

DECYZJA NR 4/2026
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 28.04.2025 r. Państwa Katarzyny i Józefa Kopala

orzekam

- 1. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Sochaczewie, na działkach o nr ewid. 1394/3, 1394/4 i 1394/5 przy ul. Lubiejewskiej w Sochaczewie, obręb Sochaczew za Bzurą.**
- 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 64 domków jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogami o łącznej długości ok. 850 m na trzech działkach o nr ewid. 1394/3, 1394/4 i 1394/5 przy ul. Lubiejewskiej w Sochaczewie, obręb geodezyjny 0008 Sochaczew za Bzurą.

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

b) **skala przedsięwzięcia** – planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 64 domów jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym z drogami o łącznej długości około 850 m, na trzech działkach o nr ewid. 1394/3, 1394/4, 1394/5 przy ul. Lubiejewskiej w Sochaczewie, obręb 0008 Sochaczew za Bzurą, gm. Miasto Sochaczew, powiat sochaczewski. Łączny obszar przedsięwzięcia wyniesie 7,7528 ha, na obszarze nieobjętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar ten położony jest na terenach rolnych, obecnie użytkowanych rolniczo.

Bilans powierzchni działki nr ewid. 1394/3 wynosi 2,4382 ha, w tym:

- grunty rolne RIVb - 0,0023 ha,
- grunty rolne RV - 2,4158 ha,
- rowy W - 0,0201 ha.

Bilans powierzchni działki nr ewid. 1394/4 wynosi 2,5830 ha, w tym:

- grunty rolne RIVb - 0,2113 ha,
- grunty rolne RV - 2,3307 ha,
- grunty rolne RVI - 0,0084 ha,
- rowy W - 0,0326 ha.

Bilans powierzchni działki nr ewid. 1394/5 wynosi 2,7316 ha, w tym:

- grunty rolne RIVa - 0,0199 ha,
- grunty rolne RIVb - 0,3977 ha,
- grunty rolne RV - 1,8136 ha,
- grunty rolne RVI - 0,5004 ha.

W ramach przedsięwzięcia projektowane jest następujące zagospodarowanie terenu:

- powierzchnia działek nr ewid. 1394/3, 1394/4, 1394/5 objęta zamierzeniem inwestycyjnym – 7, 7528 ha,
- powierzchnia zabudowy budynkami – 1,2800 ha, co stanowi 16,51 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,
- powierzchnia przeznaczona pod przekształcenie przy budynkach – 2,0500 ha, co stanowi 26,44 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,
- powierzchnie przeznaczone pod drogi dojazdowe do budynków – 0,8500 ha, co stanowi 10,96 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,
- powierzchnia biologicznie czynna – 3,5728 ha, co stanowi 46,08 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego.

Powierzchnia zabudowy planowanej inwestycji:

LP.	Rodzaj zamierzenia	Ilość [m ²]
1.	Powierzchnia zabudowy budynkami	12 800
2.	Powierzchnia przeznaczona pod przekształcenie przy budynkach	ok. 20 500
3.	Drogi wewnętrzne	ok. 8 600
	Razem	41 800

Tereny sąsiadujące bezpośrednio od północy i od południa z planowaną inwestycją nie są objęte zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Są to grunty rolne użytkowane rolniczo a częściowo odłogowane z postępującym procesem sukcesji wtórnej (zarastania roślinnością drzewiastą i krzewiastą). Na części działek znajduje się pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zlokalizowana na terenach, które podzielone zostały na działki budowlane.

Planowana inwestycja sąsiaduje:

1. od północy najbliższe tereny objęte zapisami mpzp zlokalizowane są w odległości około 170 m i zgodnie z jego zapisami przeznaczone są pod:
 - zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami (MN),
 - zabudowę usługowo – produkcyjną o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności realizowanej w formie budynków wolnostojących parterowych lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego (MNp),
2. od południa najbliższe tereny objęte zapisami mpzp zlokalizowane są w odległości około 100 m i zgodnie z jego zapisami przeznaczone są pod:
 - zabudowę usługowo – produkcyjną o uciążliwości nie przekraczającej poza granice własności, realizowanej w formie budynków wolnostojących parterowych lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego (MNp),
3. od wschodu z drogą miejską ul. Lubiejewską, a za nią z gruntami objętymi mpzp i przeznaczonymi w zapisach tego dokumentu pod zabudowę usługowo – produkcyjną o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności, realizowanej w formie budynków wolnostojących parterowych lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego (MNp),
4. od zachodu z gruntami rolnymi użytkowymi rolniczo oraz częściowo odłogowanymi z postępującym procesem sukcesji wtórnej. Na jednej z działek, która została podzielona na działki budowlane znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Planowana inwestycja związana z budową 64 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). Zakłada się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 200 m².

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

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

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

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

Zakres prac budowlanych będzie obejmował:

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

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

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

Ziemie 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 betonem z dodatkiem środka uszczelniającego posiadającego certyfikaty dopuszczające do stosowania w budownictwie i nieposiadający właściwości kwalifikujących go do środków niebezpiecznych dla środowiska.

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

poszyć dachowych i prowadzone będą bez potrzeby stosowania jakiegokolwiek sprzętu specjalistycznego.

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

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

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

c) powiązanie z innymi przedsięwzięciami w szczególności kumulowanie się oddziaływań przedsięwzięć znajdujących się na obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie – planowane przedsięwzięcie będzie realizowane na działkach o numerach ew. 1394/3, 1394/4 i 1394/5 przy ul. Lubiejewskiej w Sochaczewie, obręb 0008 Sochaczew Za Bzurą.

W sąsiedztwie ww. inwestycji znajdują się działki stanowiące zwartą przestrzeń użytkową jako grunty orne i nie są zabudowane. Realizacja inwestycji pozwoli Inwestorowi na stworzenie osiedla budynków mieszkalnych, które będzie wkomponowane w istniejący krajobraz.

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

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

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

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

- | | | |
|---|---|---|
| - przewidywane zużycie woda | - | $Q_{\text{śr.dob.}} = 6 - 10,5 \text{ m}^3/\text{d},$ |
| - przewidywane zużycie energii elektrycznej | - | 150 000 kWh, |
| - przewidywane zużycie surowców i materiałów: | | |
| - piasek | - | ok. 56 300 ton, |
| - żwir | - | ok. 89 600 ton, |
| - drewno | - | ok. 900 m ³ , |
| - cement | - | ok. 38 400 ton, |
| - beton | - | ok. 69 100 m ³ , |
| - stal | - | ok. 6 800 ton, |
| - szkło | - | ok. 76 800 m ³ , |
| - przewidywane zużycie paliwa | - | ok. 154 m ³ /rok. |

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

- | | | |
|-----------------------|---|----------------------------|
| - woda | - | 9 300 m ³ /rok, |
| - ścieki | - | 9 300 m ³ /rok, |
| - energia elektryczna | - | 180 MWh/rok, |
| - energia cieplna | - | 1 500 000 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 zablocone,
- mycie kół i podwozi samochodów ciężarowych, a także gąsienic maszyn budowlanych wyjeżdżających z budowy na drogi publiczne.

2. W fazie eksploatacji:

a) z zakresu ochrony powietrza

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

b) z zakresu ochrony przed hałasem

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

c) w zakresie ochrony środowiska wodnego

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

d) w zakresie postępowania z odpadami

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

e) w zakresie ochrony zużycia surowców i paliw

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

f) w zakresie przeciwdziałania sytuacjom awaryjnym

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

f) warunki i wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 ze zm.) oraz obowiązki działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ww. ustawy:

Zgodnie z pismem z dnia 12.08.2025 r. znak: WL.ZZŚ.4901.225.2025.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 wyciekami substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo – wodnego;
- 3) podczas przygotowania i realizacji inwestycji, zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
- 4) zaplecze budowy wyposażać w środki ochronne tj. materiały wychwytyjące ewentualne rozlane substancje ropopochodne (sorbenty, maty pochłaniające) oraz środki p. poż., w celu minimalizacji skutków wystąpienia sytuacji awaryjnej;
- 5) w sytuacjach awaryjnych, takich, jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego rekultywacji;
- 6) na etapie realizacji wyznaczyć miejsce tymczasowego magazynowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych; miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych zabezpieczyć przed negatywnym wpływem na środowisko, przed wpływem warunków atmosferycznych oraz przed dostępem osób postronnych; odpady magazynować w pojemnikach odpornych na działanie składników tych odpadów; odpady ciekłe magazynować dodatkowo w pojemnikach szczelnych, wyposażonych w szczelne zamknięcia; a następnie 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, natomiast jeżeli zajdzie taka potrzeba tankowanie;
- 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 zlokalizowanym na placu budowy, z utwardzonym podłożem z 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 beczkowozami lub pobierać z sieci wodociągowej;
- 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 opróżnić 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 (tekst jednolity : Dz. U. z 2025 r. poz. 960), jeżeli jest prawem wymagane;
- 17) Teren zaplecza, dojazdów i placów manewrowych, po zakończeniu prac budowlanych należy zrehabilitować, przez co rozumie się przywrócenie im cech sprzed rozpoczęcia inwestycji (np. zasypanie gruntem rodzimym, zasianie trawy. itp.);
- 18) na etapie eksploatacji wodę na cele socjalno – bytowe mieszkańców pobierać z sieci wodociągowej;
- 19) na etapie eksploatacji ścieki socjalno – bytowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej gromadzić w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach na nieczystości ciekłe, które systematycznie opróżniać wozami asenizacyjnymi, do najbliższej oczyszczalni ścieków;
- 20) na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z połaci dachowych oraz terenów utwardzonych odprowadzać do gruntu w sposób niepowodujący 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 10.07.2025 r. znak: WOŚ-I.4220.729.2025.KT.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. Przed przystąpieniem do jakichkolwiek działań należy dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy planowanych prac w kontekście przepisów dotyczących w szczególności dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową. Analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody.
2. Prace ingerujące w pokrycie glebowe należy prowadzić poza okresem lęgowym ptaków (tj. z wyłączeniem okresu od 1 marca do 1 września) lub w tym okresie pod nadzorem specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii, po wcześniejszej opinii ornitologicznej o braku lęgów.
3. Podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt (wygradzenia, przykrycia).
4. Bezpośrednio przed rozpoczęciem robót oraz w trakcie prowadzenia prac budowlanych prowadzić kontrolę terenu na obecność zwierząt, gdy zaistnieje taka konieczność należy umożliwić im ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją.

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 11,2 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

Państwo Katarzyna i Józef Kopala wystąpili do Burmistrza Miasta Sochaczew z wnioskiem z dnia 28.04.2025 r. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Sochaczewie, na działkach o nr ew. 1394/4, 1394/5, 1394/5 obręb 0008 Sochaczew za Bzurą.

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

W związku z tym, że liczba stron postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przekraczała 10, to Burmistrz Miasta Sochaczew zgodnie z art. 49, art. 61 § 1 i § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) 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 12.05.2025 r. znak: GOŚ.6220.7.2025 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 29.04.2025 r. pismem znak: GOŚ.6220.7.2025 wystąpiono do Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Architektury w/m z zapytaniem czy dla działek, na których planowane będzie ww. przedsięwzięcie, a znajdujących się w m. Sochaczew został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W odpowiedzi na ww. zapytanie Wydział Gospodarki Przestrzennej i Architektury w/m przedłożył zaświadczenie o przeznaczeniu terenu z dnia 07.05.2025 r. znak: GPA.6727.1.161.2025 informujące o tym, że dla działek, na których planowane jest przedsięwzięcie nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Następnie Burmistrz Miasta Sochaczew realizując procedury formalno - prawne pismem z dnia 26.05.2025 r. znak: GOŚ.6220.7.2025 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 16.06.2025 r. znak: WOOS-1.4220.729.2025.KT skierowanym do Burmistrza Miasta Sochaczew poinformował, że opinia co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia będzie wydana do dnia 11.08.2025 r

W dniu 15.07.2025 r. do tut. Urzędu wpłynęło postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie znak: WOOS-1.4220.729.2025.KT.2 z dnia 10.07.2025 r. stwierdzające, że dla przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Sochaczewie na działkach o nr ew. 1394/3, 1394/4 i 1394/5 w obrębie geodezyjnym Sochaczew za Bzurą 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. Przed przystąpieniem do jakichkolwiek działań należy dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy planowanych prac w kontekście przepisów dotyczących w szczególności dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową. Analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody.
2. Prace ingerujące w pokrycie glebowe należy prowadzić poza okresem lęgowym ptaków (tj. z wyłączeniem okresu od 1 marca do 1 września) lub w tym okresie pod nadzorem specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii, po wcześniejszej opinii ornitologicznej o braku lęgów.
3. Podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt (wygrodzenia, przykrycia).
4. Bezpośrednio przed rozpoczęciem robót oraz w trakcie prowadzenia prac budowlanych prowadzić kontrolę terenu na obecność zwierząt, gdy zaistnieje taka konieczność należy umożliwić im ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją.

Ponadto w ww. postanowieniu stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie osiedla budynków jednorodzinnych na działkach o nr ewid. 1394/3, 1394/4 i 1394/5 obręb Sochaczew za Bzurą, położonych w Sochaczewie przy ul. Lubiejewskiej. Łączny obszar przedsięwzięcia wyniesie 7,7528 ha, z czego na potrzeby inwestycji zostanie przeznaczony:

- powierzchnia zabudowy budynkami – 12 800 m²,
- powierzchnia przeznaczona pod przekształcenie przy budynkach – ok. 20 500 m²,
- drogi wewnętrzne – ok. 8 500 m².

Na 64 działkach budowlanych powstałych z podziału działek o nr ewid. 1394/3, 1394/4 i 1394/5 położonych w obrębie Sochaczew za Bzurą gmina Miasto Sochaczew zakłada się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 200 m².

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej (fundamenty żelbetowe – wylewane; ściany fundamentowe - żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych; ściany naziemne – murowane z bloczków lub pustaków lub drewniane; konstrukcja dach – 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).

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

Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest specjalny obszar ochrony siedlisk Kampinoska Dolina Wisły PLH140029 oraz Puszcza Kampinoska PLC140001, zlokalizowany w odległości ok. 11,2 km od planowanej inwestycji.

Zgodnie z danymi przedstawionymi w karcie informacyjnej przedsięwzięcia (zwanej dalej „kip”) działki inwestycyjne mają charakter rolniczy i są wykorzystywane do prowadzenia działalności rolniczej. Działki stanowią zwartą przestrzeń użytkowaną jako grunty orne i nie są zabudowane.

Teren został odpowiednio przygotowany pod zasiewy, a gleba została już obsiana zbożem, co świadczy o aktywnym wykorzystaniu rolniczym działek. Teren nie posiada trwałych ogrodzeń ani infrastruktury technicznej, a jego granice wyznaczone są jedynie poprzez miedze i naturalne linie podziału z sąsiednimi gruntami. Charakter i struktura zbiorowisk roślinnych, na terenie inwestycyjnym, w wysokim stopniu ogranicza potencjalną możliwość występowania gatunków cennych w przyszłości.

Ubogie i proste zbiorowiska w obrębie terenu inwestycji porastające najpospolitszymi gatunkami roślin, nie wykazują potencjału do zajmowania tych gruntów przez gatunki cenne. Uwzględniając niską wartość i wskaźnik bioróżnorodności zbiorowisk roślinnych, stwierdza się, że nie nastąpi negatywne oddziaływanie na wykazaną szatę roślinną terenu inwestycji.

Ponadto przedmiotowa inwestycja nie wymaga naruszenia i przekształcenia siedlisk naturalnych, bądź półnaturalnych, czy zajęcia siedlisk wrażliwych będących potencjalnym miejscem występowania gatunków chronionych.

Przedmiotowy teren nie wykazuje cech siedlisk naturalnych i półnaturalnych mogących stanowić chronione siedliska przyrodnicze i siedliska gatunków objętych dyrektywami – ptasią i siedliskową.

W związku z powyższym uznano, że przedmiotowa inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz, że nałożenie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ze względu na uwarunkowania przyrodnicze nie jest konieczne.

Biorąc pod uwagę zakres i lokalizację przedsięwzięcia, a także założenia przedstawione w kip w opinii Regionalnego Dyrektora, realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność ww. obszaru Natura 2000, a tym samym na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Realizacja inwestycji nie przyczyni się w sposób istotny do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu oraz zwiększenia wrażliwości elementów środowiska przyrodniczego na ewentualne zmiany klimatyczne obszaru.

Jednocześnie, w myśl art. 64 ust. 3a ustawy ooś, w sentencji niniejszego postanowienia wskazano na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków (lub wymagań) w zakresie ochrony przyrody.

Z uwagi na lokalizację inwestycji na terenach rolnych nałożono warunek dotyczący dokonania oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody oraz przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2380), w stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną, obowiązuje szereg zakazów. Regionalny Dyrektor Środowiska

w Warszawie lub Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska mogą wydać decyzję zezwalającą na czynności podlegające zakazom, w trybie i na zasadach określonych w ustawie o ochronie przyrody. 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 muszą być spełnione konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogi związane z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska.

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 ustawy o ochronie przyrody, kto bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom narusza zakazy w stosunku do roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową podlega karze aresztu lub grzywny.

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 przedsięwzięcia 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 faktyczne znaczenie dla przedsięwzięcia.

Podobne stanowisko zajęło Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu i w piśmie z dnia 12.08.2025 r. znak: WL.ZZŚ.5.4901.225.2025.ZG wyraziło opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Sochaczewie przy ul. Lubiejewskiej na działkach o nr ew. 1394/3, 1394/4 i 1394/5 położonych w obrębie geodezyjnym Sochaczew za Bzurą nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

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

- 1) na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia;
- 2) zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn zlokalizować na terenie, do którego Inwestor posiada tytuł prawny oraz na terenie utwardzonym (np. poprzez zastosowanie płyt betonowych) zabezpieczającym przed potencjalnym wyciekiem substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo – wodnego;
- 3) podczas przygotowania i realizacji inwestycji, zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
- 4) zaplecze budowy wyposażać w środki ochronne tj. materiały wychwytywające ewentualne rozlane substancje ropopochodne (sorbenty, maty pochłaniające) oraz środki p. poż., w celu minimalizacji skutków wystąpienia sytuacji awaryjnej;
- 5) w sytuacjach awaryjnych, takich, jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego rekultywacji;
- 6) na etapie realizacji wyznaczyć miejsce tymczasowego magazynowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych; miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych zabezpieczyć przed negatywnym wpływem na środowisko, przed wpływem warunków atmosferycznych oraz przed dostępem osób postronnych; odpady magazynować w pojemnikach odpornych na działanie składników tych odpadów; odpady ciekłe magazynować dodatkowo w pojemnikach

- szczelnych, wyposażonych w szczelne zamknięcia; a następnie 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, natomiast jeżeli zajdzie taka potrzeba tankowanie;
 - 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 zlokalizowanym na placu budowy, z utwardzonym podłożem z 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 beczkowozami lub pobierać z sieci wodociągowej;
 - 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 opróżnić 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 (tekst jednolity : Dz. U. z 2025 r. poz. 960), jeżeli jest prawem wymagane;
 - 17) Teren zaplecza, dojazdów i placów manewrowych, po zakończeniu prac budowlanych należy zrehabilitować, przez co rozumie się przywrócenie im cech sprzed rozpoczęcia inwestycji (np. zasypianie gruntem rodzimym, zasianie trawy. itp.);
 - 18) na etapie eksploatacji wodę na cele socjalno – bytowe mieszkańców pobierać z sieci wodociągowej;
 - 19) na etapie eksploatacji ścieki socjalno – bytowe do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej gromadzić w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach na nieczystości ciekłe, które systematycznie opróżniać wozami asenizacyjnymi, do najbliższej oczyszczalni ścieków;
 - 20) na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z połaci dachowych oraz terenów utwardzonych odprowadzać do gruntu w sposób niepowodujący 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 planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie ogółem 64 domków jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym z drogami o łącznej długości ok. 850 m na działkach o nr ewid. 1394/3, 1394/4 i 1394/5 położonych w obrębie Sochaczew za Bzurą, gmina Miasto Sochaczew, powiat sochaczewski.

Łączny obszar przedsięwzięcia wyniesie 7,7528 ha. Obszar ten położony jest na terenach rolnych, obecnie użytkowanych jako grunty orne, na których prowadzona jest uprawa zbóż.

W ramach przedsięwzięcia projektowane jest następujące zagospodarowanie terenu:

- powierzchnia działek nr ewid. 1394/3, 1394/4, 1394/5 objęta zamierzeniem inwestycyjnym – 7,7528 ha;
- powierzchnia zabudowy budynkami – 1,28 ha, co stanowi 16,51% powierzchni zamierzenia inwestycyjnego;
- powierzchnia przeznaczona pod przekształcenie przy budynkach – 2,05 ha, co stanowi 26,44 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego;
- powierzchnia przeznaczona pod drogi dojazdowe do budynków – 0,85 ha, co stanowi 10,96 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego;
- powierzchnia biologicznie czynna – 3,5728 ha, co stanowi 46,08 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego.

Na 64 działkach budowlanych powstałych z podziału działek o nr ewid. 1394/3, 1394/4 i 1394/5 położonych w obrębie Sochaczew za Bzurą gm. miasto Sochaczew miasto zakłada się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 200 m².

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

Dopuszcza się budowę domków jednorodzinnych o konstrukcji drewnianej (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego). Ciągi komunikacyjne wraz z infrastrukturą w postaci dojść do budynków zostaną utwardzone w celu dostosowania ich do warunków geotechnicznych, obciążenia drogi ruchem i warunków klimatycznych.

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

fluoranten, bromowane difenyletery, rtęć. JCWP jest monitorowana. Osiągnięcie celów środowiskowych dla wskazanej części wód oceniono jako zagrożone.

Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego poprzez zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny na odcinku cieku istotnego Bzura w obrębie JCWP (dla certy) oraz osiągnięcie stanu chemicznego dla złagodzonych wskaźników benzo(a)pieren (w) poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników stan dobry.

Dla przedmiotowej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe w zakresie wskaźników: azot ogólny, azot azotanowy, fosforany, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C, IFPL, MIR, fluoranten(w), bromowane difenyletery(b), rtęć(b). Jest to spowodowane warunkami naturalnymi, a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE brakiem możliwości technicznych (w tym niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów.

Dla przedmiotowej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Poza obowiązkową realizacją katalogi działań krajowych wdraża się zestaw działań podstawowych obejmujących ograniczenie zanieczyszczeń rozproszonych z rolnictwa, poprawę warunków dla obszarów chronionych, redukcję emisji i zrzutów substancji priorytetowych oraz gospodarkę ściekową. Działania uzupełniające to aktualizacja programu ochrony środowiska.

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, gospodarka komunalną lub przemysłem. W przedmiotowej JCWPd występuje chemiczna presja determinująca stan wód. Osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrożone.

Przedmiotowa JCWPd przeznaczona jest do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi. Poza obowiązkową realizacją katalogu działań krajowych wdraża się zestaw działań poprzez reambulację dokumentacji hydrologicznej określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia obszarów ochronnych głównego zbiornika wód podziemnych.

Teren inwestycji znajduje się na granicy 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, które je dostarczy na miejsce inwestycji. Odpady powstające w trakcie budowy będą segregowane i odbierane przez uprawnione podmioty.

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

1. 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;
2. 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;
3. maszyny i urządzenia nie będą emitować zanieczyszczeń gazowych, pyłowych i płynnych większych niż przewidują normy. Warunki ochrony atmosfery zostaną spełnione;
4. prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach, z zagwarantowaniem systematycznego ich wywozu za pośrednictwem uprawnionych odbiorców;
5. w celu zminimalizowania oddziaływań przedsięwzięcia na powietrze, mieszanki betonowe będą wytwarzane w wytwórniach betonu poza terenem inwestycji i przywożone transportem samochodowym;
6. w celu zminimalizowania oddziaływań przedsięwzięcia na powietrze, materiały sypkie będą przewożone i magazynowane na placu budowy pod przykryciem za pomocą np. plandek rolowanych;
7. w celu zminimalizowania oddziaływań przedsięwzięcia na powietrze, elementy betonowe będą cięte „na mokro” w tzw. płaszczu wodnym;
8. wszystkie ciągi komunikacji kołowej i pieszej będą na bieżąco wyrównywane i utwardzane – jeśli będą zabłocone;
9. 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. 9 216 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 odprowadzali będą do gruntu. Na etapie funkcjonowania osiedla wytwarzane będą 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 z przepisami prawnymi, 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 na 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 kip 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.

Takie samo stanowisko zajął Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie i w opinii sanitarnej z dnia 01.07.2025 r. znak: ZNS.9022.5.14.2025 stwierdził, że dla przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Sochaczewie przy ul. Lubiejewskiej na działkach o nr ewid. 1394/3, 1394/4 i 1394/5 w obrębie geodezyjnym Sochaczew za Bzurą nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

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

Z przedstawionej karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że projektowane przedsięwzięcie obejmuje budowę 64 domków jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym z drogą o łącznej długości 850 m w Sochaczewie przy ul. Lubiejewskiej na działkach o nr ew. 1394/3, 1394/4 i 1394/5 położonych w obrębie Sochaczew za Bzurą, gmina Miasto Sochaczew, powiat sochaczewski.

Łączny obszar przedsięwzięcia wyniesie 7,7528 ha. Teren objęty zamierzeniem leży na obszarze który nie jest objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W ramach przedsięwzięcia projektowane jest następujące zagospodarowanie terenu: powierzchnia działek nr ewid. 1394/3, 1394/4, 1394/5 objęta zamierzeniem inwestycyjnym - 7,7528 ha; powierzchnia zabudowy budynkami – 1,28 ha, co stanowi 16,51 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego; powierzchnia przeznaczona pod przekształcenie przy budynkach – 2,05 ha, co stanowi 26,44 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego; powierzchnie przeznaczone pod drogi dojazdowe do budynków – 0,85 ha, co stanowi 9,54 % zamierzenia inwestycyjnego; powierzchnia biologicznie czynna – 3,5728 ha, co stanowi ok. 46,08 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego.

Tereny sąsiadujące bezpośrednio od północy i od południa z planowaną inwestycją nie są objęte zapisami MPZP. Są to grunty rolne użytkowane rolniczo a częściowo odłogowane z postępującym procesem sukcesji wtórej. Na części działek znajduje się pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana na terenach, które podzielone zostały na działki budowlane. Od północy: najbliższe tereny objęte zapisami MPZP zlokalizowane są w odległości około 170 m i zgodnie z jego

zapisami przeznaczone są pod zabudowę: mieszkaniową jednorodzinną wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami (MN), usługowo – produkcyjnej o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności, realizowanej w formie budynków wolnostojących parterowych lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego (MNp); od południa najbliższe tereny objęte zapisami MPZP zlokalizowane są w odległości około 100 m i zgodnie z jego zapisami przeznaczone są pod zabudowę; usługowo – produkcyjnej o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności, realizowanej w formie budynków wolnostojących parterowych lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego (MNp); od wschodu z drogą miejską ul. Lubiejewską a za nią z gruntami objętymi MPZP i przeznaczonymi w zapisach tego dokumentu pod zabudowę usługowo – produkcyjną o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności realizowanej w formie budynków wolnostojących parterowych lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego (MNp); od zachodu graniczy z gruntami rolnymi użytkowymi rolniczo. Na jednej z działek, która podzielona została na działki budowlane znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną.

W celu zminimalizowania ujemnego wpływu na środowisko planowanego przedsięwzięcia zostaną wdrożone następujące działania: 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 uwagę na wszelkie operacje związane z użyciem substancji ropopochodnych; ograniczenie emisji hałasu, dzięki spełnieniu wymogów obowiązujących przepisów dla wykorzystywanych urządzeń oraz prowadzenia 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; 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 przewożone i magazynowane na placu budowy pod przykryciem za pomocą np. plandek rolowanych, 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.

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

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną realizacja i eksploatacja – o ile stan faktyczny będzie zgodny z założeniami planowanego przedsięwzięcia nie będzie ponadnormatywnie oddziaływać na środowisko oraz na zdrowie i odczucia okolicznych mieszkańców.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia nie będzie zachodzić emisja substancji do powietrza oraz przedsięwzięcie nie będzie źródłem hałasu. Oddziaływanie na klimat akustyczny oraz powietrze atmosferyczne występować będzie podczas wykonywania robót budowlanych i będzie miało charakter krótkotrwały i przejściowy.

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

W związku z tym zgodnie z art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670 ze zm.) nie zaistniała potrzeba udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Planowane przedsięwzięcie usytuowane będzie poza wrażliwymi przyrodniczo terenami, a zwłaszcza obszarami wybrzeża, leśnymi, górskimi, 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.

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. 11,2 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 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.

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.

Z up. BURMISTRZA

Stanisław Wachowski
Zastępca Burmistrza

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.

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 osiedla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Sochaczewie na działkach o nr ewid. 1394/3, 1394/4 i 1394/5, obręb Sochaczew za Bzurą, gmina Miasto Sochaczew, powiat sochaczewski.”

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

I. Przedmiot Inwestycji:

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie 64 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogami o łącznej długości ok. 850 m w Sochaczewie przy ul. Lubiejewskiej na działkach o nr ewid. 1394/3, 1394/4 i 1394/5 obręb 0008 Sochaczew za Bzurą, miasto Sochaczew, powiat sochaczewski.

II. Charakterystyka przedsięwzięcia:

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie 64 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogami o łącznej długości ok. 850 m w Sochaczewie przy ul. Lubiejewskiej na działkach o nr ewid. 1394/3, 1394/4 i 1394/5 obręb 0008 Sochaczew za Bzurą, miasto Sochaczew, powiat sochaczewski.

Łączny obszar przedsięwzięcia wyniesie 7,7528 ha, na obszarze nieobjętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar ten położony jest na terenach rolnych, obecnie użytkowanych rolniczo.

Bilans powierzchni działki nr ewid. 1394/3 wynosi 2,4382 ha, w tym:

- grunty rolne RIVb - 0,0023 ha,
- grunty rolne RV - 2,4158 ha,
- rowy W - 0,0201 ha.

Bilans powierzchni działki nr ewid. 1394/4 wynosi 2,5830 ha, w tym:

- grunty rolne RIVb - 0,2113 ha,
- grunty rolne RV - 2,3307 ha,
- grunty rolne RVI - 0,0084 ha,
- rowy W - 0,0326 ha.

Bilans powierzchni działki nr ewid. 1394/5 wynosi 2,7316 ha, w tym:

- grunty rolne RIVa - 0,0199 ha,
- grunty rolne RIVb - 0,3977 ha,
- grunty rolne RV - 1,8136 ha,
- grunty rolne RVI - 0,5004 ha.

W ramach przedsięwzięcia projektowane jest następujące zagospodarowanie terenu:

- powierzchnia działek nr ewid. 1394/3, 1394/4, 1394/5 objęta zamierzeniem inwestycyjnym – 7, 7528 ha,

- powierzchnia zabudowy budynkami – 1,2800 ha, co stanowi 16,51 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,
- powierzchnia przeznaczona pod przekształcenie przy budynkach – 2,0500 ha, co stanowi 26,44 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,
- powierzchnie przeznaczone pod drogi dojazdowe do budynków – 0,8500 ha, co stanowi 10,96 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego,
- powierzchnia biologicznie czynna – 3,5728 ha, co stanowi 46,08 % powierzchni zamierzenia inwestycyjnego.

Powierzchnia zabudowy planowanej inwestycji:

LP.	Rodzaj zamierzenia	Ilość [m ²]
1.	Powierzchnia zabudowy budynkami	12 800
2.	Powierzchnia przeznaczona pod przekształcenie przy budynkach	ok. 20 500
3.	Drogi wewnętrzne	ok. 8 600
	Razem	41 800

Tereny sąsiadujące bezpośrednio od północy i od południa z planowaną inwestycją nie są objęte zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Są to grunty rolne użytkowane rolniczo a częściowo odłogowane z postępującym procesem sukcesji wtórnej (zarastania roślinnością drzewiastą i krzewiastą). Na części działek znajduje się pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zlokalizowana na terenach, które podzielone zostały na działki budowlane.

Planowana inwestycja sąsiaduje:

1. od północy najbliższe tereny objęte zapisami mpzp zlokalizowane są w odległości około 170 m i zgodnie z jego zapisami przeznaczone są pod:
 - zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami (MN),
 - zabudowę usługowo – produkcyjną o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności realizowanej w formie budynków wolnostojących parterowych lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego (MNp),
2. od południa najbliższe tereny objęte zapisami mpzp zlokalizowane są w odległości około 100 m i zgodnie z jego zapisami przeznaczone są pod:
 - zabudowę usługowo – produkcyjną o uciążliwości nie przekraczającej poza granice własności, realizowanej w formie budynków wolnostojących parterowych lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego (MNp),
3. od wschodu z drogą miejską ul. Lubiejewską, a za nią z gruntami objętymi mpzp i przeznaczonymi w zapisach tego dokumentu pod zabudowę usługowo – produkcyjną o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności, realizowanej w formie budynków wolnostojących parterowych lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego (MNp),
4. od zachodu z gruntami rolnymi użytkowymi rolniczo oraz częściowo odłogowanymi z postępującym procesem sukcesji wtórnej. Na jednej z działek, która została podzielona na działki budowlane znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Planowana inwestycja związana z budową 64 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). Zakłada się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 200 m².

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

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

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

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

Zakres prac budowlanych będzie obejmował:

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

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

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

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

Przewiduje się wykonanie robót fundamentowych przy zastosowaniu standardowego sprzętu budowlanego oraz na bazie atestowanego betonu zakupionego w firmie zewnętrznej. Zakres prac obejmował będzie posadowienie 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.

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

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

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

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

- przewidywane zużycie woda	-	$Q_{\text{śr.dob.}} = 6 - 10,5 \text{ m}^3/\text{d},$
- przewidywane zużycie energii elektrycznej	-	150 000 kWh,
- przewidywane zużycie surowców i materiałów:		
- piasek	-	ok. 56 300 ton,
- żwir	-	ok. 89 600 ton,
- drewno	-	ok. 900 m^3 ,
- cement	-	ok. 38 400 ton,
- beton	-	ok. 69 100 m^3 ,
- stal	-	ok. 6 800 ton,
- szkło	-	ok. 76 800 m^3 ,
- przewidywane zużycie paliwa	-	ok. 154 $\text{m}^3/\text{rok}.$

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

- woda	- 9 300 $\text{m}^3/\text{rok},$
- ścieki	- 9 300 $\text{m}^3/\text{rok},$
- energia elektryczna	- 180 MWh/rok,
- energia cieplna	- 1 500 000 kWh.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. W fazie budowy:

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

- mycie kół i podwozi samochodów ciężarowych, a także gąsienic maszyn budowlanych wyjeżdżających z budowy na drogi publiczne.

2. W fazie eksploatacji:

a) z zakresu ochrony powietrza

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

b) z zakresu ochrony przed hałasem

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

c) w zakresie ochrony środowiska wodnego

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

d) w zakresie postępowania z odpadami

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

e) w zakresie ochrony zużycia surowców i paliw

- uwzględnienie w projekcie - instalacje okien z wymaganą izolacyjnością,

- zrealizowanie obiektów o poprawnej izolacyjności ścian,
- monitorowanie ilości pobieranej wody oraz ciepła do celów grzewczych,

f) w zakresie przeciwdziałania sytuacjom awaryjnym

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

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 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.

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. 11,2 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