

PODSUMOWANIE

zawierające uzasadnienie wyboru uchwały Nr XXIII/193/26 Rady Miejskiej w Sochaczewie z dnia 24 kwietnia 2026 r. w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Sochaczew dla terenu położonego w rejonie ul. 15 Sierpnia

PODSTAWA PRAWNA

Pisemne podsumowanie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przeprowadzonej dla zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Sochaczew dla terenu położonego w rejonie ul. 15 Sierpnia 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. 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 30 maja 2025 r. (znak pisma: WOOŚ-III.411.180.2025.ET) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie w piśmie z dnia 29 kwietnia 2025 r. (znak pisma: ZNS.9022.7.4.2025).

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 zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowi teren w znacznej mierze niezagospodarowany, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków stanowi grunty rolne, częściowo zadrzewione i zakrzewione (w części wschodniej). w bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się zabudowa mieszkaniowo-usługowa oraz ciągi komunikacyjne (droga wojewódzka nr 705 oraz linia kolejowa nr 3 relacji Warszawa Zachodnia – Kunowice o znaczeniu ponadlokalnym).

W projekcie planu wyznacza się następujące tereny:

- MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- KDD – teren drogi dojazdowej.

Należy zauważyć, że ustalenia projektu planu dla omawianego obszaru nie przesądzają o powstawaniu zabudowy na tych terenach – zostało to ustalone w obowiązującym planie miejscowym, gdzie tereny te zostały przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z drogami dojazdowymi. Projekt planu wprowadza natomiast teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług wraz z podobnym przebiegiem dróg. Zmianie w nieznacznym stopniu ulegną także parametry i wskaźniki zabudowy.

Wziąwszy pod uwagę aktualne zagospodarowanie terenu, w prognozie należy przedstawić skutki związane przede wszystkim z rozwojem terenów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, ponieważ jest to główny element planowania przestrzennego w tym obszarze. Wszelkie oddziaływania związane z realizacją dróg (poza wyasfaltowaniem) również wynikały będą z funkcjonowania istniejących i projektowanych terenów natomiast ich istnienie same w sobie nie stanowi zagrożenia dla środowiska i ludzi.

Projekt planu wyznacza zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Wyznacza również zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. Ponadto projekt planu wprowadza obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MW-U – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

Projektowane przeznaczenie nawiązuje do zagospodarowania terenów sąsiednich i przyczyni się do wykształcenia zwartej jednostki osadniczej przy jednoczesnym poszanowaniu walorów przyrodniczych i ładu przestrzennego. Zgodnie z powyższym nie przewiduje się powstawania obiektów dysharmonijnych w stosunku do sąsiednich terenów, krajobrazu ani tym bardziej stanowiących zagrożenie dla środowiska czy zdrowia ludzi.

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 skutkowało 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 wielorodzinnej lub 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 (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. 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 zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Sochaczew dla terenu położonego w rejonie ul. 15 Sierpnia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie zaopiniował projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie zaopiniował projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwzględnienie uwag i wniosków wynikających z udziału społeczeństwa

Projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Sochaczew dla terenu położonego w rejonie ul. 15 Sierpnia wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 37ec ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został jednocześnie skierowany do opinii, uzgodnień oraz konsultacji społecznych. Zgodnie z art. 37ec ust. 5 u.p.z.p. w przypadku zintegrowanych planów inwestycyjnych konsultacje społeczne można ograniczyć do zbierania uwag, a ich termin ograniczyć do co najmniej 21 dni – co miało miejsce w przypadku zintegrowanego planu inwestycyjnego miasta Sochaczew dla terenu położonego w rejonie ul. 15 Sierpnia.

Uwagi do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego zbierane były od dnia 08.01.2026 r. do dnia 28.01.2026 r. Do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz 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 PRZEPROWADZANIA MONITORINGU SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU

Monitoring skutków wdrażania i funkcjonowania ustaleń planu prowadzi 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 Dyrekcję 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.