

## **PODSUMOWANIE**

**zawierające uzasadnienie wyboru uchwały Nr XLII/429/23  
Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 29 września 2023 r.  
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew  
dla terenu położonego w rejonie ul. Czesława Sobolewskiego i ul. Długiej**

## **PODSTAWA PRAWNA**

Pisemne podsumowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przeprowadzonej dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla terenu położonego w rejonie ul. Czesława Sobolewskiego i ul. Długiej wykonano zgodnie z art. 55 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 2023 r., poz. 1094 ze zm.).

## **UZASADNIENIE WYBORU PRZYJĘTEGO DOKUMENTU W ODNIESIENIU DO ROZPATRYWANYCH ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH**

Podstawowe problemy z zakresu ochrony środowiska zostały w projekcie planu rozwiązane w sposób prawidłowy. Projekt planu uwzględnia wariant najkorzystniejszy pod względem społecznym, ekonomicznym oraz ekologicznym.

## **INFORMACJA O ZAKRESIE UWZGLĘDNIONYCH USTALEŃ ZAWARTYCH W PROGNOZIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko jest zgodny z ustawą 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 oraz został określony zgodnie z obowiązującymi przepisami przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie w piśmie z dnia 2 maja 2023 r. (znak pisma: WOOŚ-III.411.424.2022.JDR) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie w piśmie z dnia 30 grudnia 2022 r. (znak pisma: ZNS.711.18.2022AM).

Prognozę sporządzono na podstawie rozpoznania terenowego uwarunkowań ekofizjograficznych i walorów krajobrazowych, identyfikacji potencjalnych zagrożeń i uciążliwości. Przy sporządzaniu prognozy uwzględniono ustalenia programu ochrony środowiska i dostępnego opracowania ekofizjograficznego. Analizowano dostępne opracowania planistyczne i dokumentacyjne na poziomie miasta, powiatu, województwa i kraju oraz oceny realizacji obowiązków prawnych i skuteczności rozwiązań chroniących środowisko przed nadmierną eksploatacją zasobów oraz wprowadzaniem zanieczyszczeń antropogenicznych do środowiska.

W prognozie ocenia się skutki, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu pod funkcje określone w projekcie planu, które mogą wpływać na wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza, wytwarzanie odpadów, wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi, emitowanie hałasu i pól elektromagnetycznych oraz powodować ryzyko wystąpienia awarii.

Analogicznie ocenia się skutki wpływu realizacji ustaleń projektu planu na powierzchnię ziemi, glebę, kopaliny, wody powierzchniowe i podziemne, klimat, zwierzęta i rośliny.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi teren w znacznej mierze antropogenicznie przekształcony. W jego granicach znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa. Pozostałe tereny stanowią tereny rolnicze, po części

zadrzewione i zakrzewione. W północno-zachodniej części zlokalizowany jest staw – działka ewidencyjna nr 834. Dla obszaru opracowania obecnie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, na skutek uchwalenia planu miejscowego przyrost zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej może nastąpić szybciej, gdyż stworzone zostaną dogodne warunki inwestycyjne. W odniesieniu do stanu istniejącego, w wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi zainwestowanie terenów rolniczych, aktywnych biologicznie. Projekt planu utrzymuje w dotychczasowym użytkowaniu teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej (1WS-ZP), w którym ustala zakaz realizacji budynków.

W projekcie planu wyznacza się następujące tereny:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- MNW-MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej,
- MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
- MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
- WS-ZP – teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej,
- KDD – teren drogi dojazdowej.

Realizacja nowej zabudowy wiąże się przede wszystkim z zajęciem terenu i przeobrażeniem szaty roślinnej, z produkcją ścieków, odpadów, emisją hałasu i niską emisją. Nie są to oddziaływania znaczne, powodujące przekroczenia norm w środowisku ani tym bardziej nowe w tym rejonie. W planie przyjęto prawidłowe ustalenia dotyczące powyższych kwestii i realizacja zabudowy zgodnie z planem i zgodnie z przepisami odrębnymi nie będzie stanowiła istotnego oddziaływania.

Ustalono, że realizacja ustaleń projektu planu:

- Nie będzie skutkować narażeniem ludzi na ponadnormatywny hałas, pole elektromagnetyczne czy zanieczyszczenie powietrza i nie będzie stwarzać innych zagrożeń dla życia i zdrowia ludzi. W wyniku realizacji ustaleń projektu planu powstaną nowe obiekty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej, które mogą być źródłem emisji do powietrza, jednak zachowanie zgodności z przepisami z zakresu ochrony środowiska, a także z zapisami planu powinno zapewnić wystarczającą ochronę zdrowia.
- Będzie mieć umiarkowane negatywne i lokalne oddziaływanie na zwierzęta, rośliny, ekosystemy i różnorodność biologiczną. Głównym elementem oddziaływania jest zajęcie terenu i usunięcie szaty roślinnej.
- Przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi nie przewiduje się zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych.
- Nie będzie znacząco oddziaływać na zasoby naturalne.
- Nie będzie negatywnie oddziaływać na zabytki oraz dobra materialne.
- Nie będzie oddziaływać na obszary Natura 2000, które nie występują w granicach opracowania.

**INFORMACJA O SPOSOBIE UWZGLĘDNIENIA OPINII REGIONALNEGO DYREKTORA  
OCHRONY ŚRODOWISKA I PAŃSTWOWEGO POWIATOWEGO INSPEKTORA SANITARNEGO  
ORAZ UWAG I WNIOSKÓW WYNIKAJĄCYCH Z UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA**

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) procedurę formalno-prawną, uwzględniającą wymogi strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 54 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.

*Opiniowanie i uzgodnienia*

Zgodnie z art. 54 ust. 1 Burmistrz Miasta Sochaczewa skierował wnioski do regionalnego dyrektora ochrony środowiska oraz państwowego powiatowego inspektora sanitarnego o wydanie opinii w sprawie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Sochaczew dla terenu położonego w rejonie ul. Czesława Sobolewskiego i ul. Długiej.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem z dnia 4 lipca 2023 r. (znak: WOOŚ-III.410.344.2023.JD) zaopiniował bez uwag projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie pismem z dnia 11 maja 2023 r. (znak: ZNS.9027.2.3.2023AM) zaopiniował pozytywnie bez uwag projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

*Uwzględnienie uwag i wniosków wynikających z udziału społeczeństwa*

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz innych niezbędnych opinii i uzgodnień, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21 czerwca 2023 r. do 12 lipca 2023 r. z dyskusją publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 28 czerwca 2023 r. Wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 2 sierpnia 2023 r. – w ustawowym terminie do projektu planu wpłynęły 3 uwagi, z której jedna została uwzględniona a dwie nieuwzględnione. Do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi.

**INFORMACJA O TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO**

Nie stwierdzono potrzeby przeprowadzania oceny transgranicznego oddziaływania na środowisko.

**PROPOZYCJE DOTYCZĄCE METOD I CZĘSTOTLIWOŚCI PRZPRAWADZANIA  
MONITORINGU SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU**

Monitoring skutków wdrażania i funkcjonowania ustaleń planu prowadzić będzie Rada Miejska w Sochaczewie. Wskazane jest dokonywanie oceny stanu realizacji ustaleń i wpływu na środowisko w cyklach corocznych. Urząd powinien również zapoznawać się z raportami o stanie i jakości poszczególnych elementów środowiska i monitorowanych parametrów, przygotowywanymi przez jednostki i instytucje związane z gospodarką wodną, zarządy dróg, starostwa powiatowe, urzędy wojewódzkie, a w zakresie ochrony przyrody Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska oraz jednostki wspomagające, zatrudniające ekspertów w dziedzinie ochrony środowiska, np. IMGW, RZGW i inne. Ponadto należy realizować monitoring zgodnie z wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach.

  
**BURMISTRZ**  
*Piotr Osiecki*