

DECYZJA NR 3/2026
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 24.10.2025 r. Pani Anity Juszcak

orzekam

1. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie ogółem 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, w tym drogą o łącznej długości ok. 600 m, na działce o nr ewid. 446/3 obręb 0010 Sochaczew Wschód.

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 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogą o łącznej długości ok. 600 m na działce o nr ewid. 446/3 obręb 0010 Sochaczew Wschód w Sochaczewie, powiat sochaczewski.

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.

b) skala przedsięwzięcia – planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 20 budynków jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogą o łącznej długości ok. 600 m, na działce nr ewid. 446/3 obręb 0010 Sochaczew Wschód, gmina Miasto Sochaczew, powiat sochaczewski. Łączny obszar przedsięwzięcia wyniesie 3,4977 ha, na obszarze nieobjętym formami ochrony przyrody, zlokalizowanym na terenach nieobjętych ustaleniami miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy. Obszar ten położony jest na terenach rolnych, obecnie użytkowanych rolniczo.

Bilans powierzchni działki przedstawia się następująco:

- powierzchnia działki nr ewid. 446/3 wynosi 3,4977 ha w tym:

- grunty rolne zabudowane Br-RV - 0,1569 ha,
- nieużytki N - 0,1163 ha,
- pastwiska trwałe PsV - 0,2144 ha,
- grunty rolne R IVa - 1,6680 ha,
- grunty rolne R IVb - 0,5392 ha,
- grunty rolne RV - 0,5835 ha,
- Grunty rolne RVI - 0,2194 ha.

W ramach przedsięwzięcia projektowane jest następujące zagospodarowanie terenu:

- powierzchnia działki nr ewid. 446/3 objęta zamierzeniem inwestycyjnym – 3,4977 ha,
- powierzchnia zabudowy budynkami – 0,4 ha, co stanowi 11,44 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,
- powierzchnia przeznaczona pod przekształcenie przy budynkach – 0,63908 ha, co stanowi 18,27 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,
- powierzchnie przeznaczone pod drogi dojazdowe do budynków – 0,360 ha, co stanowi 10,29 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,
- powierzchnia biologicznie czynna – 2,09862 ha, co stanowi 60 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego.

Powierzchnia zabudowy planowanej inwestycji:

LP.	Rodzaj zamierzenia	Ilość [m ²]
1.	Powierzchnia zabudowy budynkami	4 000
2.	Powierzchnia przeznaczona pod przekształcenie przy budynkach	6 390,8
3.	Drogi wewnętrzne	ok. 3 600
4.	Tereny Zieleni	20 986,2
	Razem	34 977

Tereny od strony zachodniej sąsiadujące bezpośrednio z planowaną inwestycją są objęte zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Planowana inwestycja sąsiaduje:

1. Od strony zachodniej; grunty objęte MPZP przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, grunty rolne nieużytkowane rolniczo oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana.
2. Od północy grunty zadrzewione oraz grunty rolne oraz pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa.
3. Od wschodu grunty rolne oraz zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa.
4. Od południa z gruntami rolnymi wykorzystywanymi do produkcji rolnej a częściowo odłogowanymi.

Planowana inwestycja związana z budową 20 domków 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).

Dojazd do budynków realizowany będzie poprzez wydzielenie z nieruchomości drogi dojazdowej o szerokości 6 m, która sąsiadować będzie z istniejącą już drogą powstałą poprzez wydzielenie pasa komunikacyjnego przy podziale działki nr ewid. 445 sąsiadującej od północy z planowaną inwestycją. Poprzez połączenie tych dróg powstanie szeroka droga komunikacyjna umożliwiającą swobodny dostęp do wszystkich nieruchomości. W przyszłości 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. Wykorzystywana technologia będzie 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. Wszelkie prace związane z planowanym przedsięwzięciem zostaną wykonane tak, aby spowodować jak najmniejsze uciążliwości dla okolicznych mieszkańców i otaczającego środowiska naturalnego. Roboty będą prowadzone pod nadzorem osób posiadających stosowne uprawnienia budowlane 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 podłoży 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 poszyc 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.

Działka, na której ma być zlokalizowana inwestycja jak również tereny w sąsiedztwie mają charakter rolniczy i są wykorzystywane do prowadzenia działalności rolniczej. Działka stanowi zwartą przestrzeń użytkową jako grunty orne i nie jest zabudowana. Teren nie posiada trwałych ogrodzeń, a jego granice wyznaczone są jedynie poprzez miedze i naturalne linie podziału z sąsiednimi gruntami. Na działce znajdują się linie energetyczne 110 kV i 15 kV, które nie kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu i nie będą podlegać przebudowie lub likwidacji. 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 działce o numerze ew. 446/3 w Sochaczewie, obręb geodezyjny 0010 Sochaczew Wschód.

W sąsiedztwie ww. inwestycji znajdują się działki stanowiące zwartą przestrzeń użytkową jako grunty orne oraz działki zabudowane budynkami jednorodzinnymi.

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 20 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	- $Q_{\text{śr.dob.}} = 3 - 5 \text{ m}^3/\text{d},$
- przewidywane zużycie energii elektrycznej	- 70 000 kWh,
- przewidywane zużycie surowców i materiałów:	
- piasek	- ok. 22 000 ton,
- żwir	- ok. 35 000 ton,
- drewno	- ok. 350 m ³ ,
- cement	- ok. 15 000 ton,
- beton	- ok. 27 000 ton,
- stal	- ok. 2 600 ton,
- szkło	- ok. 30 000 m ³ ,
- przewidywane zużycie paliwa	- ok. 60 m ³ /rok.

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

- woda	- 3 744 m ³ /rok,
- ścieki	- 3 744 m ³ /rok,
- energia elektryczna	- 70,2 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 postępowań 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 14.01.2026 r. znak: WL.ZZŚ.4130.1.8.2026.ZG Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu 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, należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
- 4) zaplecze budowy wyposażać w środki ochronne tj. materiały wychwytyjące ewentualnie rozlane substancje ropopochodne (sorbenty, maty pochłaniające) oraz środki p. poż., w celu minimalizacji skutków wystąpienia sytuacji awaryjne;
- 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 przekazywać 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) zakazuje się tankowania maszyn budowlanych oraz napraw sprzętu wykorzystywanego na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji przy wykopach;
- 11) tankowanie paliwa w pracujących pojazdach oraz maszynach dokonywać poza placem budowy;
- 12) w celu utrzymania porządku oraz zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym – koła wszystkich pojazdów budowlanych opuszczających teren budowy oczyszczać z zanieczyszczeń (piasek, glina, kamienie itp.); ww. mycie zlokalizować na wydzielonym stanowisku znajdującym się na placu budowy, z utwardzonym podłożem ze zorganizowanym odprowadzeniem wód;
- 13) na etapie realizacji 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;
- 14) na etapie realizacji wodę na potrzeby socjalno – bytowe, dostarczać w szczelnych pojemnikach, beczkowozami lub pobierać z sieci wodociągowej, na warunkach określonych z gestorem sieci;
- 15) na etapie realizacji zaplecze socjalno – bytowe zorganizować w oparciu o przenośne kontenery socjalne i/lub toalety przenośne (np. typu TOI – TOI), obiekty te wyposażać w bezodpływowe zbiorniki ścieków, zbiorniki ścieków opróżniać w miarę potrzeb przez wyspecjalizowaną firmę, która wywozić będzie ścieki do oczyszczalni ścieków (nie dopuścić do przepełnienia zbiorników);
- 16) w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu wód, ograniczyć czas odwodnienia wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej, wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu decyzji pozwolenia wodnoprawnego – zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz.960) jeżeli jest prawem wymagane;
- 17) teren zaplecza, dojazdów i placów manewrowych, po zakończeniu prac budowlanych należy zrekultywować, przez co rozumie się przywrócenie im cech sprzed rozpoczęcia inwestycji (np. zasypanie gruntem rodzimym, zasianie traw itp.);
- 18) na etapie eksploatacji wodę do celów socjalno – bytowych mieszkańców pobierać z sieci wodociągowej na warunkach określonych z gestorem sieci;
- 19) na etapie eksploatacji ścieki socjalno – bytowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej gromadzić w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach na nieczystości ciekłe, które należy

systematycznie opróżniać wozami asenizacyjnymi i przekazywać do najbliższej oczyszczalni ścieków (nie dopuścić do przepełnienia zbiorników);

- 20) na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z połaci dachowych oraz terenów utwardzonych, odprowadzać do gruntu w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie; tzw. wody czyste odprowadzać do gruntu w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;
- 21) na terenie działek wydzielić 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;
- 22) 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 20.03.2026 r. znak: WOOS-I.4220.40.2026.MKA.2 wskazano na 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 ingerujące w pokrycie glebowe należy prowadzić poza okresem lęgowym ptaków, tj. w terminie od 1 września do końca lutego lub w tym okresie pod nadzorem przyrodniczym, ornitologicznym.
3. Wszelkie „pułapki” (np. wykopy) należy 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.
4. Przed zasypaniem wykopów, przy udziale nadzoru przyrodniczego, należy sprawdzić dno pod kątem obecności w nich zwierząt, a w przypadku stwierdzenia ewakuować je poza teren budowy, z zastosowaniem przepisów odrębnych.
5. Nie należy lokalizować zaplecza budowlanego, placów składowych, miejsc postoju sprzętu w sąsiedztwie cieku wodnego Dopływ z Piasecznicy.

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 8,1 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.

U Z A S A D N I E N I E

Pani Anita Juszcak wystąpiła do Burmistrza Miasta Sochaczew z wnioskiem z dnia 24.10.2025 r. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie ogółem 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogą o łącznej długości ok. 600 m na działce o nr ew. 446/3 położonej w Sochaczewie w obrębie 0010 Sochaczew Wschód.

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 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 25.11.2025 r. znak: GOŚ.6220.17.2025 poinformował strony o wszczęciu postępowania w powyższej sprawie oraz o możliwości wnoszenia uwag i wniosków w terminie 14 dni od dnia opublikowania ww. dokumentu.

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

W dniu 14.11.2025 r. pismem znak: GOŚ.6220.17.2025 wystąpiono do Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Architektury wm. z zapytaniem czy dla działki, na której planowane będzie ww. przedsięwzięcie, a znajdującej się w mieście Sochaczew został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W odpowiedzi na ww. zapytanie Wydział Gospodarki Przestrzennej i Architektury wm. przedłożył zaświadczenie o przeznaczeniu terenu z dnia 17.11.2025 r. znak: GPA.6727.1.398.2025 informujący o tym, że dla działki, na której planowane jest przedsięwzięcie nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Następnie Burmistrz Miasta Sochaczew realizując procedury formalno - prawne pismem z dnia 29.12.2025 r. znak: GOŚ.6220.17.2025 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 27.01.2026 r. znak: WOOS-1.4220.40.2026.MKA skierowanym do Burmistrza Miasta Sochaczew poinformował, że opinia co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia będzie wydana do dnia 17.04.2026 r.

W dniu 20.03.2026 r. do tut. Urzędu wpłynęło postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie znak: WOOS-1.4220.40.2026.MKA.2 stwierdzające, że dla przedsięwzięcia polegającego na budowie ogółem 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogą o łącznej długości ok. 600 m na działce o nr ew. 446/3 położonej w Sochaczewie w obrębie 0010 Sochaczew Wschód 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 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 ingerujące w pokrycie glebowe należy prowadzić poza okresem lęgowym ptaków, tj. w terminie od 1 września do końca lutego lub w tym okresie pod nadzorem przyrodniczym, ornitologicznym.
3. Wszelkie „pułapki” (np. wykopy) należy 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.
4. Przed zasypaniem wykopów, przy udziale nadzoru przyrodniczego, należy sprawdzić dno pod kątem obecności w nich zwierząt, a w przypadku stwierdzenia ewakuować je poza teren budowy, z zastosowaniem przepisów odrębnych.
5. Nie należy lokalizować zaplecza budowlanego, placów składowych, miejsc postoju sprzętu w sąsiedztwie cieków wodnych. Dopływ z Piasecznicy.

Planowana inwestycja polegająca na budowie ogółem 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogą o łącznej długości ok. 600 m na działce o nr ew. 446/3, położonej w Sochaczewie w obrębie Sochaczew Wschód, powiat sochaczewski zalicza się do grupy przedsięwzięć wymienionych w wymienione w § 3 ust. 1 pkt 55 ppkt b 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.).

Ponadto w uzasadnieniu stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami objętymi ochroną na mocy przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13) - dalej jako „uoop”. Najbliżej położony obszar NATURA 2000 Puszcza Kampinoska PLC 140001, znajduje się w odległości ok. 8,1 km od planowanej inwestycji. Obecnie działka o nr ewidencyjnym 446/3, położona w Sochaczewie przy ul. Zielona Dolina ma charakter rolniczy i jest wykorzystywana do prowadzenia działalności rolniczej. Działka stanowi zwartą przestrzeń użytkowaną jako grunty orne i nie jest zabudowana.

Teren został odpowiednio przygotowany pod zasiewy, a gleba została już uprawiona i wyrównana. W chwili obecnej działki są obsiane kukurydzą, co świadczy o ich aktywnym wykorzystaniu rolniczym. Prace przyrodnicze przeprowadzono w dniach 16 i 27 marca, 18 kwietnia, 13 czerwca oraz 4 października 2025 r. Działania inwentaryzacyjne objęły ocenę składu gatunkowego roślin, grzybów, porostów i zwierząt. 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. Występują tu liczne gatunki roślin zielnych typowe dla takich środowisk. Brak gatunków chronionych oraz dominacja roślin pospolitych świadczą o tym, że środowisko to nie ma szczególnej wartości przyrodniczej. Dodatkowo obecność roślin związanych z siedliskami antropogenicznymi, takich jak perz właściwy czy babka lancetowata, dowodzi wcześniejszej działalności człowieka i przekształcenia siedliska.

Teren planowanego przedsięwzięcia pozbawiony jest drzew i krzewów. Nie stwierdzono chronionych gatunków płazów i gadów. Przedmiotowy teren nie wyróżnia się jako szczególnie cenny z punktu widzenia ochrony herpetofauny. Ornitofauna w granicach planowanej inwestycji nie wyróżnia się na tle krajobrazu. Nie stwierdzono istotnych zagrożeń związanych z planowaną inwestycją dla lokalnej ornitofauny. W terenie nie stwierdzono gniazd lub/i lęgów ptaków. Nie stwierdzono chronionych gatunków ssaków. Na tle otaczającego krajobrazu teren planowanej inwestycji nie wyróżnia się w szczególności jako preferencyjne miejsce żerowania, rozrodu lub schronienia. W sąsiedztwie znajdują się siedliska alternatywne.

W bezpośrednim sąsiedztwie działki od strony wschodniej znajduje się ciek Dopływ z Piasecznicy. Obszar przeznaczony pod inwestycję znajduje się poza granicami lasów łęgowych oraz korytarzami ekologicznymi.

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 ww. obszaru Natura 2000 oraz na 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, uwzględniając lokalizację i charakterystykę inwestycji tutejszy organ wskazał 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 uoop oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r. poz. 2380), w stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną, obowiązuje szereg zakazów. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie lub Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska mogą wydać decyzję zezwalającą na czynności podlegające zakazom, w trybie i na zasadach określonych ww. ustawą. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska między innymi może zezwolić na obszarze swojego działania na odstąpienie 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 przesłanek 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 do 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 zezwolenie 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 możliwości realizacji planowanych działań w kontekście przepisów dotyczących ochrony gatunkowej i możliwości uzyskania derogacji leży w gestii Inwestora. Jednocześnie informuję się, że zgodnie z art. 131 pkt 14 ww. ustawy, kto bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom narusza zakazy w stosunku do roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową podlega karze aresztu lub grzywny.

Warunki dotyczące wykonania kontroli terenu, zabezpieczenia wszelkich pułapek oraz sprawdzenia dna wykopów pod kątem obecności w nich zwierząt, mają na celu ograniczenie ryzyka nieumyślnego zabijania zwierząt podczas wykonywania prac budowlanych.

W celu ochrony dziko występujących zwierząt wskazano na konieczność zastosowania odpowiednich zabezpieczeń wykopów powstałych podczas realizacji inwestycji, a w razie konieczności umożliwienie im bezpiecznego wydostania się z terenu budowy.

W celu minimalizacji bezpośredniego negatywnego oddziaływania inwestycji na gatunki, wprowadzono warunek prowadzenia robót poza okresem lęgowym. W celu ograniczenia strat w lokalnych populacjach gatunków zwierząt, spowodowanych realizacją planowanych prac, wprowadzono konieczność przeprowadzenia nadzoru przyrodniczego, który będzie miał na celu kontrole prowadzonych prac pod kątem obecności gatunków chronionych. W celu ochrony cennych przyrodniczo siedlisk nałożono warunek niewyznaczania zaplecza budowlanego w sąsiedztwie cieku Dopływ z Piasecznicy.

Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy dostarczonych wraz z wnioskiem materiałów, uwzględniając łącznie 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 przedsięwzięcia ograniczył się do wykazania w opinii tych elementów, które mają faktycznie znaczenie dla przedsięwzięcia.

Podobne stanowisko zajęło Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu i piśmie z dnia 14.01.2026 r. znak: WL.ZZŚ.4130.1.8.2026.ZG wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa ogółem 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogą o łącznej długości ok. 600 m na działce o nr ewidencyjnym

446/3 obręb Sochaczew Wchód, gm. Miasto Sochaczew, powiat sochaczewski.”, nie istnieje potrzeba 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, należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
- 4) zaplecze budowy wyposażać w środki ochronne tj. materiały wychwytyjące ewentualnie rozlane substancje ropopochodne (sorbenty, maty pochłaniające) oraz środki p. poż., w celu minimalizacji skutków wystąpienia sytuacji awaryjne;
- 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 przekazywać 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) zakazuje się tankowania maszyn budowlanych oraz napraw sprzętu wykorzystywanego na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji przy wykopach;
- 11) tankowanie paliwa w pracujących pojazdach oraz maszynach dokonywać poza placem budowy;
- 12) w celu utrzymania porządku oraz zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym – koła wszystkich pojazdów budowlanych opuszczających teren budowy oczyszczać z zanieczyszczeń (piasek, glina, kamienie itp.); ww. mycie zlokalizować na wydzielonym stanowisku znajdującym się na placu budowy, z utwardzonym podłożem ze zorganizowanym odprowadzeniem wód;
- 13) na etapie realizacji 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;

- 14) na etapie realizacji wodę na potrzeby socjalno – bytowe, dostarczać w szczelnych pojemnikach, beczkowozami lub pobierać z sieci wodociągowej, na warunkach określonych z gestorem sieci;
- 15) na etapie realizacji zaplecze socjalno – bytowe zorganizować w oparciu o przenośne kontenery socjalne i/lub toalety przenośne (np. typu TOI – TOI), obiekty te wyposażać w bezodpływowe zbiorniki ścieków, zbiorniki ścieków opróżniać w miarę potrzeb przez wyspecjalizowaną firmę, która wywozić będzie ścieki do oczyszczalni ścieków (nie dopuścić do przepełnienia zbiorników);
- 16) w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu wód, ograniczyć czas odwodnienia wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej, wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu decyzji pozwolenia wodnoprawnego – zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz.960) jeżeli jest prawem wymagane;
- 17) teren zaplecza, dojazdów i placów manewrowych, po zakończeniu prac budowlanych należy zrekultywować, przez co rozumie się przywrócenie im cech sprzed rozpoczęcia inwestycji (np. zasypianie gruntem rodzimym, zasianie traw itp.);
- 18) na etapie eksploatacji wodę do celów socjalno – bytowych mieszkańców pobierać z sieci wodociągowej na warunkach określonych z gestorem sieci;
- 19) na etapie eksploatacji ścieki socjalno – bytowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej gromadzić w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach na nieczystości ciekłe, które należy systematycznie opróżniać wozami asenizacyjnymi i przekazywać do najbliższej oczyszczalni ścieków (nie dopuścić do przepełnienia zbiorników);
- 20) na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z połaci dachowych oraz terenów utwardzonych, odprowadzać do gruntu w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie; tzw. wody czyste odprowadzać do gruntu w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;
- 21) na terenie działek wydzielić 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;
- 22) 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 po analizie dostarczonych wraz z wnioskiem materiałów, uwzględniając łącznie uwarunkowania przedstawione w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, biorąc pod uwagę informacje zawarte w KIP, nie jest konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, argumentując to w odniesieniu do poszczególnych uwarunkowań w przedstawiony poniżej sposób.

Nałożone warunki realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia wynikają z potrzeby zapobiegania i ograniczania wprowadzenia zanieczyszczeń do wód i zapobiegania pogorszeniu ich stanu/potencjału w celu osiągnięcia co najmniej dobrego stanu wód zgodnie z przepisami art. 55-61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960), zwanej dalej ustawą Prawo Wodne.

Planowane przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane przez Burmistrza Miasta Sochaczew do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 3 ust.1 pkt 55 lit. b rozporządzenia RM.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie ogółem 20 domów jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogą o łącznej długości ok. 600 m, na działce o nr ew. 446/3 położonej w obrębie Sochaczew Wschód, gmina Miasto Sochaczew, powiat sochaczewski.

Łączny obszar przedsięwzięcia wyniesie 3,4977 ha. Obszar ten położony jest na terenach rolnych, obecnie użytkowanych jako grunty orne, na których prowadzona jest uprawa kukurydzy.

W ramach przedsięwzięcia projektowane jest następujące zagospodarowanie terenu:

- powierzchnia działki nr ewid. 446/3 objęta zamierzeniem inwestycyjnym - 3,4977 ha,
- powierzchnia zabudowy budynkami – 0,4 ha, co stanowi 11,44 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,
- powierzchnia przeznaczona pod przekształcenie przy budynkach – 0,63908 ha, co stanowi 18,27 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,
- powierzchnie przeznaczone pod drogi dojazdowe do budynków – 0,360 ha, co stanowi 10,29 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,
- powierzchnia biologicznie czynna – 2,09862 ha, co stanowi 60 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego.

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). Dojazd do budynków realizowany będzie poprzez wydzielenie z nieruchomości drogi dojazdowej o szerokości 6 m, która sąsiadować będzie z istniejącą już drogą powstałą poprzez wydzielenie pasa komunikacyjnego przy podziale działki nr ewid. 445 sąsiadującej od północy z planowaną inwestycją. Poprzez połączenie tych dróg powstanie szeroka droga komunikacyjna umożliwiająca swobodny dostęp do wszystkich nieruchomości. W przyszłości zostaną one utwardzone w celu dostosowania ich do warunków geotechnicznych, obciążenia drogi ruchem i warunków klimatycznych.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się w rejonie wodnym Środkowej Wisły, w zlewni jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) Utrata od Żbikówki do Ujścia o kodzie RW200011272899. JCWP posiada status naturalnej części wód o ogólnym złym stanie. Jest to część wód z umiarkowanym stanem ekologicznym. Brak danych dotyczących stanu chemicznego. Wskaźniki, które determinują umiarkowany stan ekologiczny: BZT₅, OWO, przewodność, azot ogólny, azot azotanowy, fosfor ogólny, fosfor fosforanowy (V), fitobentos. 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 o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz osiągnięcie dobrego stanu chemicznego. Dla przedmiotowej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związany z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele

środowiskowe w zakresie wskaźników: azot ogólny, azot azotanowy, fosfor ogólny, OWO, BZT₅, fosforany, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C, IO. 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 gospodarkę ściekową, ograniczenie zanieczyszczeń rozproszonych z rolnictwa, poprawę warunków dla obszarów chronionych oraz poprawę warunków hydromorfologicznych rzek i potoków. Działania uzupełniające polegają na kształtowaniu stosunków wodnych w zlewni JCWP.

Przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się na 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 niezagrażone.

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 granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 o nazwie „Subniecka warszawska”.

Technologia wykonywania robót zostanie opracowana w oparciu o harmonogram tych robót, dostaw materiałów, maszyn i urządzeń. Powstające ścieki bytowe produkowane przez pracowników realizujących inwestycje będą gromadzone w szczelnych toaletach przenośnych typu TOI –TOI i podczas budowy regularnie opróżnianych przez firmę, która je dostarczy na miejsce inwestycji. Odpady powstające w trakcie budowy będą segregowane i odbierane przez uprawnione podmioty.

W celu zminimalizowania wpływu na środowisko na etapie realizacji przedsięwzięcia zostaną wdrożone następujące działania:

- dla ograniczenia potencjalnego zanieczyszczenia środowiska wodno-gruntowego stosowany będzie sprzęt i wszelkie maszyny o pełnej sprawności technicznej przy zachowaniu przepisów dotyczących bezpiecznego prowadzenia prac szczególnie zwracając uwagę na wszelkie operacje związane z użyciem substancji ropopochodnych,
- ograniczona zostanie emisja 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 przywożone transportem samochodowym,
- w celu zminimalizowania oddziaływań przedsięwzięcia na powietrze, materiały sypkie będą przywożone 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 będą na bieżąco wyrównywane i utwardzane – jeśli będą zabłocone,
- mycie kół i podwozi samochodów ciężarowych, a także gąsienic maszyn budowlanych wyjeżdżających z budowy na drogi publiczne.

Na etapie eksploatacji woda wykorzystywana będzie do zaspokojenia potrzeb socjalno – bytowych mieszkańców. Osiedle zaopatrywane będzie w wodę z sieci wodociągowej. Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia ilość powstających ścieków bytowych będzie analogiczna do ilości pobieranej wody i wyniesie ok. 2 880 m³/rok.

Ścieki bytowe odprowadzane będą do bezodpływowych zbiorników do gromadzenia nieczystości płynnych, a docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej. Na terenie zamierzenia przewiduje się zagospodarowanie wód opadowych częściowo w obrębie działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną. Właściciele poszczególnych nieruchomości wody deszczowe odprowadzać będą do gruntu. Na etapie funkcjonowania osiedla będą wytwarzane odpady komunalne zmieszane i zbierane selektywnie: pet, szkło, papier, metale, odpady biodegradowalne.

Zgodnie z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi na terenie kraju, za odbiór odpadów komunalnych z terenów nieruchomości zamieszkałych przez osoby fizyczne odpowiedzialna jest gmina. Odpady gromadzone będą selektywnie, w pojemnikach i workach w które wyposażone będą wszystkie posesje.

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 przepisami prawa dotyczącymi ochrony wód, określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 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 nie będzie zlokalizowana na obszarach wodno – błotnych, obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w pobliżu cieków wodnych, u ujścia rzek, na obszarach przybrzeżnych i morskich, ani na obszarach objętych siecią Natura 2000 oraz na terenach przylegających do jezior i obszarach ochrony uzdrowiskowej.

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 podczas eksploatacji, jak i realizacji, przy odpowiednim stosowaniu środków i technik, nie powinno istotnie oddziaływać na środowisko.

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

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie nie zajął stanowiska w ustawowym terminie, w związku z czym zgodnie z art. 78 ust. 4 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.) – uznano, że nie wnosi zastrzeżeń do realizacji planowanego przedsięwzięcia.

Biorąc pod uwagę opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu oraz nie wniesienie zastrzeżeń przez Powiatowego Inspektora Ochrony Środowiska 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 2024 r. poz. 112 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.

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. 8,1 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.

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.

Zup. BURMISTRZA

Stanisław Wachowski
Zastępca Burmistrza

KLAUZULA INFORMACYNA

Administratorem Pani/Pana danych osobowych przetwarzanych w Urzędzie Miejskim w Sochaczewie jest: Burmistrz Miasta Sochaczew. Więcej informacji można uzyskać na stronie internetowej www.sochaczew.pl w siedzibie Urzędu pod adresem ul. 1 Maja 16, 96 – 500 Sochaczew; telefonicznie +48(46) 86 222 35 wew. 309 lub drogą mailową: jod@sochaczew.pl

do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia pn. „Budowa ogółem 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, w tym drogą o łącznej długości ok. 600 m na działce o nr ewid. 446/3 obręb 0010 Sochaczew Wschód.”.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

I. Przedmiot Inwestycji:

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie ogółem 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, w tym drogą o łącznej długości ok. 600 m na działce o nr ewid. 446/3 położonej w Sochaczewie w obrębie 0010 Sochaczew Wschód, powiat sochaczewski, miasto Sochaczew.

II. Charakterystyka przedsięwzięcia:

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 20 budynków jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, w tym drogą o łącznej długości ok. 600 m, na działce nr ewid. 446/3 obręb 0010 Sochaczew Wschód, gmina Miasto Sochaczew, powiat sochaczewski. Łączny obszar przedsięwzięcia wyniesie 3,4977 ha, na obszarze nieobjętym formami ochrony przyrody, zlokalizowanym na terenach nieobjętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy. Obszar ten położony jest na terenach rolnych, obecnie użytkowanych rolniczo.

Bilans powierzchni działki przedstawia się następująco:

- powierzchnia działki nr ewid. 446/3 wynosi 3,4977 ha w tym:

- grunty rolne zabudowane Br-RV - 0,1569 ha,
- nieużytki N - 0,1163 ha,
- pastwiska trwałe PsV - 0,2144 ha,
- grunty rolne R IVa - 1,6680 ha,
- grunty rolne R IVb - 0,5392 ha,
- grunty rolne RV - 0,5835 ha,
- Grunty rolne RVI - 0,2194 ha.

W ramach przedsięwzięcia projektowane jest następujące zagospodarowanie terenu:

- powierzchnia działki nr ewid. 446/3 objęta zamierzeniem inwestycyjnym – 3,4977 ha,
- powierzchnia zabudowy budynkami – 0,4 ha, co stanowi 11,44 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,
- powierzchnia przeznaczona pod przekształcenie przy budynkach – 0,63908 ha, co stanowi 18,27 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,
- powierzchnie przeznaczone pod drogi dojazdowe do budynków – 0,360 ha, co stanowi 10,29 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,
- powierzchnia biologicznie czynna – 2,09862 ha, co stanowi 60 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego.

Powierzchnia zabudowy planowanej inwestycji:

LP.	Rodzaj zamierzenia	Ilość [m ²]
1.	Powierzchnia zabudowy budynkami	4 000
2.	Powierzchnia przeznaczona pod przekształcenie przy budynkach	6 390,8
3.	Drogi wewnętrzne	ok. 3 600
4.	Tereny Zieleni	20 986,2
	Razem	34 977

Tereny od strony zachodniej sąsiadujące bezpośrednio z planowaną inwestycją są objęte zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Planowana inwestycja sąsiaduje:

1. Od strony zachodniej; grunty objęte MPZP przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo – usługową, grunty rolne nieużytkowane rolniczo oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana.
2. Od północy grunty zadrzewione oraz grunty rolne oraz pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa.
3. Od wschodu grunty rolne oraz zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa.
4. Od południa z gruntami rolnymi wykorzystywanymi do produkcji rolnej a częściowo odłogowanymi.

Inwestycja 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).

Dojazd do budynków realizowany będzie poprzez wydzielenie z nieruchomości drogi dojazdowej o szerokości 6 m, która sąsiadować będzie z istniejącą już drogą powstałą poprzez wydzielenie pasa komunikacyjnego przy podziale działki nr ewid. 445 sąsiadującej od północy z planowaną inwestycją. Poprzez połączenie tych dróg powstanie szeroka droga komunikacyjna umożliwiająca swobodny dostęp do wszystkich nieruchomości. W przyszłości 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. Wykorzystywana technologia będzie 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. Wszelkie prace związane z planowanym przedsięwzięciem zostaną wykonane tak, aby spowodować jak najmniejsze uciążliwości dla okolicznych mieszkańców i otaczającego środowiska naturalnego. Roboty będą prowadzone pod nadzorem osób posiadających stosowne uprawnienia budowlane 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 poszyc 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.

Działka, na której ma być zlokalizowana inwestycja jak również tereny w sąsiedztwie mają charakter rolniczy i są wykorzystywane do prowadzenia działalności rolniczej. Działka stanowi zwartą przestrzeń użytkową jako grunty orne i nie jest zabudowana. Teren nie posiada trwałych ogrodzeń, a jego granice wyznaczone są jedynie poprzez miedze i naturalne linie podziału z sąsiednimi gruntami. Na działce znajdują się linie energetyczne 110 kV i 15 kV, które nie kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu i nie będą podlegać przebudowie lub likwidacji. 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 20 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	- $Q_{\text{śr.dob.}} = 3 - 5 \text{ m}^3/\text{d},$
- przewidywane zużycie energii elektrycznej	- 70 000 kWh,
- przewidywane zużycie surowców i materiałów:	- ok. 22 000 ton,
- piasek	- ok. 35 000 ton,
- żwir	- ok. 350 m ³ ,
- drewno	- ok. 15 000 ton,
- cement	- ok. 27 000 m ³ ,
- beton	- ok. 2 600 ton,
- stal	- ok. 30 000 m ³ ,
- przewidywane zużycie paliwa	- ok. 60 m ³ /rok.

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

- woda	- 3 744 m ³ /rok,
- ścieki	- 3 744 m ³ /rok,
- energia elektryczna	- 70,2 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, benzeny, 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.

Planowane przedsięwzięcie usytuowane będzie 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.

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 Kampinowska PLC 140001, zlokalizowana w odległości ok. 8,1 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