnie z art. 131 pkt 14 ustawy o ochronie przyrody, kto bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom narusza zakazy w stosunku do roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową podlega karze grzywny.

W celu ograniczenia strat w lokalnych populacjach gatunków zwierząt, spowodowanych realizacją planowanych prac, wprowadzono konieczność przeprowadzenia nadzoru przyrodniczego, który będzie miał na celu kontrolę prowadzonych prac pod kątem obecności gatunków chronionych,

nakazano również prace budowlane oraz wycinkę drzew rozpocząć przed okresem lęgowym lub w tym okresie pod nadzorem ornitologicznym, po wcześniejszej opinii ornitologicznej o braku lęgów.

W celu ochrony zwierząt wskazano konieczność zastosowania odpowiednich zabezpieczeń wykopów powstałych podczas realizacji inwestycji. Powyższe warunki ograniczą również śmiertelność zwierząt na etapie eksploatacji przedsięwzięcia.

Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy dostarczonych wraz z wnioskiem materiałów, uwzględniając łączne uwarunkowania przedstawione w art. 63 ust. 1 ustawy ooś wyrażono opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Przedstawiając opinię, organ przeanalizował wszystkie aspekty z art. 63 ust. 1 ustawy ooś, jednakże ze względu na charakterystykę ograniczył się do wykazania w opinii tych elementów, które mają faktyczne znaczenie dla przedsięwzięcia.

Podobne stanowisko zajęło Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu w piśmie z dnia 13.10.2025 r. znak: WL.ZZŚ.4901.332.2025.KS wyraziło opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Sochaczewie przy ul. Powstańców Warszawy na działkach o nr ew. 628, 629/1 i 630 położonych w obrębie geodezyjnym Chodaków nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Jednocześnie Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, o których mowa w art. 82 ust.1 pkt 1 lit. b ustawy ooś oraz nałożenie działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy ooś, z uwzględnieniem następujących elementów:

- 1) na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia;
- 2) zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn zlokalizować na terenie, do którego Inwestor posiada tytuł prawny oraz na terenie utwardzonym (np. poprzez zastosowanie płyt betonowych) zabezpieczającym przed potencjalnym wyciekiem substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego;
- 3) podczas przygotowania i realizacji inwestycji zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
- 4) zaplecze budowy wyposażać w środki ochronne tj. materiały wychwytyjące ewentualne rozlane substancje ropopochodne (sorbenty, maty pochłaniające) oraz środki p. poż., w celu minimalizacji skutków wystąpienia sytuacji awaryjnej;
- 5) w sytuacjach awaryjnych, takich, jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego rekultywacji;
- 6) na etapie realizacji wyznaczyć miejsce tymczasowego magazynowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych; miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych zabezpieczyć przed negatywnym wpływem na środowisko, przed wpływem warunków atmosferycznych oraz przed dostępem osób postronnych; odpady magazynować w pojemnikach odpornych na działanie składników tych odpadów; odpady ciekłe magazynować dodatkowo w pojemnikach szczelnych, wyposażonych w szczelne zamknięcia; a następnie przekazać podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami;
- 7) materiały i surowce takie jak m.in. kruszywa, cement, cegły, pustaki, stal, materiały izolacyjne, zaprawy tynkarskie, elementy konstrukcyjne i instalacyjne itp. składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód; stosowane materiały muszą

- posiadać stosowne świadectwa, atesty i certyfikaty dopuszczające je do stosowania w budownictwie mieszkaniowym;
- 8) prace ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo - wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
 - 9) prace ziemne należy wykonywać w czasie pory suchej, uwzględniając sezonowe wahania zwierciadła wody gruntowej; nie należy wykonywać prac ziemnych po intensywnych opadach atmosferycznych;
 - 10) masy ziemi z wykopów wykorzystać do wyrównania terenów; w przypadku nadmiaru zagospodarować zgodnie z przepisami o odpadach;
 - 11) w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych; ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej; wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzgodnieniu decyzji pozwolenia wodnoprawnego;
 - 12) zakazuje się tankowania maszyn budowlanych oraz napraw sprzętu wykorzystywanego na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji przy wykopach;
 - 13) tankowanie paliwa w pracujących pojazdach oraz maszynach dokonywać poza placem budowy, natomiast jeżeli zajdzie taka potrzeba tankowanie:
 - a) prowadzić na izolowanej szczelnej powierzchni (np. mata gumowa lub płyty betonowe), na wyznaczonym i opisanym miejscu do tankowania;
 - b) zbiornik na paliwo będzie specjalistyczny, szczelny zbiornik z systemem dystrybucyjnym, umieszczony w zamykanym szczelnym zbiorniku (zbiornik w zbiorniku), umiejscowiony w ww. miejscu tankowania;
 - c) miejsce tankowania pojazdów wyposażać dodatkowo w sorbent (i pojemnik na zużyty sorbent), celem neutralizacji ewentualnego wycieku paliwa;
 - 14) w celu utrzymania porządku oraz zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym – koła wszystkich pojazdów opuszczających teren budowy oczyścić z zanieczyszczeń (piasek, glina, kamienie itp.);
 - 15) na etapie realizacji i eksploatacji niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzić do gruntu; odprowadzenie ww. wód prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza w kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;
 - 16) na etapie realizacji wodę na potrzeby socjalno – bytowe dostarczać beczkowozami; w przypadku możliwości wykonania przyłącza wodę pobierać z sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;
 - 17) na etapie realizacji zaplecze socjalno – bytowe zorganizować w oparciu o przenośne kontenery socjalne i/lub toalety przenośne (np. typu TOI – TOI), odbiorniki te wyposażać w bezodpływowe zbiorniki ścieków, zbiorniki ścieków opróżnić w miarę potrzeb przez wyspecjalizowaną firmę, która wywozić będzie ścieki do oczyszczalni ścieków (nie dopuścić do przepełnienia zbiorników);
 - 18) na etapie eksploatacji wodę na cele socjalno – bytowe mieszkańców pobierać z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
 - 19) na etapie eksploatacji ścieki socjalno – bytowe gromadzić w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach na nieczystości ciekłe, które systematycznie opróżniać wozami asenizacyjnymi, do najbliższej oczyszczalni ścieków (nie dopuścić do przepełnienia zbiorników) lub do sieci sanitarnej kanalizacji gminnej w przypadku pojawienia się możliwości przyłączeniowych na warunkach określonych przez gestora sieci;
 - 20) na terenie działek wyznaczyć miejsca do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych; odpady magazynować w sposób selektywny (np. w pojemnikach, kontenerach) w wyznaczonym miejscu w sposób zabezpieczający przed ich pyleniem, rozwiewaniem oraz zanieczyszczeniem środowiska;

- 21) wszystkie odpady powstające na etapie eksploatacji przekazywać uprawnionym podmiotom z uwzględnieniem zasad postępowania z odpadami niebezpiecznymi oraz odpadami nadającymi się do powtórnego wykorzystania.

W uzasadnieniu ww. pisma stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie ogółem 25 domków jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogami o łącznej długości 350 m na trzech działkach ewid. o nr 628, 629/1 i 630 położonych w obrębie Chodaków, gm. miasto Sochaczew, powiat sochaczewski.

Łączny obszar działek wynosi 3,0074 ha (dz. nr 628 – 1,0158 ha, dz. nr 629/1 – 1,1096 ha, oraz dz. nr 630 – 0,8820 ha). Obecnie działki o nr ew. 628, 629/1 i 630 mają charakter rolniczy i są wykorzystywane do prowadzenia działalności rolniczej.

Powierzchnia planowanej inwestycji

Powierzchnia zabudowy budynkami	5000 m ²
Powierzchnia przeznaczona pod przekształcenie przy budynkach	ok. 3600 m ²
Drogi wewnętrzne	ok. 2800 m ²
Razem	11400 m ²

Na 25 działkach budowlanych powstałych z podziału działek nr ewid.: 628, 629/1 i 630 zakłada się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 200 m². Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej (fundamenty żelbetowe - wylewane; ściany fundamentowe - żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych; ściany naziemne — murowane z bloczków lub pustaków lub drewniane; konstrukcja dachu - więźba drewniana lub strop wylewany, pokrycie dachowe określone w decyzji o warunkach zabudowy).

Dopuszcza się budowę domków jednorodzinnych o konstrukcji drewnianej (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego).

Ciągi komunikacyjne wraz z infrastrukturą w postaci dojść do budynków, zostaną utwardzone w celu dostosowania ich do warunków geotechnicznych, obciążenia drogi ruchem i warunków klimatycznych. Drogi wewnętrzne zbudowane będą z nawierzchni z polbruku lub żwiru lub z nawierzchni bitumicznej z dwustronnym spadkiem.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się w rejonie wodnym Środkowej Wisły, w zlewni jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) Bzura od Rawki do Ujścia o kodzie RW20001627299. JCWP posiada status naturalnej części wód o ogólnym złym stanie. Jest to część wód ze słabym stanem ekologicznym oraz stanem chemicznym poniżej dobrego. Wskaźniki, które determinują słaby stan ekologiczny: przewodność, azot ogólny, azot azotanowy, fosfor fosforanowy (V), fitoplankton, makrofity, natomiast wskaźniki, które determinują stan chemiczny: bezo(a)piren, fluoranten, bromowane difenyloetery, rtęć. JCWP jest monitorowana. Osiągnięcie celów środowiskowych dla wskazanej części wód oceniono jako zagrożone.

Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego poprzez zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na odcinku cieku istotnego Bzura w obrębie

JCWP (dla certy) oraz osiągnięcie stanu chemicznego dla złagodzonych wskaźników benzo(a)pieren (w) poniżej stanu dobrego , dla pozostałych wskaźników stan dobry.

Dla przedmiotowej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe w zakresie wskaźników: azot ogólny, azot azotanowy, fosforany, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C, IFPL, MIR, fluorenten (w), bromowane difenyloetery (b), rtęć (b).

Jest to spowodowane warunkami naturalnymi, a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE brakiem możliwości technicznych (w tym niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Dla przedmiotowej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Poza obowiązkową realizacją katalogu działań krajowych wdraża się zestaw działań podstawowych obejmujących ograniczenie zanieczyszczeń rozproszonych z rolnictwa, poprawę warunków dla obszarów chronionych, redukcję emisji i zrzutów substancji priorytetowych oraz gospodarkę ściekową. Działania uzupełniające do aktualizacja programu ochrony środowiska.

Przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się w obszarze jednolitej części wód podziemnych, zwanej dalej JCWPd, oznaczonym kodem PLGW200065. Dla ww. obszaru JCWPd stan chemiczny, ilościowy oraz ogólny określono jako dobry. Presje determinujące stan JCWPd to presja obszarowa rozproszona związana z rolnictwem, gospodarką komunalną lub przemysłem. W przedmiotowej JCWPd występuje chemiczna presja determinująca stan wód. Osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrożone. Przedmiotowa JCWPd przeznaczona jest do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi. Poza obowiązkową realizacją katalogu działań krajowych wdraża się zestaw działań poprzez reambulację dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia obszarów ochronnych głównego zbiornika wód podziemnych.

Teren inwestycji znajduje się w granicy nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 o nazwie „Subniecka warszawska”.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia stosowany będzie sprawny technicznie sprzęt i maszyny budowlane, posiadający niezbędne atesty i przeglądy. W fazie realizacji inwestycji lokalizacja zaplecza technologicznego będzie się znajdowała na parceli należącej do Inwestora. Roboty prowadzone będą pod nadzorem osób posiadających stosowne uprawnienia budowlane. Prace budowlane, w szczególności prace ziemne, prowadzone będą z zachowaniem minimalizacji terenu natomiast plac budowy będzie należycie zabezpieczony. Teren inwestycji wyposażony będzie w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw i substancji. W sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjęte będą natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu i przekazanie go podmiotom uprawnionym do jego rekultywacji.

Wszystkie ciągi komunikacji kołowej i pieszej będą na bieżąco wyrównywane i utwardzane. Koła i podwozia maszyn budowlanych wyjeżdżających z budowy na drogi publiczne będą myte. Ziemię z urobku po wykopach, projektuje się wykorzystać do wyrównania terenów w granicach działki planowanych do zainwestowania. Jeżeli jednak okaże się, że nie da się zagospodarować całej ziemi pochodzącej z wykopów, zagospodarowanie niewykorzystanej ziemi (odkład) zostanie ono przeprowadzone zgodnie z aktualnymi przepisami o odpadach, nie przewiduje się odwodnienia wykopów. Jeżeli zajdzie potrzeba odwodnienia wykopów budowlanych, wody z odwodnienia będą

odprowadzane do odbiornika zlokalizowanego na działkach stanowiących własność osób innych. Wody opadowe i roztopowe na etapie realizacji inwestycji odprowadzane będą powierzchniowo do ziemi na terenie, do którego Inwestor posiada tytuł prawny, w sposób nie naruszający gruntów sąsiednich. Powstające na etapie budowy ścieki socjalne będą gromadzone w zbiorniku bezodpływowym typu TOI - TO. Na etapie realizacji odpady będą selektywnie gromadzone w wyznaczonych miejscach, z zagwarantowaniem systematycznego ich wywozu za pośrednictwem uprawnionych odbiorców.

Na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą grawitacyjnie do gruntu. Woda pobierana będzie z sieci wodociągowej. Ścieki bytowe odprowadzane będą do bezodpływowych zbiorników do gromadzenia nieczystości płynnych a docelowo sieci kanalizacji sanitarnej. Odpady gromadzone będą selektywnie w pojemnikach i workach, w które wyposażone będą wszystkie posesje. Odpady będą odbierane zgodnie z harmonogramem, przez wyspecjalizowane podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia uprawniające je do odbioru odpadów lub zgodnie z podpisanymi umowami na odbiór odpadów komunalnych.

Ze względu na skalę, charakter oraz zakres przedmiotowego przedsięwzięcia stwierdzono, że planowana inwestycja nie będzie stanowić zagrożenia dla osiągnięcia celów środowiskowych jednolitych części wód podziemnych i powierzchniowych. Ponadto, będzie ona realizowana zgodnie z przepisami prawnymi dotyczącymi ochrony wód, określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 04.11.2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300), co zapewni nienaruszalność środowiska wodnego.

Planowana inwestycja położona jest poza obszarami wybrzeży i obszarami morskimi oraz poza obszarami górskimi, poza strefami ochronnymi ujęć wód oraz poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych, a także poza obszarami wodno – błotnymi lub innymi obszarami o niskim poziomie wód gruntowych, w tym siedliskach łęgowych oraz przy ujściu rzek.

Analizując treść wniosku i załączników ustalono, że planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wynikającym z map zagrożenia powodziowego udostępnianych do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury w dniu 07.09.2022 r. oraz ze Studiów ochrony przeciwpowodziowej określonych w art. 549 ustawy Prawo wodne.

Na podstawie informacji zawartych w karcie informacyjnej można stwierdzić, że nie istnieje możliwość wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości lub złożoności. Przedmiotowe przedsięwzięcie zarówno w fazie realizacji, jak i w fazie eksploatacji przy zachowaniu odpowiednich środków i technik, nie powinno istotnie oddziaływać na środowisko.

Mając powyższe na uwadze, uznano za zasadne odstępianie od przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Takie samo stanowisko zajął Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie i w opinii z dnia 26.09.2025 r. znak: ZNS.9022.5.25.2025 stwierdził, że dla przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Sochaczewie przy ul. Powstańców Warszawy na działkach o nr ew. 628, 629/1 i 630 w obręb geodezyjny Chodaków nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W ww. opinii zostało między innymi stwierdzone, że przedmiotowe przedsięwzięcie zakwalifikowano zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Z przedstawionej karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że projektowane przedsięwzięcie obejmuje budowę 25 domków jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogami łącznej długości 350 m na trzech działkach ewidencyjnych o nr 628, 629/1, 630 położonych w obrębie geodezyjnym Chodaków, gm. miasto Sochaczew, powiat sochaczewski. Łączny obszar działek wynosi 3,0074 ha.

Teren objęty zamierzeniem leży w obszarze który nie jest objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren planowanej inwestycji graniczy z działkami objętymi częściowo zapisami MPZP. Są to grunty znajdujące się na północ od działek objętych zamierzeniem inwestycyjnym zlokalizowane wzdłuż drogi miejskiej ul. Powstańców Warszawy w Sochaczewie, są to tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (MN); od południowego zachodu graniczy z terenami przeznaczonymi pod działalność przemysłową (PU); zlokalizowanymi przy ul. Warzywnej w Sochaczewie; od południa graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług i produkcji (MNp); od wschodu działki, na których planowana jest inwestycja sąsiadują z gruntami rolnymi użytkowanymi rolniczo; od zachodu w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji znajdują się grunty o szerokości około 40 m, dla których dokonano podziału pod przyszłą zabudowę mieszkaniową; w dalszej odległości znajdują się grunty rolne użytkowane rolniczo.

Działki objęte analizą stanowią zwartą przestrzeń użytkowną jako łąki i grunty orne i są niezabudowane. Teren nie posiada trwałych ogrodzeń ani infrastruktury technicznej, a jego granice wyznaczone są jedynie poprzez miedze i naturalne linie podziału z sąsiednimi gruntami.

Realizacja inwestycji odbywać się będzie przy użyciu powszechnie stosowanego sprzętu budowlanego i materiałów posiadających wszystkie wymagane prawem certyfikaty, aprobaty i dopuszczenia do stosowania.

Wszelkie prace związane z planowanym przedsięwzięciem zostaną wykonane tak, aby spowodować jak najmniejsze uciążliwości dla okolicznych mieszkańców i otaczającego środowiska naturalnego. Roboty należy prowadzić pod nadzorem osób posiadających stosowne uprawnienia budowlane (w specjalności do kierowania robotami budowlanymi) na podstawie sporządzonego przez kierownika planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

W przypadku planowanej inwestycji na każdym z etapów jej funkcjonowania powstaną odpady. Ich segregacją, wywozem oraz unieszkodliwianiem będzie zajmować się wyspecjalizowana firma posiadając odpowiednie możliwości technologiczne oraz certyfikaty i pozwolenia, a całość będzie się odbywać zgodnie z obowiązującym prawem. Wszelkie prace organizowane będą zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.). Wszystkie rodzaje wytworzonych odpadów będą zbierane selektywnie i magazynowane czasowo na terenie placu lub zaplecza budowy w specjalnych pojemnikach i kontenerach.

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną realizacja i eksploatacja – o ile stan faktyczny będzie zgodny z założeniami planowanego przedsięwzięcia nie będzie ponadnormatywnie oddziaływać na środowisko oraz na zdrowie i odczucia okolicznych mieszkańców. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia nie będzie zachodzić emisja substancji do powietrza oraz przedsięwzięcie nie będzie

źródłem hałasu. Oddziaływanie na klimat akustyczny oraz powietrze atmosferyczne występować będzie podczas wykonywania robót budowlanych i będzie miało charakter krótkotrwały i przejściowy.

Biorąc pod uwagę rodzaj przedsięwzięcia i skalę inwestycji, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie zaopiniował jak w sentencji.

Biorąc pod uwagę opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie Burmistrz Miasta Sochaczew odstąpił od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowej inwestycji na środowisko.

W związku z tym zgodnie z art. 79 ust. 1 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 (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 ze zm.) nie zaistniała potrzeba udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Planowane przedsięwzięcie usytuowane będzie poza wrażliwymi przyrodniczo terenami, a zwłaszcza obszarami wybrzeża, leśnymi, górkimi, wodno – błotnymi, oraz o płytkim zaleganiu wód podziemnych, objętych ochroną, w tym stref ochronnych wód podziemnych i ochrony zbiorników wód śródładowych, przylegających do jezior, uzdrowisk i ochrony uzdrowiskowej, a także wymagającymi specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk przyrodniczych, objętymi ochroną w tym obszary sieci Natura 2000 oraz pozostałych form ochrony przyrody, wyznaczonych w trybie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 ze zm.) oraz obszarami o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe i archeologiczne, o dużej gęstości zaludnienia i na których standardy jakości powietrza zostały przekroczone.

Oddziaływania skumulowane należy rozumieć jako występujące łącznie w określonym czasie podobne czynniki/działania pochodzące z różnych, położonych we wzajemnym sąsiedztwie źródeł, powodujących takie same lub podobne, sumujące się skutki środowiskowe. W takich sytuacjach następuje nałożenie się na siebie podobnych wpływów, co może prowadzić do sytuacji, że określony teren narażony jest na większe negatywne oddziaływanie, względnie rośnie powierzchnia terenu poddanego niepożądanym/nieakceptowanym oddziaływaniom.

W sąsiedztwie ww. przedsięwzięcia na działkach o nr ewid. 627/4, 627/6, 627/5, 627/2, 628/8, 627/9, 627/10, 627/11, 627/12, 627/13, 627/14, 627/15 obręb 0001 Chodaków przy ul. Powstańców Warszawy w Sochaczewie planowana jest inwestycja o podobnym charakterze polegająca na budowie budynków jednorodzinnych.

Na działkach tych planowana jest budowa 12 budynków jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, o powierzchni zabudowy około 116 m² i wysokość budynku - 9,25 m.

Łączny obszar przedsięwzięcia na tych działkach wyniesie 2,3388 ha. Do ogrzewania budynków wykorzystywane będą pompy ciepła lub piece gazowe. Po terenie osiedla budynków jednorodzinnych poruszać się będą 24 samochody.

Projektowane budynki nawiązywać będą do form architektonicznych, występujących na przedmiotowym terenie pod względem gabarytów, wysokości, formy czy kolorystyki. Realizacja przedmiotowej inwestycji pozwoli na wybudowanie budynków mieszkalnych, które będą starannie wkomponowane w istniejący krajobraz.

Przedsięwzięcie nie zalicza się do kategorii, dla której występuje ryzyko wystąpienia poważnej awarii.

Rodzaj przedsięwzięcia oraz jego skala wyklucza możliwość wystąpienia transgranicznego oddziaływania.

Przedsięwzięcie nie będzie realizowane na obszarze wpisanym do Rejestru Zabytków ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Znaczna odległość przedsięwzięcia od obszarów chronionych, w tym w szczególności zaliczanych do obszarów Natura 2000 wyklucza negatywne oddziaływanie inwestycji na te obszary. Najbliżej położony obszar Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest Puszcza Kampinowska PLC 140001, zlokalizowana w odległości ok. 4,7 km od planowanej inwestycji.

Na terenie inwestycji nie występują pomniki przyrody oraz inne formy wymienione w ww. o ochronie przyrody.

W celu zminimalizowania ujemnego wpływu na środowisko planowanego przedsięwzięcia zostaną wdrożone następujące działania:

1. W fazie budowy:

- dla ograniczenia potencjalnego zanieczyszczenia środowiska wodno-gruntowego należy stosować sprzęt i wszelkie maszyny o pełnej sprawności technicznej przy zachowaniu przepisów dotyczących bezpiecznego prowadzenia prac, szczególnie zwracając wagę na wszelkie operacje związane z użyciem substancji ropopochodnych,
- ograniczenie emisji hałasu dzięki spełnieniu wymogów obowiązujących przepisów dla wykorzystywanych urządzeń oraz prowadzenie prac wyłącznie w porze dziennej z wyłączeniem procesów technologicznych, które wymagają zachowania ciągłości,
- maszyny i urządzenia nie będą emitować zanieczyszczeń gazowych, pyłowych i płynnych większych niż przewidują normy. Warunki ochrony atmosfery zostaną spełnione,
- prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach, z zagwarantowaniem systematycznego ich wywozu za pośrednictwem uprawnionych odbiorców,
- w celu zminimalizowania oddziaływań przedsięwzięcia na powietrze, mieszanki betonowe będą wytwarzane w wytwórniach betonu poza terenem inwestycji i przewożone transportem samochodowym,
- w celu zminimalizowania oddziaływań na powietrze materiały sypkie będą przewożone i magazynowane na placu budowy pod przykryciem za pomocą np. plandek rolowanych,
- w celu zminimalizowania oddziaływań przedsięwzięcia na powietrze elementy betonowe będą cięte „na mokro” w tzw. płaszczu wodnym,
- wszystkie ciągi komunikacji kołowej i pieszej należy na bieżąco wyrównywać i utwardzać – jeśli są zabłocone,
- mycie kół i podwozi samochodów ciężarowych, a także gąsienic maszyn budowlanych wyjeżdżających z budowy na drogi publiczne.

2. W fazie eksploatacji:

a) z zakresu ochrony powietrza

- wykorzystanie do celów grzewczych pomp ciepła lub pieców gazowych,

- ograniczanie dopływu ciepła do obiektów budowlanych w okresie ciepłym poprzez zastosowanie jasnego koloru elewacji,
- ograniczenie w okresie zimnym ucieczki ciepła z budynków poprzez zastosowanie izolacji termicznej budynków,
- rozwiązania adaptacyjne do zmian klimatu jak: wprowadzenie zieleni na terenie planowanego przedsięwzięcia, w tym drzew liściastych,
- w celu zmniejszenia zużycia energii elektrycznej, zapotrzebowania na ciepło oraz chłód projektowane są wentylatory z falownikiem oraz pompy z płynną regulacją mocy, oświetlenie ledowe części wspólnych,
- zastosowanie technologii wykonania budynków w kontekście efektywności energetycznej; projektowane są wentylatory z falownikiem oraz pompy z płynną regulacją mocy, które będą zużywać mniej prądu oraz będą płynnie dostosowywać się do zapotrzebowania na ciepło budynku.

b) z zakresu ochrony przed hałasem

- zapewnienie w budynkach wymagań określonych w normie PN-B-02151-3:1999 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Izolacyjność akustyczna przegród w budynkach oraz izolacyjność akustyczna elementów budowlanych.”,
- ze względu na zapisy Rozporządzenia o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie, w szczególności określonych w Dziale IX „Ochrona przed hałasem i drganiami.” zaprojektowane zostaną przegrody budowlane zapewniające spełnienie wymagań określonych w przepisach techniczno-budowlanych w celu zapewnienia ochrony przed hałasem zewnętrznym przenikającym do pomieszczeń spoza budynków oraz pochodzącym od instalacji i urządzeń stanowiących techniczne wyposażenie budynków.

c) w zakresie ochrony środowiska wodnego

- pobór wody odbywać się będzie z wodociągu miejskiego i będzie opomiarowany,
- ścieki bytowe będą odprowadzane do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

d) w zakresie postępowania z odpadami

- wdrożenie selektywnej zbiórki odpadów powstających na terenie projektowanego osiedla,
- stosowanie odpowiednich pojemników na odpady segregowane i niesegregowane, zabezpieczające środowisko przed przenikaniem substancji zanieczyszczających,
- cykliczne odbieranie wszystkich wytwarzanych odpadów przez wyspecjalizowane i uprawnione podmioty, na podstawie stosownych umów,

e) w zakresie ochrony zużycia surowców i paliw

- uwzględnienie w projekcie - instalacje okien z wymaganą izolacyjnością,
- zrealizowanie obiektów o poprawnej izolacyjności ścian,
- monitorowanie ilości pobieranej wody oraz ciepła do celów grzewczych,

f) w zakresie przeciwdziałania sytuacjom awaryjnym

- przestrzeganie zasad organizacji ruchu oraz ograniczenia prędkości po terenie, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie.

Do czasu wydania decyzji nie wpłynęły do Urzędu Miejskiego w Sochaczewie wnioski, uwagi dotyczące omawianego przedsięwzięcia.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji stronom przysługuje prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, za pośrednictwem organu, który wydał decyzję, w terminie 14 dni od jej doręczenia.

Z up. BURMISTRZA

Stanisław Wachowski
Zastępca Burmistrza

Załączniki:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia.

Otrzymują:

1. Strony według wykazu będącego w aktach sprawy,
2. A/A.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie
00 – 015 Warszawa, ul. Sienkiewicza 3,
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie
96 – 500 Sochaczew, ul. Traugutta 18,
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu
99 – 400 Łowicz, ul. Ekonomiczna 6.

do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pn. „Budowa osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Sochaczewie na działkach o nr ewid. 628, 629/1 i 620 obręb Chodaków, gmina miasto Sochaczew, powiat sochaczewski.”

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

I. Przedmiot Inwestycji:

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie 25 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym z drogami o łącznej długości 350 m w Sochaczewie na trzech działkach o nr ew. 628, 629/1 i 630 0001 obręb Chodaków.

II. Charakterystyka przedsięwzięcia:

Planowane przedsięwzięcia polegać będzie na budowie ogółem 25 domów jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogami o łącznej długości ok. 350 m, na trzech działkach o nr ewid. 628, 629/1 i 630 obręb geodezyjny 0001 Chodaków, gm. Miasto Sochaczew, powiat sochaczewski. Łączny obszar działek wynosi 3,0074 ha.

Teren objęty zamierzeniem leży na obszarze, który nie jest objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Bilans powierzchni działek przedstawia się następująco:

1. Powierzchnia działki nr ewid. 628 wynosi 1,0158 ha, w tym:
 - grunty rolne RIIIb - 0,3119 ha,
 - grunty rolne RIVa - 0,2187 ha,
 - grunty rolne RIVb - 0,2858 ha,
 - grunty rolne RV - 0,1996 ha.
2. Powierzchnia działki nr ewid. 629/1 wynosi 1,1096 ha, w tym:
 - grunty rolne RIIIb - 0,3003 ha,
 - grunty rolne RIVa - 0,3632 ha,
 - grunty rolne RIVb - 0,2178 ha,
 - grunty rolne RV - 0,2283 ha.
3. Powierzchnia działki nr ewid. 630 wynosi 0,8820 ha, w tym:
 - grunty rolne RIVa - 0,3193 ha,
 - grunty rolne RIVb - 0,2086 ha,
 - grunty rolne RV - 0,3541 ha.

Powierzchnia zabudowy planowanej inwestycji:

LP.	Rodzaj zamierzenia	Ilość [m ²]
1.	Powierzchnia zabudowy budynkami	5 000
2.	Powierzchnia przeznaczona pod przekształcenie przy budynkach	ok. 3 600
3.	Drogi wewnętrzne	ok. 2 800
	Razem	11 400

W ramach przedsięwzięcia projektowane jest następujące zagospodarowanie terenu:

- powierzchnia działek nr ewid. 628, 629/1 i 630 objęta zamierzeniem inwestycyjnym - 3,0074 ha,
- powierzchnia zabudowy budynkami - 0,50 ha, co stanowi 16,63 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,
- powierzchnia przeznaczona pod przekształcenie przy budynkach - 0,36 ha, co stanowi 11,97 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,
- powierzchnie przeznaczone pod drogi dojazdowe do budynków - 0,28 ha, co stanowi 9,31 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,
- powierzchnia biologicznie czynna - 1,8674 ha, co stanowi 62,09 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego.

Teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest z działkami objętymi częściowo zapisami MPZP. Są to grunty znajdujące się:

- na północ od działek objętych zamierzeniem inwestycyjnym zlokalizowane wzdłuż drogi miejskiej ul. Powstańców Warszawy w Sochaczewie, są to tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (MN),
- od południowego zachodu z terenami przeznaczonymi pod działalność przemysłową (PU), zlokalizowanymi przy ul. Warzywnej w Sochaczewie,
- od południa z terenami zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług i produkcji (MNp).

Od wschodu działki, na których planowana jest inwestycja sąsiadują z gruntami rolnymi użytkowymi rolniczo. Od zachodu w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji znajdują się z grunty o szerokości około 40 m. dla których dokonano podziału pod przyszłą zabudowę mieszkaniową. Dalej za nimi znajdują się grunty rolne użytkowane rolniczo.

Na działkach z podziału działek o nr ewid. 628, 629/1 i 630 położonych w obrębie 0001 Chodaków gm. m. Sochaczew zakłada się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 200 m².

Planowana inwestycja związana z budową 25 domów jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą wymaga wykonania fundamentów lub wykopów ziemi w celu ich posadowienia. Głębokość wykonania wykopów nie przekroczy typowej głębokości dla posadowienia budynków jednorodzinnych na tym obszarze i wyniesie około 1 m i znajduje się poza zasięgiem wód gruntowych.

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej (fundamenty żelbetowe – wylewane; ściany fundamentowe – żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych, ściany naziemne – murowane z bloczków lub pustaków lub drewniane, konstrukcja dachu – więźba drewniana lub strop wylewany, pokrycie dachowe określone w decyzji

o warunkach zabudowy). Dopuszcza się budowę domków jednorodzinnych w konstrukcji drewnianej (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego). Zakłada się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 200 m².

Ciągi komunikacyjne wraz z infrastrukturą w postaci dojść do budynków, zostaną utwardzone w celu dostosowania ich do warunków geotechnicznych, obciążenia drogi ruchem i warunków klimatycznych.

Przewody i urządzenia techniczne związane z realizacją przedsięwzięcia będą wykonane z odpowiednich materiałów (w większości różne rodzaje tworzywa sztucznego) przeznaczonych do zastosowania w różnych warunkach. Dobór uzbrojenia projektowanych sieci i przyłączy w zależności od pełnionej funkcji oraz od technicznych warunków przyłączenia wydanych przez gestorów poszczególnych mediów.

Stosowana technologia będzie technologią typową wykorzystywaną w budownictwie. Realizacja inwestycji odbywać się będzie przy użyciu powszechnie stosowanego sprzętu budowlanego i materiałów posiadających wszystkie wymagane prawem certyfikaty, aprobaty i dopuszczenia do stosowania. Wszelkie prace związane z planowanym przedsięwzięciem zostaną wykonane tak, aby spowodować jak najmniejsze uciążliwości dla okolicznych mieszkańców i otaczającego środowiska naturalnego. Roboty należy prowadzić pod nadzorem osób posiadających stosowne uprawnienia budowlane (w specjalności do kierowania robotami budowlanymi) na podstawie sporządzonego przez kierownika planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

Planowana inwestycja związana z budową wymaga prowadzenia prac budowlanych. Wszelkie prace ziemne i budowlane wykonane zostaną przez firmę zewnętrzną, która w rozumieniu przepisów ustawy o odpadach będzie wytwórcą odpadów powstających podczas realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego. Prace budowlane, w szczególności ziemne prowadzone będą z zachowaniem minimalizacji terenu. Natomiast plac budowy będzie należycie zabezpieczony.

Zakres prac budowlanych będzie obejmował:

- roboty ziemne,
- roboty fundamentowe i posadzkowe,
- roboty konstrukcyjno – montażowe,
- roboty instalacyjne.

Zakres prac projektowych wymagać będzie zastosowania standardowych rozwiązań w zakresie budowy podobnych obiektów. Technologia robót wraz ze szczególnym harmonogramem i zakresem zostanie przedstawiona w projekcie budowlanym. Projekt budowlany – wykonawczy uzyska aprobatę jednostek nadzorujących merytorycznie realizację przedmiotowego przedsięwzięcia pod względem jakości i zgodności wykonania prac zgodnie z Polskimi Normami.

W fazie realizacji inwestycji lokalizacja zaplecza technologicznego będzie się znajdowała na działce należącej do Inwestora.

Ziemię z urobku po wykopach, przewiduje się wykorzystać do wyrównania terenów w granicy działek planowanych do zainwestowania. Niewykorzystana ziemia zostanie zagospodarowana zgodnie z przepisami ustawy o odpadach. Przewiduje się wykonanie robót ziemnych przy zastosowaniu specjalistycznego sprzętu (koparki-ładowarki). W ramach realizacji zadania wykorzystywane będą również inne środki transportu samochodowego. Zakres prac obejmował będzie częściową niwelację terenu pod projektowaną zabudowę, wykopy fundamentowe.

Przewiduje się wykonanie robót fundamentowych przy zastosowaniu standardowego sprzętu budowlanego oraz na bazie atestowanego betonu zakupionego w firmie zewnętrznej. Zakres prac obejmował będzie posadowienie podłoża betonowych i posadzki projektowanego budynku z betonu z dodatkiem środka uszczelniającego posiadającego certyfikaty dopuszczające do stosowania w budownictwie i nieposiadający właściwości kwalifikujących go do środków niebezpiecznych dla środowiska.

Prace budowlane prowadzone będą techniką: ściany naziemne – z bloczków lub pustaków lub drewniane; konstrukcja dachu – więźba drewniana, pokrycie dachowe określone w decyzji o warunkach zabudowy. Roboty montażowe ograniczają się do zainstalowania okien, drzwi, oraz poszyć dachowych i prowadzone będą bez potrzeby stosowania jakiegokolwiek sprzętu specjalistycznego.

Prace budowlane w zakresie instalacyjnym obejmują podłączenie obiektu do wewnętrznej infrastruktury instalacyjnej. Na etapie opracowywania KIP nie przewiduje się odwodnienia wykopów. Konieczność odwodnienia wykopów stwierdzona zostanie na etapie opracowywania projektu budowlanego. Jeśli zajdzie potrzeba odwodnienia wykopów budowlanych projektant uzyska stosowną decyzję administracyjną (pozwolenie wodnoprawne lub zgłoszenie wodnoprawne).

Budynki ogrzewane będą przy pomocy pomp ciepła lub za pomocą kotłowni gazowych, a także przy ewentualnym wykorzystaniu energii odnawialnej i magazynów energii. Zaopatrzenie w wodę zostanie zapewnione z wodociągu miejskiego, odprowadzenie ścieków bytowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej do zbiorników bezodpływowych. Wody opadowe i roztopowe zostaną zagospodarowane w obrębie działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną.

Działki, na których ma być zlokalizowana inwestycja jak również tereny w sąsiedztwie mają charakter rolniczy i są wykorzystywane do prowadzenia działalności rolniczej. Działki stanowią zwartą przestrzeń użytkową jako grunty orne i nie są zabudowane. Teren nie posiada trwałych ogrodzeń, a jego granice wyznaczone są jedynie poprzez miedze i naturalne linie podziału z sąsiednimi gruntami. Ponieważ obszar objęty inwestycją jest użytkowany rolniczo brak jest na nim naturalnej szaty roślinnej a tym samym jest ograniczony potencjał siedliskowy dla gatunków chronionych.

Do realizacji budowy przewiduje się zużycie tradycyjnych materiałów budowlanych takich jak: (fundamenty żelbetowe – wylewane, ściany fundamentowe – żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych; ściany naziemne – murowane z bloczków lub pustaków lub drewniane; konstrukcja dachu – więźba dachowa lub strop wylewany, pokrycie dachowe określone w decyzji o warunkach zabudowy). Dopuszcza się budowę domków jednorodzinnych drewnianych (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego). Na terenie działek objętych opracowaniem planowana jest budowa 64 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Stosowana technologia będzie technologią typową stosowaną w budownictwie. Realizacja inwestycji odbywać się będzie przy użyciu powszechnie stosowanego sprzętu budowlanego i materiałów posiadających wszystkie wymagane prawem certyfikaty, aprobaty i dopuszczenia do stosowania.

Zapotrzebowanie szacunkowe na wodę, energię elektryczną, ciepło dla analizowanej inwestycji w fazie budowy:

- | | | |
|---|---|---|
| - przewidywane zużycie woda | - | $Q_{\text{śr.dob.}} = 2,52 \text{ m}^3/\text{d},$ |
| - przewidywane zużycie energii elektrycznej | - | 50 400 kWh, |

- przewidywane zużycie surowców i materiałów:
 - piasek - ok. 15 840 ton,
 - żwir - ok. 25 200 ton,
 - drewno - ok. 252 m³,
 - cement - ok. 10 800 ton,
 - beton - ok. 19 440 m³,
 - stal - ok. 1 872 ton,
 - szkło - ok. 21 600 m³,
 - przewidywane zużycie paliwa - ok. 43,2 m³/rok.

Zapotrzebowanie szacunkowe na wodę, energię elektryczną, ciepło dla analizowanej inwestycji w fazie eksploatacji przedstawia się następująco:

- woda - 3 750 m³/rok,
- ścieki - 3 750 m³/rok,
- energia elektryczna - 70,14 MWh/rok,
- energia cieplna - 585 000 kWh.

Uciążliwość planowanego przedsięwzięcia zarówno w fazie realizacji i eksploatacji inwestycji będzie dotyczyć:

- emisji zanieczyszczeń do powietrza, związanej z ruchem pojazdów po terenie obiektu,
- emisji z kotłowni gazowych – w przypadku wariantu ogrzewania budynków paliwem gazowym,
- emisji hałasu, związanej z ruchem pojazdów po terenie obiektu,
- oddziaływania na środowisko gruntowo – wodne,
- wytwarzania odpadów.

Zanieczyszczenie powietrza na etapie realizacji spowodowane będzie pracą środków transportu i sprzętu budowlano – montażowego o napędzie spalinowym (emisja węglowodorów alifatycznych i aromatycznych, benzenu, dwutlenku azotu, tlenku węgla, pyłów), pyleniem wtórnym związanym z prowadzonymi robotami ziemnymi oraz dodatkowym ruchem transportowym. Emisja spalin zachodzi czasowo w okresie trwania budowy i jest uzależniona od ilości pracujących maszyn i pojazdów oraz obszaru pracy.

Zanieczyszczenie powietrza na etapie eksploatacji będzie związane z emisją gazów powstających w wyniku spalania gazu ziemnego w kotłach gazowych oraz w silnikach poruszających się pojazdów po osiedlu. W przypadku montażu w budynkach pomp ciepła ogrzewanie budynków nie będzie źródłem zanieczyszczeń.

Negatywny wpływ na środowisko gruntowo – wodne związany będzie przede wszystkim z pracami ziemnymi, niezbędnymi do przeprowadzenia posadowienia planowanych obiektów, magazynowaniem materiałów budowlanych, poruszaniem się ciężkich pojazdów i maszyn po terenie inwestycji, czy powstaniem ewentualnych drobnych awarii, podczas których może dojść do bezpośredniego zanieczyszczenia gruntu substancjami ropopochodnymi.

W trakcie realizacji inwestycji powstające ścieki bytowe będą związane z potrzebami socjalnymi pracowników budowlanych i będą one gromadzone w toaletach typu TOI –TOI, a następnie opróżniane przez wyspecjalizowane firmy. Ścieki bytowe będą przekazywane do oczyszczalni ścieków.

W czasie eksploatacji powstające ścieki bytowe do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej będą gromadzone w zbiornikach bezodpływowych, a następnie wywożone do oczyszczalni ścieków. Po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej ścieki bytowe będą bezpośrednio kierowane do oczyszczania w miejskiej oczyszczalni ścieków. Powstające wody opadowe będą zagospodarowane na terenie, do którego Inwestor posiada tytuł prawny.

Wody opadowe i roztopowe na etapie realizacji inwestycji odprowadzane będą powierzchniowo do ziemi na terenie, do którego Inwestor posiada tytuł prawny, w sposób nie naruszający gruntów sąsiednich.

W czasie realizacji planowanego przedsięwzięcia, z uwagi na jego specyfikę powstawać będą odpady, które zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie katalogu odpadów z dnia 2 stycznia 2020 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 10) w większości zaklasyfikowane będą do grupy 17, tj. odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę, ziemię z terenów zanieczyszczonych). Zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 32 ustawy o odpadach, a także umowami zawartymi o świadczenie usług wszystkie odpady powstające w wyniku budowy przedsięwzięcia, będą stanowiły odpady podmiotu(-ów), które świadczyć będą usługi.

W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia powstawać będą przede wszystkim odpady komunalne, związane z zamieszkiwaniem osób w wybudowanych domach. Odpady te będą odbierane przez firmę, mającą podpisaną umowę z Gminą Miastem Sochaczew.

W celu zminimalizowania ujemnego wpływu na środowisko planowanego przedsięwzięcia zostaną wdrożone następujące działania:

1. W fazie budowy:

- dla ograniczenia potencjalnego zanieczyszczenia środowiska wodno-gruntowego należy stosować sprzęt i wszelkie maszyny o pełnej sprawności technicznej przy zachowaniu przepisów dotyczących bezpiecznego prowadzenia prac, szczególnie zwracając wagę na wszelkie operacje związane z użyciem substancji ropopochodnych,
- ograniczenie emisji hałasu dzięki spełnieniu wymogów obowiązujących przepisów dla wykorzystywanych urządzeń oraz prowadzenie prac wyłącznie w porze dziennej z wyłączeniem procesów technologicznych, które wymagają zachowania ciągłości,
- maszyny i urządzenia nie będą emitować zanieczyszczeń gazowych, pyłowych i płynnych większych niż przewidują normy. Warunki ochrony atmosfery zostaną spełnione,
- prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach, z zagwarantowaniem systematycznego ich wywozu za pośrednictwem uprawnionych odbiorców,
- w celu zminimalizowania oddziaływań przedsięwzięcia na powietrze, mieszanki betonowe będą wytwarzane w wytwórniach betonu poza terenem inwestycji i przewożone transportem samochodowym,
- w celu zminimalizowania oddziaływań na powietrze materiały sypkie będą przewożone i magazynowane na placu budowy pod przykryciem za pomocą np. plandek rolowanych,
- w celu zminimalizowania oddziaływań przedsięwzięcia na powietrze elementy betonowe będą cięte „na mokro” w tzw. płaszczu wodnym,
- wszystkie ciągi komunikacji kołowej i pieszej należy na bieżąco wyrównywać i utwardzać – jeśli są zabłocone,
- mycie kół i podwozi samochodów ciężarowych, a także gąsienic maszyn budowlanych wyjeżdżających z budowy na drogi publiczne.

2. W fazie eksploatacji:

a) z zakresu ochrony powietrza

- wykorzystanie do celów grzewczych pomp ciepła lub pieców gazowych,

- ograniczanie dopływu ciepła do obiektów budowlanych w okresie ciepłym poprzez zastosowanie jasnego koloru elewacji,
- ograniczenie w okresie zimnym ucieczki ciepła z budynków poprzez zastosowanie izolacji termicznej budynków,
- rozwiązania adaptacyjne do zmian klimatu jak: wprowadzenie zieleni na terenie planowanego przedsięwzięcia, w tym drzew liściastych,
- w celu zmniejszenia zużycia energii elektrycznej, zapotrzebowania na ciepło oraz chłód projektowane są wentylatory z falownikiem oraz pompy z płynną regulacją mocy, oświetlenie ledowe części wspólnych,
- zastosowanie technologii wykonania budynków w kontekście efektywności energetycznej; projektowane są wentylatory z falownikiem oraz pompy z płynną regulacją mocy, które będą zużywać mniej prądu oraz będą płynnie dostosowywać się do zapotrzebowania na ciepło budynku.

b) z zakresu ochrony przed hałasem

- zapewnienie w budynkach wymagań określonych w normie PN-B-02151-3:1999 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Izolacyjność akustyczna przegród w budynkach oraz izolacyjność akustyczna elementów budowlanych.”,
- ze względu na zapisy Rozporządzenia o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie, w szczególności określonych w Dziale IX „Ochrona przed hałasem i drganiami.” zaprojektowane zostaną przegrody budowlane zapewniające spełnienie wymagań określonych w przepisach techniczno-budowlanych w celu zapewnienia ochrony przed hałasem zewnętrznym przenikającym do pomieszczeń spoza budynków oraz pochodzącym od instalacji i urządzeń stanowiących techniczne wyposażenie budynków.

c) w zakresie ochrony środowiska wodnego

- pobór wody odbywać się będzie z wodociągu miejskiego i będzie opomiarowany,
- ścieki bytowe będą odprowadzane do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

d) w zakresie postępowania z odpadami

- wdrożenie selektywnej zbiórki odpadów powstających na terenie projektowanego osiedla,
- stosowanie odpowiednich pojemników na odpady segregowane i niesegregowane, zabezpieczające środowisko przed przenikaniem substancji zanieczyszczających,
- cykliczne odbieranie wszystkich wytwarzanych odpadów przez wyspecjalizowane i uprawnione podmioty, na podstawie stosownych umów,

e) w zakresie ochrony zużycia surowców i paliw

- uwzględnienie w projekcie - instalacje okien z wymaganą izolacyjnością,
- zrealizowanie obiektów o poprawnej izolacyjności ścian,
- monitorowanie ilości pobieranej wody oraz ciepła do celów grzewczych,

f) w zakresie przeciwdziałania sytuacjom awaryjnym

- przestrzeganie zasad organizacji ruchu oraz ograniczenia prędkości po terenie, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie.

Przedsięwzięcie usytuowane jest poza wrażliwymi przyrodniczo terenami, a zwłaszcza obszarami wybrzeża, leśnymi, górskimi, wodno – błotnymi, oraz o płytkim zaleganiu wód podziemnych, objętych ochroną, w tym stref ochronnych wód podziemnych i ochrony zbiorników wód śródładowych, przylegających do jezior, uzdrowisk i ochrony uzdrowiskowej, a także wymagającymi specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk przyrodniczych, objętymi ochroną w tym obszary sieci Natura 2000 oraz pozostałych form ochrony przyrody, wyznaczonych w trybie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 ze zm.) oraz obszarami o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe i archeologiczne, o dużej gęstości zaludnienia i na których standardy jakości powietrza zostały przekroczone.

W sąsiedztwie ww. przedsięwzięcia na działkach o nr ewid. 627/4, 627/6, 627/5, 627/2, 628/8, 627/9, 627/10, 627/11, 627/12, 627/13, 627/14, 627/15 obręb 0001 Chodaków przy ul. Powstańców Warszawy w Sochaczewie planowana jest inwestycja o podobnym charakterze polegająca na budowie budynków jednorodzinnych.

Na działkach tych planowana jest budowa 12 budynków jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, o powierzchni zabudowy około 116 m² i wysokość budynku - 9,25 m.

Łączny obszar przedsięwzięcia na tych działkach wyniesie 2,3388 ha. Do ogrzewania budynków wykorzystywane będą pompy ciepła lub piece gazowe. Po terenie osiedla budynków jednorodzinnych poruszać się będą 24 samochody.

Projektowane budynki nawiązywać będą do form architektonicznych, występujących na przedmiotowym terenie pod względem gabarytów, wysokości, formy czy kolorystyki. Realizacja przedmiotowej inwestycji pozwoli na wybudowanie budynków mieszkalnych, które będą starannie wkomponowane w istniejący krajobraz.

Obecnie na terenie zamierzenia inwestycyjnego oraz w jego sąsiedztwie brak jest przedsięwzięć realizowanych lub zrealizowanych mogących prowadzić do skumulowania oddziaływań.

Przedsięwzięcie nie zalicza się do kategorii, dla której występuje ryzyko wystąpienia poważnej awarii.

Rodzaj przedsięwzięcia oraz jego skala wyklucza możliwość wystąpienia transgranicznego oddziaływania.

Przedsięwzięcie nie będzie realizowane na obszarze wpisanym do Rejestru Zabytków ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Znaczna odległość przedsięwzięcia od obszarów chronionych, w tym w szczególności zaliczanych do obszarów Natura 2000 wyklucza negatywne oddziaływanie inwestycji na te obszary. Najbliżej położony obszar Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest Puszcza Kampinoska PLC 140001, zlokalizowana w odległości ok. 4,7 km od planowanej inwestycji.

Na terenie inwestycji nie występują pomniki przyrody oraz inne formy wymienione w ww. o ochronie przyrody.

Z up. BURMISTRZA

Stanisław Wachowski
Zastępca Burmistrza