

Sochaczew, dn. 29.11.2021 r.

GOŚ.6220.5.2021

**DECYZJA nr 2/2021**

**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 2021 r. poz. 247 z późn. zm. ), zgodnie § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b oraz pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ( Dz. U. Nr 2019, poz. 1839 ), a także art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego ( t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm. ), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17.06.2021 r. uzupełnionego następnie w dniu 29.06.2021 r. 7 Dzielnicy VFM Sp. z o.o. Sp. k.,02 – 305 Warszawa, ul. Aleje Jerozolimskie 142B

**orzekam**

**1. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działce o nr ew. 1906/12, obręb 0010, przy ul. Bartosza Głowackiego w Sochaczewie, powiat sochaczewski, województwo mazowieckie.**

**2. Określić warunki realizacji przedsięwzięcia biorąc pod uwagę informacje, o których mowa w art. 63 ust. 1, 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 2021 r. poz. 247 z późn. zm. ):**

**a ) rodzaj przedsięwzięcia** – planowane przedsięwzięcia polega na budowie 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na działce o nr ew. 1906/12, obręb 0010, przy ul. Bartosza Głowackiego w Sochaczewie, powiat sochaczewski, województwo mazowieckie.

Inwestycja będzie podzielona na łącznie 4 etapy, przy czym etap 2 obejmuje budynki zabytkowe zlokalizowane wzdłuż ul. Głowackiego w Sochaczewie.

Budynki zabytkowe, stanowiące część zabudowań Dworu w Czerwoncu będą adoptowane na cele handlowo – usługowe. Budynki będą miały po 5 kondygnacji naziemnych i 1 kondygnacji podziemnej, przeznaczonych na garaż podziemny i pomieszczenia techniczne.

Budynek U – 1 - budynek dawnej stajni ( obory ) będzie miał jedną kondygnację i pomieści kilka lokali o funkcji handlowo – usługowej. Jak mały dyskont spożywczy, drogeria czy fryzjer.

Budynek U – 2 – dawnego spichlerza będzie miał dwie kondygnacje i przeznaczony będzie pod restaurację oraz sklep osiedlowy.

Budynki obsługiwane będą z drogi wewnętrznej, wzdłuż której zaprojektowane zostały naziemne miejsca postojowe oraz wiaty śmietnikowe. Teren wokół budynków został wyniesiony o 1m względem poziomu pierwotnego i projektowanej drogi wewnętrznej.

Na tworzących się między budynkami dziedzińcach zaprojektowano tereny zieleni rekreacyjnej z placami zabaw. Ta strefa inwestycji została wygradzona. Wśród budynków zaprojektowano ogrody lokatorskie.

Na terenie przewidziano 2 stacje trafo do obsługi osiedla. Teren osiedla będzie oświetlony – wzdłuż drogi wewnętrznej i parkingów zaprojektowano oświetlenie na wysokich słupach, dojścia do budynków oświetlone będą niskimi słupkami. Na terenie zaprojektowano łącznie 5 wiat śmietnikowych, ok. 188 miejsc postojowych i stojaki rowerowe.

Zamierzone przedsięwzięcie w zakresie realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą na terenach nieobjętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2,0 ha na obszarach innych niż objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 ww. ustawy oraz garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach innych niż objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 ww. ustawy zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie a także § 3 ust.1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ( Dz. U. Nr 2019, poz. 1839 ) zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być wymagany.

Dla działki o nr ew. 1906/12 przy ul. B. Głowackiego w Sochaczewie występuje sytuacja prawna braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**b) skala przedsięwzięcia** – projektowany zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, infrastrukturą towarzyszącą i infrastrukturą techniczną zlokalizowany będzie na działce o nr ew. 1906/12 przy ul. Bartosza Głowackiego w Sochaczewie.

Przedmiotowa działka ma powierzchnię 3,1259 ha. W przeszłości na przedmiotowym terenie znajdowało się gospodarstwo szkoły rolniczej ( Zespół Szkół Rolniczych ). Teren inwestycji jest płaski, częściowo utwardzony, w pozostałej części porośnięty zielenią niską i wysoką.

Wzdłuż południowo – zachodniej granicy działki biegnie ulica Bartosza Głowackiego, z której prowadzi zjazd na teren inwestycji. Przy ul. Głowackiego usytuowane są dwa budynki zabytkowe – pozostałość po zabudowaniach Dworu w Czerwoncu, które w ramach inwestycji zostaną zaadaptowane na cele handlowo – usługowe.

Od północnego – zachodu z inwestycją graniczy zabudowa Zespołu Szkół Centrum Kształcenia Praktycznego, od strony północnej rozciąga się dalsza część działki nr ew. 1906/12 oraz dwa budynki mieszkalne wielorodzinne 3 – kondygnacyjne oraz wolno stojące garaże. Od wschodniej strony za granicą inwestycji rozciąga się pozostała część działki 1906/12 a dalej nieużytki.

Inwestycja obejmuje budowę 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, parkingami i infrastrukturą techniczną, która zostanie podzielona na 4 etapy, przy czym etap 2 obejmuje budynki usługowe zlokalizowane wzdłuż ulicy Głowackiego.

Budynki będą miały po 5 kondygnacji naziemnych i 1 kondygnacji podziemnej, przeznaczonej na garaż podziemny i pomieszczenia techniczne. Budynki obsługiwane będą z drogi wewnętrznej, wzdłuż której zaprojektowane zostały naziemne miejsca postojowe.

Źródłem wody zimnej dla projektowanych budynków będzie projektowana sieć wodociągowa.

Ścieki deszczowe będą odprowadzane do zbiorników retencyjnych skąd zostaną odprowadzone do sieci miejskiej po uprzednim podczyszczeniu w separatorze.

Ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzewu c.w.u. będzie doprowadzone z miejskiej sieci ciepłowniczej. Układ podgrzewu c.w.u. będzie wspomagany przez pompę ciepła typu powietrze – woda.

Projektuje się system wentylacji wywiewnej opartej na kratkach wyciągowych z samoczynną regulacją przepływu. Strumień powietrza usuwanego wynosi kolejno:

- Łazienki i kuchnie – 50 m<sup>3</sup> /h,
- Oddzielenie WC w lokalu mieszkalnym – 30 m<sup>3</sup> /h,
- Garderoby – 15 m<sup>3</sup> /h.

Obszar inwestycji obejmuje teren przekształcony antropogenicznie. W składzie gatunkowym obecne są gatunki powszechne, pospolite o niewielkich wymaganiach np. kostrzewy, wiechlina, mniszek lekarski, pięciornik gęsi, krwawnik zwyczajny, babka lancetowata, babka pospolita, iglica pospolita. Występują tutaj również nieobjęte ochroną mszaki jak krótkosz czy pędzliczek. Na terenie inwestycji nie stwierdzono chronionych gatunków roślin, zwierząt i porostów. Ubogie florystycznie siedliska antropogeniczne w silnym stopniu przekształcone.

Inwestycja wymaga wycinki zieleni wysokiej i niskiej. W pobliżu ww. inwestycji około 40 m od niej znajduje się pomnik przyrody – dąb szypułkowy. Natomiast na terenie samego przedsięwzięcia nie występują chronione gatunki fauny i flory.



**c) powiązanie z innymi przedsięwzięciami w szczególności kumulowanie się oddziaływań przedsięwzięć znajdujących się na obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie** – planowana inwestycja będzie realizowana na działce o nr ewid. 1906/12 przy ul. Bartosza Głowackiego w Sochaczewie, obręb geodezyjny Sochaczew – Wschód.

W pobliżu realizacji ww. przedsięwzięcia realizowana jest inwestycja polegająca na rozbudowie sali gimnastycznej należącej do Zespołu Szkół Centrum Kształcenia Praktycznego w Sochaczewie.

Realizacja inwestycji, której inwestorem jest 7 Dzielnica VFM Sp. z o.o. Sp.k. w Warszawie ma na celu budowę nowych mieszkań oraz zagospodarowanie terenów zdegradowanych, zaniedbanych, mocno przekształconych antropogenicznie.

**d) wykorzystanie zasobów naturalnych** - przewiduje się wykorzystanie surowców ( materiałów ) budowlanych posiadających atesty bądź świadectwa dopuszczenia tzn. nie wpływających negatywnie na środowisko bądź zdrowie ludzi. Wykorzystywane i wbudowywane materiały oraz typowe urządzenia dostarczone zostaną na plac budowy transportem samochodowym przez producenta.

Na potrzeby planowanego przedsięwzięcia prognozuje się wykorzystywanie normatywnych wielkości w zakresie zużycia wody, materiałów, paliw i energii.

W fazie realizacji inwestycji wykorzystywane będą typowe dla tego typu prac budowlanych materiały, paliwa oraz niewielkie ilości wody i energii elektrycznej. Ilości wykorzystywanych surowców, materiałów i urządzeń będą wynikały z zakresu robót i nie będą w żadnym wypadku wykraczały poza ilości przewidywane technologią wymienioną powyżej. Nie naruszają stanu zasobów surowców regionalnych, w tym wody i kruszywa budowlanego.

Wszystkie użyte do budowy materiały, paliwa, woda, energia i urządzenia będą wykorzystywane zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami, ze szczególnym zwróceniem uwagi na odzysk materiałów i surowców w zakresie gospodarki materiałowej, w tym gospodarki odpadami.

Na etapie eksploatacji szacunkowe zapotrzebowanie na media:

- Woda będzie dostarczana z sieci wodociągowej. Dokładna ilość pobranej wody rozliczana jest i będzie na podstawie odczytu wodomierza.  
Orientacyjne zapotrzebowanie na wodę na cele bytowe przyjęto, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. – w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody ( Dz. U. nr 8 poz.70 ).
- Energia elektryczna – zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej.

**e) emisja i występowanie innych uciążliwości** – uciążliwość planowanego przedsięwzięcia w fazie realizacji inwestycji będzie związana z możliwością wystąpienia chwilowej, ograniczonej do obszaru prowadzonych prac emisji pyłów i gazów oraz emisji hałasu a także powstaniem odpadów.

Etap realizacji związany będzie z emisją zanieczyszczeń takich jak spaliny z silników pojazdów i maszyn roboczych. Powstające zanieczyszczenia to głównie:

- gazy spalinowe pracujących maszyn budowlanych – napędzanych silnikami Diesla ciężarówek, dźwigów ( emisja SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, CO, węglowodory, sadza).

Emisja zanieczyszczeń do powietrza w tym gazów cieplarnianych na etapie realizacji będzie miała charakter oddziaływania bezpośredniego, krótkoterminowego i chwilowego w związku z tym nie przyczyni się do zmian klimatu.



Na etapie eksploatacji źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza będzie:

- Spalanie paliwa w pojazdach poruszających się po terenie przedsięwzięcia związane z jego działalnością. Podstawowym źródłem emisji pojazdów samochodowych jest układ wydechowy. Inne potencjalne źródła to układ przewietrzenia skrzyni korbowej oraz układ zasilania paliwem, charakteryzujące się emisją węglowodanów.

Emisja spalin powstawać będzie w związku z wewnętrznym ruchem pojazdów osobowych dojeżdżających do garaży podziemnych ( ok. 332 miejsca parkingowe ) i parkingów naziemnych ( ok. 188 miejsc parkingowych ), a także eksploatacją garaży podziemnych.

Na terenie projektowanej inwestycji nie przewiduje się ruchu pojazdów ciężarowych, za wyjątkiem sporadycznego ruchu pojazdów służb miejskich w związku z obsługą techniczną budynków ( wywóz odpadów ) w obrębie wewnętrznych dróg.

Założono, iż maksymalnie parkingi podziemne i naziemne mogą być wypełnione w ciągu ok. 2 godzin. Dodatkowo dla obsługi technicznej zakłada się ruch do 2 pojazdów ciężarowych w ciągu godziny wzdłuż wewnętrznych ciągów komunikacyjnych na terenie inwestycji.

Parkingi podziemne wyposażone będą w instalacje mechanicznej wentylacji wywiewnej, które będą odprowadzać spaliny samochodowe do powietrza wyrzutniami usytuowanymi na dachach projektowanych budynków.

Oddziaływanie na klimat akustyczny, związane z etapem realizacji przedsięwzięcia, będzie miało przede wszystkim charakter emisji chwilowych, nieciągłych o niskim i średnim natężeniu występujących przy prowadzeniu prac ziemnych i konstrukcyjno – budowlanych.

W trakcie prowadzenia prac budowlanych zaprojektowanej infrastruktury wystąpią niekorzystne zjawiska hałasowe, których źródłem będzie poruszanie się po terenie budowy sprzętu budowlanego, takiego jak koparki, spychacze, wywrotki, dźwigi oraz podręczny sprzęt budowlany.

Sprzęt ciężki jak i stosowane maszyny robocze, muszą spełniać wymagania rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska ( Dz.U. nr 263, poz. 2202 z późn.zm.).

Przy realizacji planowanego przedsięwzięcia część prac, z uwagi na ich charakter, wykonana będzie ręcznie, a część za pomocą urządzeń mechanicznych. Wykorzystanie maszyn i urządzeń do prowadzenia prac na terenie przedsięwzięcia może spowodować tymczasowy wzrost uciążliwości akustycznej w najbliższym sąsiedztwie przedsięwzięcia.

Hałas powstający na etapie budowy będzie się charakteryzował dużą dynamiką zmian natężenia, wynikającą z typu prowadzonych w danym momencie robót, będzie miał charakter lokalny i krótkotrwały. Ustąpi po zakończeniu prac budowlanych.

Inwestycja nie jest związana z powstaniem znaczących źródeł hałasu. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia głównym źródłem hałasu będzie ruch samochodów po terenie osiedla, należących do właścicieli mieszkań oraz urządzenia wentylacyjno – klimatyzacyjne. Należy podkreślić, iż urządzenia będą zaprojektowane w sposób zapewniający odpowiedni komfort akustyczny na terenie projektowanego osiedla.

Nie przewiduje się innych, niż wyżej wymienione, stacjonarnych zewnętrznych źródeł hałasu. Ze względu na swoją specyfikę źródła hałasu nie spowodują przekroczenia standardów jakości środowiska akustycznego obowiązujących dla obszarów objętych ochroną akustyczną.

Oddziaływanie planowanego zamierzenia inwestycyjnego nie powinno znacząco wpłynąć na obecny klimat akustyczny analizowanego przedsięwzięcia.

Ścieki bytowe będą powstawać na etapie budowy i będą związane z funkcjonowaniem zaplecza placu budowlanego. Inwestor zakłada, że zostaną ustawione toalety przenośne i zostanie zapewniony sukcesywny wywóz ścieków z przenośnych toalet przez firmy zajmujące się wywozem nieczystości.

Na etapie eksploatacji osiedla ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Planowane przedsięwzięcie nie będzie generować ścieków przemysłowych.

Powstające na etapie budowy wody opadowe nie będą zanieczyszczone i dlatego zostaną odprowadzone bezpośrednio do gruntu. Na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachu oraz terenów utwardzonych po oczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych będą odprowadzane do miejskiej kanalizacji deszczowej.

Na etapie realizacji inwestycji będą powstawać odpady z materiałów i elementów budowlanych ( odpady betonu i inne ) głównie odpady z grupy 17 oraz odpady komunalne związane z pobytem pracowników. W czasie normalnej eksploatacji będą powstawać odpady komunalne, a także odpady związane z serwisowaniem lub naprawą instalacji oraz sporadycznymi pracami serwisowo – remontowymi. Za zagospodarowanie powstających odpadów będzie odpowiedzialna specjalistyczna firma, której Inwestor powierzy ich odbiór.

W przypadku racjonalnego postępowania z odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz wszelkimi zasadami, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na środowisko w tym zakresie. Powstające odpady będą gromadzone selektywnie i sukcesywnie przekazywane celem ich dalszego zagospodarowania poprzez odzysk lub unieszkodliwienie.

Gospodarka odpadami wytwarzanymi na etapie budowy i eksploatacji przedsięwzięcia będzie zgodna z ustawą z dnia 14 grudnia 2021 r. o odpadach ( Dz.U. z 2021 r., poz. 779 z późn. zm. ) i jej przepisami wykonawczymi.

Na etapie prac budowlanych powstaną odpady związane z budową budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą oraz rozbiórką istniejącej zabudowy, a także z użytkowaniem pojazdów dowożących materiały budowlane oraz funkcjonowaniem zaplecza socjalnego dla pracowników.

Uporządkowanie terenu oraz wywóz powstałych podczas budowy odpadów jest obowiązkiem wykonawcy inwestycji.

Na etapie realizacji inwestycji odpady należy magazynować selektywnie, w wyznaczonym i przygotowanym do tego celu miejscu, w sposób uniemożliwiający negatywne oddziaływanie na środowisko, w tym przenikanie ich do środowiska. Odpady wytworzone w trakcie budowy będą na bieżąco przekazywane, nie dopuszczając do ich nadmiernego nagromadzenia, odpowiednim jednostkom posiadającym aktualne zezwolenia na prowadzenie działalności w zakresie gospodarki odpadami, w celu poddania ich procesom odzysku lub unieszkodliwiania. Powstałe w trakcie budowy odpady będą w miarę możliwości przygotowane do ponownego użycia ( wtórne wykorzystanie ).

Podczas realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia będą wykonywane prace ziemne, które spowodują powstawanie niewielkiej ilości mas ziemnych z wykopów. Inwestor na tym etapie procedury nie jest w stanie określić, czy samodzielnie będzie w stanie zagospodarować masy ziemne tak, aby nie wytwarzać odpadów o kodzie 17 05 04.

Jeżeli nie będzie możliwości na samodzielne wykorzystanie urobku na terenie inwestycji, Inwestor podejmuje działanie polegające na zbyciu zalegających mas ziemnych. Na tym etapie procedury stwierdza się, że większość mas ziemnych zostanie wykorzystana przez Inwestora na terenie objętym pracami inwestycyjnymi.

W przypadku wystąpienia ewentualnych zanieczyszczeń powyżej dopuszczalnych dla gruntów, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi ( Dz. U. z 2016 r., poz. 1395 ), gleba i ziemia stanowiące odpady niebezpieczne lub inne niż niebezpieczne ( Grupa 17 05 ) zostaną zagospodarowane zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, podjęte zostaną działania zapobiegające powstaniu szkody w środowisku na podstawie ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie ( Dz. U. z 2019 r., poz.1862 ze zm. ).

W czasie eksploatacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych wytwarzane będą głównie odpady komunalne związane z bytowaniem mieszkańców. Ewentualne odpady mogą powstawać również w związku z serwisowaniem lub naprawą urządzeń i instalacji oraz sporadycznymi pracami serwisowo – remontowymi. Za zagospodarowanie powstających części odpadów odpowiedzialna będzie specjalistyczna firma, której Inwestor powierzy prowadzenie okresowych przeglądów i konserwacji urządzeń.

Odpady komunalne zbierane, magazynowane i odbierane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Sochaczew przez firmy komunalne.

Wszystkie wytwarzane odpady magazynowane będą selektywnie w pojemnikach, kontenerach lub workach na utwardzonym podłożu, w sposób zabezpieczający je przed przenikaniem do nich warunków atmosferycznych. Odpady będą odbierane przez lokalne przedsiębiorstwo komunalne na podstawie stosownej umowy.

Dodatkowo w obrębie miasta Sochaczew funkcjonują Punkty Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych ( PSZOK), do którego mieszkańcy będą mogli oddać selektywnie gromadzone odpady inne odpady uciążliwe np. odpady niebezpieczne.

Wszystkie wytwarzane odpady magazynowane będą selektywnie w pojemnikach, kontenerach lub workach na utwardzonym podłożu w sposób zabezpieczający je przed przenikaniem do nich warunków atmosferycznych. Właściwe postępowanie z wytwarzanymi odpadami sprawi, że przedsięwzięcie w trakcie eksploatacji nie będzie miało negatywnego wpływu na ten aspekt środowiska.

Wszelkie prace związane z planowanym przedsięwzięciem zostaną wykonane z zastosowaniem technologii jak najmniej uciążliwej dla okolicznych mieszkańców.

**f) warunki i wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit b 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 2021 r. poz. 247 z późn. zm. ) oraz obowiązki działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ww. ustawy:**

1) podczas budowy stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia budowlane;



- 2) zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód; zaplecze budowy wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw;
- 3) miejsca tankowania pojazdów wskazać poza placem budowy lub zlokalizować na szczelnych powierzchniach;
- 4) w sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać pomiotom uprawnionym do jego rekultywacji;
- 5) na etapie realizacji wodę na potrzeby bytowe oraz na cele budowlane pobierać z sieci wodociągowej lub dostarczać beczkowozami;
- 6) na etapie realizacji wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać do gruntu; odprowadzanie ww. wód do odbiorników prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;
- 7) na etapie realizacji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych (lub przewoźnych toalet lub innych), zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty;
- 8) w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych; ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej; wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane;
- 9) roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo – wodnych a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne,
- 10) zdjętą wierzchnią warstwę ziemi ( odkład ) składować poza obszarami, na których znajdują się ciekły wodne, poza terenem zagrożonym powodzią, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych;
- 11) odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami;
- 12) na etapie eksploatacji wodę na potrzeby bytowe pobierać z sieci wodociągowej;
- 13) na etapie eksploatacji ścieki bytowe odprowadzać do kanalizacji sanitarnej;
- 14) na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z dachów oraz z terenów utwardzonych, na których mogą występować zanieczyszczenia, odprowadzać do kanalizacji deszczowej;
- 15) zapewnić stałą konserwację urządzeń podczyszczających wody opadowe z terenów zanieczyszczonych w celu sprawnego działania tych urządzeń oraz wysokiej skuteczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych;
- 16) zapewnić odbiór osadów z separatora substancji ropopochodnych przez wyspecjalizowaną do tego firmę;
- 17) prowadzić regularny monitoring szczelności systemów kanalizacji;
- 18) prowadzić regularne okresowe oczyszczanie osadników i separatorów na wewnętrznej sieci kanalizacyjnej wpustów ulicznych;
- 19) wszelkie działania związane z realizacją inwestycji winny być prowadzone z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. W związku z czym, bezpośrednio przed przystąpieniem do jakichkolwiek działań związanych z realizacją inwestycji należy dokonać oględzin przy udziale nadzoru przyrodniczego pod kątem występowania gatunków chronionych, a także analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej także w kontekście

możliwości uzyskania decyzji zezwalających na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. form ochrony przyrody (ochrona gatunkowa zwierząt, roślin i grzybów);

20) biorąc pod uwagę obecny stan zagospodarowania terenu objętego inwestycji oględziny terenu powinny w szczególności dotyczyć:

- drzew i krzewów planowanych do wycinki oraz wskazanych do adaptacji znajdujących się zarówno na terenie inwestycji, jak i w jej sąsiedztwie w spodziewanym zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia,

- wszystkich powierzchni biologicznie czynnych przewidzianych do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;

21) po szczegółowym przeprowadzeniu oględzin terenu nadzór przyrodniczy powinien:

- dokonać analizy planowanych prac w kontekście przepisów dotyczących dziko występujących gatunków zwierząt, roślin i grzybów oraz ich siedlisk objętych ochroną, a w szczególności zakazu dotyczącego zabijania dziko występujących zwierząt i niszczenia ich siedlisk ( np. schronień, miejsc rozrodu ) oraz niszczenia siedlisk roślin i grzybów. W przypadku ich stwierdzenia należy uzyskać stosowne decyzje zezwalające na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. form ochrony przyrody (ochrona gatunkowa zwierząt, roślin i grzybów),

- określić zalecenia odnośnie dalszego postępowania tj. uszczegółwić środki minimalizujące negatywne oddziaływania na gatunki chronione m.in. dotyczące terminarza wykonania poszczególnych prac, np. przesunięcia terminu ich rozpoczęcia w przypadku stwierdzenia w obrębie kontrolowanych powierzchni zwierząt przystępujących do rozrodu np. wysiadywania jaj, karmienia piskląt do czasu ich zakończenia lub uzyskania stosownych decyzji derogacyjnych, przeniesienia na stanowiska zastępcze np. na tereny nie zagospodarowane sąsiadujące z terenem objętym przedsięwzięciem dające im możliwość dalszej, bezpiecznej egzystencji czy wywieszenia we właściwych miejscach odpowiedniej liczby i typu skrzynek lęgowych dla poszczególnych gatunków ptaków uwzględniając ich wystawę i zagęszczenie czy też schronów dla nietoperzy itp.: w przypadku zastosowania środka minimalizującego w postaci wywieszenia budek lęgowych należy objąć je nadzorem obejmującym ich czyszczenie i konserwowanie, a w razie potrzeby wymianę na nowe przez okres co najmniej 5 lat od czasu zakończenia realizacji inwestycji;

22) teren zaplecza budowy oraz bazy materiałowej i paliwowej ( w szczególności miejsca postoju środków transportu) należy zlokalizować w obrębie powierzchni szczelnych i utwardzonych;

23) pojedyncze drzewa lub ich blisko rosące grupy, a także krzewy niekolidujące z projektowanym zagospodarowaniem terenu należy zabezpieczyć w odpowiedni sposób;

24) prace obejmujące roboty ziemne i budowlano – montażowe wykonywane z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu oraz urządzeń generujących wysoki poziom hałasu prowadzić w porze dziennej tj. w godzinach 6 – 22;

25) z obszaru planowanych robót ziemnych, które obejmują obecnie powierzchnie biologicznie czynne, wierzchnią warstwę gleby o miąższości ok. 30 cm należy zdejmować jednokierunkowo a następnie składować w niewielkich przyzmacach ( do 1,5 m wysokości ) wzdłuż granic terenu zamierzenia oraz wykorzystać w możliwie największym stopniu prac na terenie inwestycji do stworzenia stałej obudowy biologicznej przekształconych powierzchni. Zidentyfikowanym osobnikom żyjącym w przypowierzchniowej warstwie gleby umożliwić ewakuację, a w razie potrzeby dokonać ich przeniesienia poza teren prowadzenia prac na stanowiska zastępcze dające im możliwość dalszej egzystencji. Prace wykonywać pod nadzorem przyrodniczym;

26) otwarte wykopy ziemne na terenie należy zabezpieczyć (wygrodzienia, przykrycia ) przed możliwością wpadania do nich drobnych zwierząt, które mogą potencjalnie sforsować ogrodzenie terenu inwestycji lub w miarę możliwości wyprofilować kąt nachylenia jednej ze

skarp wykopu w sposób umożliwiający samodzielne wychodzenie uwięzionych zwierząt; poza tym wykopy należy regularnie kontrolować przy udziale nadzoru przyrodniczego do czasu ich zasypania a w przypadku stwierdzenia w nich poszczególnych osobników należy je ewakuować poza teren budowy na stanowiska zastępcze dające możliwość dalszej egzystencji.

**g) ryzyko wystąpienia poważnej awarii, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii lub katastrofy naturalnej lub budowlanej przy uwzględnieniu używanych substancji lub technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu –** zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ( Dz. U. z 2016 r. poz. 138 ) rodzaje oraz ilości substancji niebezpiecznych występujących na terenie planowanej inwestycji, nie spowodują zaliczenia jej do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Zagrożeniem mogącym wystąpić podczas eksploatacji jest możliwość wystąpienia pożaru. Sytuacja taka może być spowodowana czynnikiem ludzkim lub też awarią urządzeń. Przestrzeganie przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, zabezpieczenie urządzeń przed dostępem osób trzecich oraz przeszkolenie w zakresie BHP powinno zagwarantować bezpieczeństwo pracy oraz bezawaryjne funkcjonowanie obiektu.

Realizacja i eksploatacja przedmiotowego planowanego przedsięwzięcia, nie będzie się wiązała z ryzykiem poważnej awarii lub katastrofy naturalnej ( np. osuwiska ).

Zastosowany sprzęt nie będzie zawierał substancji niebezpiecznych mogących być przyczyną awaryjnego zanieczyszczenia środowiska. Także projektowany zakres robót realizacyjnych nie stwarza ryzyka katastrofy budowlanej w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane.

Projektowana inwestycja, biorąc pod uwagę jej charakter oraz zastosowane rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, minimalizuje potencjalne ryzyko wystąpienia poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej.

Sposób planowania, realizacji, eksploatacji i likwidacji przedsięwzięcia nie przyczyni się do pogłębienia zmian klimatu oraz będzie ono optymalnie przystosowane do postępujących zmian klimatu, jak również nie będzie powodowało zwiększenia wrażliwości elementów środowiska na zmiany klimatu. Inwestycja poprzez realizację ( budowę ) zarówno na etapie realizacji prac jak i podczas eksploatacji zgodnie z przedstawionymi założeniami, zakłada optymalne rozmieszczenie poszczególnych elementów na terenie inwestycyjnym.

Oddziaływanie na klimat jest niewielkie również ze względu na znikomy zasięg inwestycji w skali globalnej. Nie wystąpi oddziaływanie na klimat lokalny, tzn. na częstość występowania burz, dni upalnych lub dni mroźnych w rejonie gminy.

Rozwiązania projektowe planowanych budynków i instalacji będą w znacznym stopniu uwzględniać zabezpieczenie przed skutkami potencjalnych zmian warunków klimatycznych i ewentualnego wystąpienia zdarzeń ekstremalnych ( takich jak np. fale upałów, długotrwałe susze, ekstremalne opady, zalewanie przez rzeki, gwałtowne burze i wiatry, fale chłodu i intensywne opady śniegu, zamarzanie i odmrażanie ). Celem



minimalizacji podatności planowanej inwestycji na zmiany klimatu jest jej zaprojektowanie zgodnie z obowiązującymi normami technicznymi i budowlanymi na podstawie Prawa budowlanego.

Oddziaływanie warunków klimatycznych brane jest pod uwagę na etapie projektowania, wykonawstwa robót budowlanych, oraz utrzymania obiektów.

**h) usytuowanie przedsięwzięcia z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska** – przedsięwzięcie usytuowane jest poza wrażliwymi przyrodniczo terenami, a zwłaszcza obszarami wybrzeża, leśnymi, górskimi, wodno – błotnymi, oraz o płytkim zaleganiu wód podziemnych, objętych ochroną, w tym stref ochronnych wód podziemnych i ochrony zbiorników wód 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 ( tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1078 ) oraz obszarami o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe i archeologiczne, o dużej gęstości zaludnienia i na których standardy jakości powietrza zostały przekroczone.

**i) transgraniczne oddziaływanie przedsięwzięcia na poszczególne elementy środowiska** – położenie planowanego przedsięwzięcia oraz rodzaj i jego rozmiar nie spowoduje wystąpienia transgranicznego oddziaływania. Oddziaływanie transgraniczne wiąże się ze zjawiskiem migracji zanieczyszczeń z terenu danego kraju na obszar innych państw. Emitowanie zanieczyszczenia przenoszone są głównie z masami powietrza i wodami płynącymi. Z uwagi na niewielki zakres przedsięwzięcia oraz znaczne oddalenie od granic Państwa planowane przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać transgranicznie na środowisko.

**3. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik nr 1 do decyzji.**

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

7 Dzielnica VFM Sp. z o.o. Sp.k. w Warszawie wnioskiem z dnia 17.06.2021 r. uzupełnionym następnie w dniu 29.06.2021 r. wystąpiła do Burmistrza Miasta Sochaczew o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami podziemnymi z infrastrukturą techniczną na działce o nr ew. 1906/12, obręb 0010 przy ul. Bartosza Głowackiego w Sochaczewie, powiat sochaczewski, województwo mazowieckie.

Zamierzone przedsięwzięcie w zakresie realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą na terenach nieobjętych ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2,0 ha na obszarach innych niż objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 ww. ustawy oraz garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na

potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach innych niż objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 ww. ustawy zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret drugie a także § 3 ust.1 pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ( Dz. U. Nr 2019, poz. 1839 ) zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być wymagany.

W związku z tym, że liczba stron postępowania o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przekraczała 10, to Burmistrz Miasta Sochaczew zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego ( t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) oraz art. 74 ust. 3 pkt 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 2021 r. poz. 247 z późn. zm. ) obwieszczeniem z dnia 05.07.2021 r. znak: GOŚ.6220.5.2021 poinformował o wszczęciu postępowania w powyższej sprawie oraz o możliwości wnoszenia uwag i wniosków w terminie 14 dni od dnia doręczenia ww. pisma.

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

W dniu 05.07.2021 r. pismem znak: GOŚ.6220.5.2021 wystąpiono do Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Architektury w/m z zapytaniem czy dla działki o nr ew. 1906/12 przy ul. Bartosza Głowackiego został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W odpowiedzi na ww. zapytanie Wydział Gospodarki Przestrzennej i Architektury w/m pismem z dnia 06.07.2021 r. znak: GPA.033.1.16.2021 poinformował, że dla ww. działki występuje sytuacja prawna braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Burmistrz Miasta Sochaczew realizując procedury formalno - prawne pismem z dnia 16.07.2021 r. znak: GOŚ.6220.5.2021 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.

Ponadto Burmistrz Miasta Sochaczew pismem z dnia 16.07.2021 r. znak: GOŚ.6220.5.2021 przekazał Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Warszawie oświadczenie z dnia 16.07.2020 r. znak: GOŚ.6220.5.2021 stwierdzające, że 7 Dzielnica VFM Sp. z o.o. Sp.k. w Warszawie nie jest podmiotem zależnym od Gminy Miasto Sochaczew.

W odpowiedzi na ww. zapytanie Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem z dnia 12.08.2021 r. znak: WOOS-I.4220.1178.2021.MŚ wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego budowie zespołu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami podziemnymi z infrastrukturą techniczną w Sochaczewie przy ul.

Bartosza Głowackiego na działce o nr ew. 1906/12, obręb geodezyjny Sochaczew – Wschód nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Natomiast 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 ooś, tj.:

1. Wszelkie działania związane z realizacją inwestycji winny być prowadzone z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. W związku z czym, bezpośrednio przed przystąpieniem do jakichkolwiek działań związanych z realizacją inwestycji należy dokonać oględzin przy udziale nadzoru przyrodniczego pod kątem występowania gatunków chronionych, a także analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej także w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalających na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. form ochrony przyrody (ochrona gatunkowa zwierząt, roślin i grzybów);
2. Biorąc pod uwagę obecny stan zagospodarowania terenu objętego inwestycji oględziny terenu powinny w szczególności dotyczyć:
  - drzew i krzewów planowanych do wycinki oraz wskazanych do adaptacji znajdujących się zarówno na terenie inwestycji, jak i w jej sąsiedztwie w spodziewanym zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia,
  - wszystkich powierzchni biologicznie czynnych przewidzianych do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia;
3. Po szczegółowym przeprowadzeniu oględzin terenu nadzór przyrodniczy powinien:
  - dokonać analizy planowanych prac w kontekście przepisów dotyczących dziko występujących gatunków zwierząt, roślin i grzybów oraz ich siedlisk objętych ochroną, a w szczególności zakazu dotyczącego zabijania dziko występujących zwierząt i niszczenia ich siedlisk ( np. schronień , miejsc rozrodu ) oraz niszczenia siedlisk roślin i grzybów. W przypadku ich stwierdzenia należy uzyskać stosowne decyzje zezwalające na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. form ochrony przyrody ( ochrona gatunkowa zwierząt, roślin i grzybów)
  - określić zalecenia odnośnie dalszego postępowania tj. uszczegółowić środki minimalizujące negatywne oddziaływania na gatunki chronione m.in. dotyczące terminarza wykonania poszczególnych prac, np. przesunięcia terminu ich rozpoczęcia w przypadku stwierdzenia w obrębie kontrolowanych powierzchni zwierząt przystępujących do rozrodu np. wysiadywania jaj, karmienia piskląt do czasu ich zakończenia lub uzyskania stosownych decyzji derogacyjnych, przeniesienia na stanowiska zastępcze np. na tereny nie zagospodarowane sąsiadujące z terenem objętym przedsięwzięciem dające im możliwość dalszej, bezpiecznej egzystencji czy wywieszenia we właściwych miejscach odpowiedniej liczby i typu skrzynek lęgowych dla poszczególnych gatunków ptaków uwzględniając ich wystawę i zagęszczenie czy też schronów dla nietoperzy itp.: w przypadku zastosowania środka minimalizującego w postaci wywieszenia budek lęgowych należy objąć je nadzorem obejmującym ich czyszczenie i konserwowanie, a w razie potrzeby wymianę na nowe przez okres co najmniej 5 lat od czasu zakończenia realizacji inwestycji;
4. Teren zaplecza budowy oraz bazy materiałowej i paliwowej ( w szczególności miejsca postoju środków transportu) należy zlokalizować w obrębie powierzchni szczelnych i utwardzonych.
5. Pojedyncze drzewa lub ich blisko rosnące grupy, a także krzewy niekolidujące z projektowanym zagospodarowaniem terenu należy zabezpieczyć w odpowiedni sposób;
6. Prace obejmujące roboty ziemne i budowlano –montażowe wykonywane z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu oraz urządzeń generujących wysoki poziom hałasu



- proceedzić w porze dziennej tj. w godzinach 6 – 22;
7. Z obszaru planowanych robót ziemnych, które obejmują obecnie powierzchnie biologiczne czynne, wierzchnią warstwę gleby o miąższości ok. 30 cm należy zdejmować jednokierunkowo a następnie składować w niewielkich przyzmacach ( do 1,5 m wysokości ) wzdłuż granic terenu zamierzenia oraz wykorzystać w możliwie największym stopniu prac na terenie inwestycji do stworzenia stałej obudowy biologicznej przekształconych powierzchni. Zidentyfikowanym osobnikom żyjącym w przypowierzchniowej warstwie gleby umożliwić ewakuację, a w razie potrzeby dokonać ich przeniesienia poza teren prowadzenia prac na stanowiska zastępcze dające im możliwość dalszej egzystencji. Prace wykonywać pod nadzorem przyrodniczym.
  8. Otwarte wykopy ziemne na terenie należy zabezpieczyć (wygradzenia, przykrycia ) przed możliwością wpadania do nich drobnych zwierząt, które mogą potencjalnie sforsować ogrodzenie terenu inwestycji lub w miarę możliwości wyprofilować kąt nachylenia jednej ze skarp wykopu w sposób umożliwiający samodzielne wychodzenie uwięzionych zwierząt; poza tym wykopy należy regularnie kontrolować przy udziale nadzoru przyrodniczego do czasu ich zasypania a w przypadku stwierdzenia w nich poszczególnych osobników należy je ewakuować poza teren budowy na stanowiska zastępcze dające możliwość dalszej egzystencji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w ww. opinii stwierdził, że przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa zespołu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami podziemnymi z infrastrukturą techniczną na działce o nr ew. 1906/12, obręb geodezyjny 0010 przy ul. Bartosza Głowackiego w Sochaczewie, powiat sochaczewski, województwo mazowieckie.

Inwestycja obejmuje budowę 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz adaptację na cele handlowo – usługowe dwóch budynków gospodarczych – zabudowań Dworu w Czerwonce.

Budynki mieszkalne będą miały po 5 kondygnacji naziemnych i 1 kondygnację podziemną przeznaczoną na garaż podziemny i pomieszczenia techniczne. Budynki zabytkowe zaadoptowane będą na funkcję handlowo – usługową. Na etapie eksploatacji woda pobierana będzie z wodociągu, a ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachu oraz terenów utwardzonych po oczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych będą odprowadzone do miejskiej kanalizacji deszczowej.

Obszar inwestycji obejmuje obszar przekształcony antropogenicznie. W składzie gatunkowym obecne są gatunki powszechne, pospolite o niewielkich wymaganiach, np. kostrzewy, wiechlina, mniszek lekarski, pięciornik gęsi, krwawnik zwyczajny, babka lancetowata, babka pospolita, iglica pospolita. Występują tutaj również nieobjęte ochroną mszaki, jak krótkosz czy pędzliczek. Na terenie inwestycji nie stwierdzono chronionych gatunków roślin, grzybów i porostów. Ubogie florystycznie siedliska antropogeniczne w silnym stopniu przekształcone. Zbiorowiska można zaliczyć do klasy zbiorowisk pól uprawnych oraz terenów ruderalnych.

Charakter i struktura zbiorowisk roślinnych, na działce inwestycyjnej, w wysokim stopniu ogranicza potencjalną możliwość występowania gatunków cennych w przyszłości. Uwzględniająca bardzo niska wartość i wskaźnik bioróżnorodności zbiorowisk roślinnych,

stwierdza się, że nie nastąpi negatywne oddziaływanie na wykazaną szatę roślinną terenu inwestycji.

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

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 2021 r. poz. 1098 z późn.zm. ). Najbliżej położone obszary Natura 2000 to obszar specjalnej ochrony ptaków Puszcza Kampinowska PLC 140001 zlokalizowany w odległości ok. 10,0 km oraz obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Kampinowska Dolina Wisły PLH 140029 zlokalizowany w odległości ok. 12,1 km.

W klp brak jest informacji na temat korytarzy ekologicznych występujących na terenie przewidzianym pod inwestycję. Jak wynika z wiedzy własnej tut. Organu, obszar przewidziany pod inwestycję znajduje się poza granicami korytarzy ekologicznych. Z uwagi na fakt, iż realizacja inwestycji będzie miała miejsce na terenie przekształconym antropogenicznie zabudowanym, nie dojdzie do zachwiania różnorodności biologicznej terenu.

Inwestycja znajduje się poza obszarami objętymi ochroną na mocy przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody ( tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz.55 ze zm.). Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest obszar Puszcza Kampinowska PLC 140001 zlokalizowany ok. 10 km od planowanej inwestycji.

Po przeprowadzeniu analizy uznano, że przedmiotowa budowa 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, a także że nałożone warunki zminimalizują oddziaływanie przedsięwzięcia.

Biorąc pod uwagę zakres i lokalizację przedsięwzięcia, a także założenia przedstawione w klp, realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność ww. obszarów 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.

Ponadto w myśl art. 64 ust. 3a ooś wskazano na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków lub wymagań, o których mowa w art. 82 ust.1 lit. b lub c lub nałożenia obowiązku działań, o których mowa w art.82 ust.1 pkt 2 lit. b.

Zgodnie ze zgromadzoną dokumentacją w sprawie, przedsięwzięcie będzie wymagało wycinki drzew i krzewów ze względu na kolizje z projektowanym zagospodarowaniem terenu. Sąsiedztwo terenu objętego zamierzeniem stanowią również tereny leśne. Mając na uwadze charakter terenu przewidzianego do przekształcenia w związku z realizacją inwestycji oraz jego otoczenia oraz planowaną wycinkę drzew i krzewów, a tym samym potencjalną możliwość zabijania osobników gatunków chronionych i niszczenia ich siedlisk, a także niszczenia stanowisk chronionych roślin i grzybów nakazano aby przed podjęciem prac związanych z jej realizacją, a także na różnych jej etapach teren przedsięwzięcia kontrolować

przy udziale nadzoru przyrodniczego pod kątem ich obecności, w szczególności zwierząt, które z dużym prawdopodobieństwem mogą bytować w obrębie:

- Drzew i krzewów planowanych do wycinki, znajdujących się w zasięgu spodziewanego oddziaływania planowanych prac; biorąc pod uwagę ich zróżnicowanie gatunkowe i wiekowe nie można wykluczyć, że w ich obrębie znajdują się siedliska wykorzystywane przez dzikie gatunki zwierząt, w tym gatunki chronione, które zarówno budują otwarte gniazda, np. związane z skrajami lasów – pierwiosnek, piecuszek, świstunka czy związane z różnej wielkości zadrzewieniami, np. zięba, kos, jak również zajmują wykute dziuple czy też naturalne wypróchnienia np. modraszka, bogatka czy muchołówka żałobna ( oprócz dziuplaków nie można wykluczyć występowania nietoperzy wykorzystujących dziuple jako kryjówki ),
- Powierzchni pokrytych roślinnością zielną przewidzianych do likwidacji ( szczególnie pod okapem drzew i krzewów ) mogących zapewnić kryjówki drobnym zwierzętom , w tym chronionym gatunkom płazów wykazujących szeroka tolerancję na warunki środowiskowe i nie unikających siedlisk synantropijnych ) oraz przypowierzchniowej warstwy gleby przeznaczonej do zajęcia czasowego składowania i powtórnego wykorzystania.

W przypadku stwierdzenia gatunków chronionych lub ich siedlisk należy podjąć odpowiednie działania z poszanowaniem przepisów odrębnych, tj.: dokonać ewakuacji gatunków na stanowiska zastępcze oraz wystąpić do właściwego organu o stosowane decyzje derogacyjne ( także w przypadku wykrycia ich siedlisk , np. gniazd, dziupli, nor, i innych schronień ).

Niniejsze ma na celu zapobieżenie przypadkowemu uśmiercaniu zwierząt, w tym gatunków chronionych i zniszczeniu ich siedlisk oraz zniszczeniu stanowisk podlegających ochronie gatunków roślin i grzybów.

Prowadzenie prac z użyciem ciężkiego sprzętu generującego najwyższy poziom hałasu wyłącznie w porze dziennej ma na celu umożliwienie swobodnego przemieszczania się zwierzętom naziemnym bytującym na sąsiednich terenach leśnych w godzinach nocnych podczas realizacji inwestycji.

Warunki postępowania z humusem ( jednokierunkowe zdjęcie, składowanie na niewielkich przyzmacach i powtórne wykorzystywanie ) mają na celu umożliwienie ucieczki drobnym zwierzętom bytującym w przypowierzchniowych warstwach gleby ( przewidziano także objęcie ich nadzorem przyrodniczym na wypadek konieczności ewakuacji osobników drobnych gatunków zwierząt, które nie podjęłyby samoistnej ucieczki i zostałyby narażone na zranienie podczas prowadzenia prac ziemnych), niedopuszczenie do utraty wartości użytkowych gleby oraz wykorzystanie jej do odtworzenia przekształconych podczas realizacji zamierzenia powierzchni biologicznie czynnych.

W celu ochrony drobnych zwierząt, które mogłyby zostać uwięzione w wykopach nałożono warunek dotyczący odpowiedniego wyprofilowania ich skarp oraz ich zabezpieczenia i regulacji kontroli ( w razie potrzeby ewakuacji napotkanych osobników poza teren prowadzenia robót ) do czasu ich zasypania.

Ponadto Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie poinformował, że w przypadku stwierdzenia występowania na terenie inwestycji gatunków objętych ochroną, jeśli działania podejmowane przez Inwestora wiążą się z naruszeniem zakazów obowiązujących w

stosunku do nich, konieczne jest uzyskanie w trybie art.56 ustawy o ochronie przyrody zezwolenia na odstąpienie od zakazów.

Z tego względu Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie lub Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska mogą wydać decyzję zezwalającą na czynności podlegające zakazom, w trybie i na zasadach określonych ww. ustawą. 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.

Podobne stanowisko zajął Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie i w swojej opinii z dnia 21.07.2021 r. znak: ZNS.712.2.12.2021.AM stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko.

W uzasadnieniu ww. opinii Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie, stwierdził, że z przedstawionej karty informacyjnej wynika, że planowane przedsięwzięcie obejmowało będzie budowę 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, parkingami naziemnymi i infrastrukturą techniczną. Inwestycja zlokalizowana będzie przy ul. Bartosza Głowackiego w Sochaczewie, na działce o nr ew. 1906/12, obręb 0010. Inwestycja będzie dzielona na łącznie 4 etapy, przy czym etap 2 obejmuje budynki zabytkowe zlokalizowane wzdłuż ulicy Głowackiego.

Inwestycja obejmuje budowę 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz adaptację na cele handlowo – usługowe dwóch budynków gospodarczych – zabudowań Dworu w Czerwoncu. Budynki mieszkalne będą miały po 5 kondygnacji naziemnych i 1 kondygnacji podziemnej przeznaczonych na garaż podziemny i pomieszczenia techniczne. Budynki zabytkowe zaadaptowane będą na funkcję handlowo – usługową. Budynek U-1 budynek dawnej stajni ( obory ), będzie miał jedną kondygnację i pomieści kilka lokali o funkcji handlowo – usługowej , jak mały dyskont spożywczy, drogeria czy fryzjer. Budynek U – 2 – dawnego spichlerza, będzie miał dwie kondygnacje i przeznaczony będzie pod restaurację oraz sklep osiedlowy.

Budynki obsługiwane będą z drogi wewnętrznej wzdłuż której zaprojektowane zostały naziemne miejsca postojowe oraz wiaty śmietnikowe. Teren wokół budynków został wyniesiony o 1m względem poziomu pierwotnego i projektowanej drogi wewnętrznej. Na tworzących się między budynkami dziedzińcach zaprojektowano tereny zieleni rekreacyjnej z placami zabaw. Ta strefa inwestycji została wygradzona. Wokół budynków zaprojektowano ogródki lokatorskie.

Na terenie inwestycji przewidziano 2 stacje trafo do obsługi osiedla. Teren osiedla będzie oświetlony – wzdłuż drogi wewnętrznej i parkingów zaprojektowano oświetlenie na wysokich słupach, dojścia do budynków oświetlone będą niskimi słupami. Na terenie zaprojektowano łącznie 5 wiat śmietnikowych, ok. 188 miejsc postojowych i stojaki rowerowe. Inwestycja będzie korzystała z miejskiej infrastruktury technicznej. Ścieki sanitarne i deszczowe odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.



Inwestycja obsługiwana będzie poprzez dwa zjazdy z ulicy Bartosza Głowackiego. Na terenie zaprojektowana została droga wewnętrzna, z której zaprojektowano zjazdy do garaży podziemnych i zespoły miejsc postojowych naziemnych. Wjazd na teren osiedla będzie ograniczony szlabanami usytuowanymi poza strefą wjazdu. Drogę i miejsca postojowe wzdłuż drogi zaprojektowano z nawierzchni utwardzonej nieprzepuszczalnej. Wody powierzchniowe odprowadzane będą wpustami do zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej i po podczyszczeniu do miejskiej sieci.

Emisja spalin powstawać będzie w związku z wewnętrznym ruchem pojazdów osobowych dojeżdżających do garaży podziemnych (ok. 332 miejsca parkingowe) i parkingów naziemnych (ok. 188 miejsc parkingowych), a także eksploatacją garaży podziemnych.

Na terenie projektowanej inwestycji nie przewiduje się ruchu pojazdów ciężarowych, za wyjątkiem sporadycznego ruchu pojazdów służb miejskich w związku z obsługą techniczną budynków (wywóz odpadów) w obrębie wewnętrznych dróg.

W czasie eksploatacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych wytwarzane będą głównie odpady komunalne związane z bytowaniem mieszkańców. Ewentualne odpady mogą powstawać również w związku z serwisowaniem lub naprawą urządzeń i instalacji oraz sporadycznymi pracami serwisowo – remontowymi.

Za zagospodarowanie powstających części odpadów będzie odpowiedzialna specjalistyczna firma, której Inwestor powierzy prowadzenie okresowych przeglądów i konserwacji urządzeń. Odpady komunalne zbierane, magazynowane i odbierane będą zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Sochaczew przez firmy komunalne.

Wszystkie wytwarzane odpady magazynowane będą selektywnie w pojemnikach, kontenerach lub workach na utwardzonym podłożu, w sposób zabezpieczający je przed przenikaniem do nich warunków atmosferycznych.

Założono iż maksymalnie parkingi podziemne i naziemne mogą być zajęte w ciągu ok. 2 godzin. Parkingi podziemne wyposażone będą w instalacje mechanicznej wentylacji wywiewnej, które będą odprowadzać spaliny samochodowe do powietrza wyrzutniami usytuowanymi na dachach projektowanych budynków.

Zasięg oddziaływania przedsięwzięcia na etapie realizacji będzie miał charakter lokalny i ograniczony głównie do miejsca realizacji przedmiotowej inwestycji oraz do działek sąsiednich. Zasięg oddziaływania ustąpi po zakończeniu inwestycji. Inwestycja na etapie eksploatacji nie spowoduje negatywnych oddziaływań na tereny sąsiadujące. Planowana inwestycja usytuowana będzie na obszarze o charakterze miejskim.

Przeprowadzona w przedłożonej KIP analiza w zakresie emisji substancji do powietrza dla całego przedsięwzięcia wykazała, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie powodować ponad normatywnego oddziaływania na stan higieny atmosfery na terenach sąsiadujących według obecnie obowiązujących przepisów prawnych.

W czasie eksploatacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych wytwarzane będą głównie odpady komunalne związane z bytowaniem mieszkańców. Ewentualne odpady mogą powstawać również w związku z serwisowaniem lub naprawą urządzeń i instalacji oraz sporadycznymi pracami serwisowo – remontowymi.

Za zagospodarowanie powstających części odpadów odpowiedzialna będzie specjalistyczna firma, której inwestor powierzy prowadzenie okresowych przeglądów i konserwacji urządzeń. Odpady komunalne zbierane, magazynowane i odbierane będą zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Sochaczew przez firmy komunalne.

Wszystkie wytwarzane odpady magazynowane będą selektywnie w pojemnikach lub kontenerach lub workach na utwardzonym podłożu, w sposób zabezpieczający je przed przenikaniem do nich warunków atmosferycznych.

Odpady będą odbierane przez lokalne przedsiębiorstwo komunalne na podstawie stosownej umowy. Dodatkowo w obrębie miasta Sochaczew funkcjonują Punkty Selektywnej Zbiórki odpadów Komunalnych ( PSZOK), do którego mieszkańcy będą mogli oddać selektywnie gromadzone odpady oraz inne odpady uciążliwe np. odpady niebezpieczne.

Rozwiązania technologiczne zostały zaprojektowane w taki sposób, aby spełniały wymagania obowiązujących rozporządzeń i ustaw oraz mieściły się w granicach terenu objętego inwestycją.

Również Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu, 99 – 400 Łowicz, ul. Ekonomiczna 6 w piśmie z dnia 26.08.2021 r. znak: WA.ZZŚ.5.435.1.348.2021.KP wyraził opinie, że dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami podziemnymi z infrastrukturą techniczną w Sochaczewie przy ul. Bartosza Głowackiego na działce o nr ew. 1906/12, obręb 0010, powiat sochaczewski, województwo mazowieckie nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Ponadto ww. organ 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 obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy ooś z uwzględnieniem następujących elementów:

- 1) podczas budowy stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia budowlane;
- 2) zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód; zaplecze budowy wyposażać w materiały sorbcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw,
- 3) miejsca tankowania pojazdów wskazać poza placem budowy lub zlokalizować na szczelnych powierzchniach,
- 4) w sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać pomiotom uprawnionym do jego rekultywacji;
- 5) na etapie realizacji przedsięwzięcia wodę na potrzeby budowlane oraz na cele bytowe dostarczać beczkowozami, ewentualnie pobierać z sieci wodociągowej,
- 6) na etapie realizacji wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać do gruntu; odprowadzanie ww. wód do odbiorników prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie,
- 7) na etapie realizacji ścieki bytowe odprowadzić do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przewoźnych toalet zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty;
- 8) w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych; ograniczyć czas odwodnienia wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej; wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia wodno – prawnego, jeśli jest wymagane prawem,

- 9) roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo – wodnych a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne,
- 10) zdjętą wierzchnią warstwę ziemi ( odkład ) składować poza obszarami, na których znajdują się ciekły wodne, poza terenem zagrożonym powodzią, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych,
- 11) odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami,
- 12) na etapie realizacji wodę na potrzeby bytowe pobierać z sieci wodociągowej,
- 13) na etapie eksploatacji ścieki bytowe odprowadzać do kanalizacji sanitarnej,
- 14) na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z dachów oraz z terenów utwardzonych, na których mogą występować zanieczyszczenia, odprowadzać do kanalizacji deszczowej,
- 15) zapewnić stałą konserwację urządzeń podczyszczających wody opadowe z terenów zanieczyszczonych w celu sprawnego działania tych urządzeń oraz wysokiej skuteczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych,
- 16) zapewnić odbiór osadów z separatora substancji ropopochodnych przez wyspecjalizowaną do tego firmę,
- 17) prowadzić regularny monitoring szczelności systemów kanalizacji,
- 18) prowadzić regularne okresowe oczyszczanie osadników i separatorów na wewnętrznej sieci kanalizacyjnej wpustów ulicznych.

W uzasadnieniu ww. opinii zostało stwierdzone, że przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa 9 budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami podziemnymi z infrastrukturą techniczną w Sochaczewie przy ul. Bartosza Głowackiego na działce o nr ew. 1906/12, obręb geodezyjny Sochaczew – Wschód, 0010. Inwestycja będzie dzielona łącznie na 4 etapy, przy czym etap 2 obejmuje budynki zabytkowe zlokalizowane wzdłuż ulicy Głowackiego. Inwestycja obejmuje budowę 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz adaptacje na cele handlowo – usługowe dwóch budynków gospodarczych – zabudowań dworu w Czerwone. Budynki mieszkalne będą miały po 5 kondygnacji naziemnych i 1 kondygnacji podziemnej przeznaczonej na garaż podziemny i pomieszczenia techniczne. Budynki zabytkowe zaadaptowane będą na funkcję handlowo – usługową. Budynek U-1 budynek dawnej stajni ( obory ), będzie miał jedną kondygnację i pomieści kilka lokali o funkcji handlowo – usługowej. Budynki obsługiwane będą z drogi wewnętrznej, wzdłuż której zaprojektowane zostały naziemne miejsca postojowe oraz wiaty śmietnikowe. Teren wokół budynków został wyniesiony o 1m względem poziomu pierwotnego i projektowanej drogi wewnętrznej. Na tworzących się między budynkami dziecięcach zaprojektowano tereny zieleni rekreacyjnej z placami zabaw. Ta strefa inwestycji została wygrazona. Wokół budynków zaprojektowano ogródki lokatorskie. Na terenie przewidziano 2 stacje trafo do obsługi osiedla.

Teren osiedla będzie oświetlony – wzdłuż drogi wewnętrznej i parkingów zaprojektowano oświetlenie na wysokich słupach, dojścia do budynków oświetlone będą niskimi słupkami. Na terenie zaprojektowano ok.188 miejsc postojowych i stojaki rowerowe.

Do realizacji przedsięwzięcia stosowany będzie sprawny technicznie sprzęt i maszyny budowlane. Teren budowy będzie wyposażony w sorbenty substancji ropopochodnych na wypadek ewentualnego wycieku. Tankowanie i naprawa sprzętu budowlanego nie będą realizowane na terenie inwestycji. Odpady powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia będą gromadzone selektywnie w wyznaczonym miejscu do czasu przekazania ich

uprawnionym podmiotom. Wody opadowe z dachów oraz z powierzchni utwardzonych odprowadzane będą poprzez separator substancji ropopochodnych do miejskiej kanalizacji deszczowej. Zaopatrzenie w wodę będzie odbywać się za pomocą sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

Planowane przedsięwzięcie nie jest położone na obszarach wodno – błotnych lub innych obszarach o niskim poziomie wód gruntowych w tym siedliskach łągowych oraz przy ujściu rzek.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w dorzeczu Wisły w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych PLRW20002427299 Bzury od Rawki do ujścia.

Dla JCWP Bzura od Rawki do ujścia stan ogólny określono jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za nie zagrożone. Dla przedmiotowej JCW wyznaczono derogację na podstawie art.4 ust.4 Ramowej Dyrektywy Wodnej tj. Dyrektywy 2000/60/WE, którą uzasadnia się brakiem możliwości technicznych. W zlewni JCWP występują presje: presja komunalna, niska emisja. W programie działań zaplanowano działania podstawowe, obejmujące uporządkowanie gospodarki ściekowej, które nie są wystarczające, aby zredukować presje komunalną w zakresie wystarczającym dla osiągnięcia dobrego stanu. W związku z powyższym wskazano również działania uzupełniające, obejmujące (przeprowadzenie pogłębionej analizy presji w celu zaplanowania działań ukierunkowanych na redukcję fosforu).

W programie działań zaplanowano także działanie: weryfikacja programu ochrony środowiska dla gminy, mające na celu szczegółowe rozpoznanie i w rezultacie ograniczenie tej presji tak, aby możliwe było osiągnięcie wskaźników zgodnych z wartościami dobrego stanu.

Nie przewiduje się bezpośredniego wpływu przedsięwzięcia na stan jakościowy i ilościowy wód powierzchniowych i podziemnych.

Uznać należy, iż powyższe rozwiązania techniczne pozwolą zabezpieczyć środowisko wodne przed emisją substancji ropopochodnych do wód podziemnych. Teren realizacji przedsięwzięcia zlokalizowany jest w granicy jednolitej części wód podziemnych o europejskim kodzie PLGW200065, której stan chemiczny i ilościowy określono jako dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za nie zagrożone. Wyżej wskazana JCWPd nie uzyskała odstępstw dla osiągnięcia celów środowiskowych.

Ze względu na skalę, charakter i zakres przedmiotowego przedsięwzięcia stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie będzie stwarzać zagrożeń dla osiągnięcia celów środowiskowych jednolitych części wód, w tym będzie odbywało się w sposób zapewniający nienaruszalność przepisów prawnych dotyczących ochrony wód określonych w Planie Gospodarowania Wodami na obszarze dorzecza Wisły.

Przedmiotowa inwestycja nie narusza ustaleń warunków korzystania z wód regionu wodnego Środkowej Wisły ( rozporządzenie nr 5/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie - Dz.U. Województwa Mazowieckiego poz. 3449 z późn. zm. ).

Planowana inwestycja leży poza obszarami wybrzeży i obszarami morskimi oraz poza obszarami górskimi i leśnymi.



Przedsięwzięcie znajduje się poza sferami ochrony ujęć wód oraz poza obszarami ochrony zbiorników wód śród lądowych.

Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wynikającym z Map Zagrożenia Powodziowego.

Na podstawie informacji zawartych w karcie informacyjnej można stwierdzić brak możliwości wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości i złożoności. Przedmiotowe przedsięwzięcie zarówno w fazie realizacji jak i w fazie eksploatacji przy zachowaniu odpowiedniej środków i technik, nie powinno znacząco oddziaływać na środowisko.

Biorąc pod uwagę wyżej wymienione opinie, Burmistrz Miasta Sochaczew w niniejszej decyzji 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 ( tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 283 z późn. zm. ) nie zaistniała potrzeba udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Planowane przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, a także siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym na obszarach sieci NATURA 2000, na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, a także na obszarach wodno - błotnych, obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, obszarach wybrzeża, obszarach górskich i leśnych, obszarach objętych ochroną, w tym stref ochronnych ujęć wody i obszarach ochronnych zbiorników wód śród lądowych, obszarach na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone, obszarach o znacznej gęstości zaludnienia, obszarach przylegających do jezior i obszarach ochrony uzdrowiskowej.

Z uwagi na zakres planowanej inwestycji wykorzystanie zasobów naturalnych, ryzyko większej emisji, występowanie innych uciążliwości będzie niewielkie.

Oddziaływania będą miały charakter krótkotrwały związany z czasem realizacji przedsięwzięcia oraz nie wystąpi możliwość kumulowania się oddziaływań - na danym terenie nie planuje się realizacji inwestycji o podobnym charakterze. W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia oddziaływania będą ograniczały się do granic działki Inwestora.

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

Rodzaj przedsięwzięcia oraz jego skala wyklucza możliwość wystąpienia transgranicznego oddziaływania.

Inwestycja nie będzie realizowana na obszarze wpisanym do Rejestru Zabytków.

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. 10,0 km.

Do dnia wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie zostały wniesione żadne uwagi i wnioski w powyższej sprawie.

Przewidywane do zastosowania działania mające na celu minimalizację oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko to rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne. Mają one za zadanie w maksymalnym stopniu ograniczyć uciążliwość projektowanego przedsięwzięcia na środowisko. W tym celu konieczne będzie zastosowanie następujących rozwiązań chroniących środowisko:

1. Podczas budowy stosowanie sprawnego technicznie sprzętu i urządzeń budowlanych,
2. Prace budowlane będą prowadzone w porze dziennej od 6.00 do 22.00,
3. Ewentualne uciążliwości dla ludzi i środowiska ograniczone zostaną do minimum, poprzez zapewnienie sprawnej organizacji ruchu pojazdów transportowych,
4. Wyłączanie maszyn i urządzeń podczas przerw w pracy ( unikanie pracy urządzeń na tzw. biegu jałowym )
5. Zastosowanie materiałów z odpowiednimi atestami,
6. Zraszanie szczególnie w okresie letnim pylenia spowodowanego ruchem maszyn i urządzeń budowlanych,
7. Wyposażenie zaplecza budowy w przenośne urządzenia sanitarne typu np. TOI - TOI,
8. W sytuacjach awaryjnych takich jak wyciek paliwa zostaną podjęte natychmiastowe działania mające na celu usunięcie awarii oraz zanieczyszczonego gruntu,
9. Selektywne gromadzenie odpadów w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu środowiska gruntowo – wodnego a następnie przekazywanie ich specjalistycznym firmom do unieszkodliwiania,
10. Bezwzględne przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy,
11. Na etapie eksploatacji ochrona bioróżnorodności oraz potencjalnie występujących gatunków.

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.**

Agnieszka Tomaszewska

Naczelnik  
Wydziału Ochrony Środowiska

Z up. BURMISTRZA

Dariusz Dobrowolski  
Zastępca Burmistrza

Załączniki:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia,

Otrzymują:

1. Strony według wykazu będącego w aktach sprawy,

2. A/A.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie  
00 – 015 Warszawa, ul. Sienkiewicza 3,

2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie  
96 – 500 Sochaczew, ul. Traugutta 18,

3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie  
Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie  
03 - 194 Warszawa, ul. Zarzecze 13 B.

## **Załącznik nr 1**

do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „ Budowa zespołu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami podziemnymi z infrastrukturą techniczną na działce o nr ew. 1906/12, obręb 0010 przy ul. Bartosza Głowackiego w Sochaczewie, powiat sochaczewski, województwo mazowieckie”.

## **CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA**

### **I. Przedmiot Inwestycji:**

Budowa zespołu budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami podziemnymi z infrastrukturą techniczną na działce o nr ew. 1906/12, obręb 0010 przy ul. Bartosza Głowackiego w Sochaczewie, powiat sochaczewski, województwo mazowieckie.

### **II. Charakterystyka przedsięwzięcia:**

Przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa 9 budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami podziemnymi z infrastrukturą techniczną w Sochaczewie przy ul. Bartosza Głowackiego na działce o nr ew. 1906/12, obręb 0010, powiat sochaczewski, województwo mazowieckie. Inwestycja będzie dzielona łącznie na 4 etapy, przy czym kolejność budowy budynków jest dowolna.

Inwestycja obejmuje budowę 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz adaptacje na cele handlowo – usługowe dwóch budynków gospodarczych – zabudowań dworu w Czerwone. Budynki mieszkalne będą miały po 5 kondygnacji naziemnych i 1 kondygnacji podziemnej przeznaczonej na garaż podziemny i pomieszczenia techniczne. Budynki zabytkowe zaadoptowane będą na funkcję handlowo – usługową. Budynek U-1 budynek dawnej stajni ( obory ), będzie miał jedną kondygnację i pomieści kilka lokali o funkcji handlowo – usługowej. Budynek U – 2 dawnego spichlerza , będzie miał dwie kondygnacje i będzie miał przeznaczenie handlowo – usługowe. Budynki obsługiwane będą z drogi wewnętrznej, wzdłuż której zaprojektowane zostały naziemne miejsca postojowe oraz wiaty śmietnikowe. Teren wokół budynków został wyniesiony o 1m względem poziomu pierwotnego i projektowanej drogi wewnętrznej. Na tworzących się między budynkami dziecińcach zaprojektowano tereny zieleni rekreacyjnej z placami zabaw. Ta strefa inwestycji została wygrodzona. Wokół budynków zaprojektowano ogródki lokatorskie. Na terenie przewidziano 2 stacje trafo do obsługi osiedla.

Dla obszaru obejmującego inwestycję, nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do realizacji przedsięwzięcia stosowany będzie sprawny technicznie sprzęt i maszyny budowlane. Teren budowy będzie wyposażony w sorbenty substancji ropopochodnych na wypadek ewentualnego wycieku. Tankowanie i naprawa sprzętu budowlanego nie będą realizowane na terenie inwestycji. Odpady powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia będą gromadzone selektywnie w wyznaczonym miejscu do czasu przekazania ich uprawnionym podmiotom. Wody opadowe z dachów oraz z powierzchni utwardzonych odprowadzane będą poprzez separator substancji ropopochodnych do miejskiej kanalizacji deszczowej.. Zaopatrzenie w wodę będzie odbywać się za pomocą sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacyjnej.



Obszar inwestycji obejmuje obszar przekształcony antropogenicznie. W składzie gatunkowym obecne są gatunki powszechne, pospolite o niewielkich wymaganiach, np. kostrzewy, wiechlina, mniszek lekarski, pięciornik gęsi, krwawnik zwyczajny, babka lancetowata, babka pospolita, iglica pospolita. Występują tutaj również nieobjęte ochroną mszaki, jak krótkosz czy pędzliczek. Na terenie inwestycji nie stwierdzono chronionych gatunków roślin, grzybów i porostów. Ubogie florystycznie siedliska antropogeniczne w silnym stopniu przekształcone. Zbiorowiska można zaliczyć do klasy zbiorowisk pól uprawnych oraz terenów ruderalnych. Charakter i struktura zbiorowisk roślinnych, na działce inwestycyjnej, w wysokim stopniu ogranicza potencjalną możliwość występowania gatunków cennych w przyszłości. Uwzględniająca bardzo niska wartość i wskaźnik bioróżnorodności zbiorowisk roślinnych, stwierdza się, że nie nastąpi negatywne oddziaływanie na wykazaną szatę roślinną terenu inwestycji.

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

Planowane przedsięwzięcie nie jest położone na obszarach wodno – błotnych lub innych obszarach o niskim poziomie wód gruntowych w tym siedliskach łągowych oraz przy ujściu rzek.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w dorzeczu Wisły w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych PLRW200017272898 dopływ z Piasecznicy.

Dla JCWP Bzura od Rawki do ujścia stan ogólny określono jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za zagrożone. Dla przedmiotowej JCW wyznaczono derogację na podstawie art.4 ust.4 Ramowej Dyrektywy Wodnej tj. Dyrektywy 2000/60/WE, którą uzasadnia się brakiem możliwości technicznych.

W zlewni JCWP występują presja rolnicza. W programie działań zaplanowano wszystkie możliwe działania mające na celu ograniczenie tej presji tak aby możliwe było osiągnięcie podstawowe, obejmujące uporządkowanie gospodarki ściekowej, które nie są wystarczające, aby zredukować presję komunalną w zakresie wystarczającym dla osiągnięcia dobrego stanu.

Nie przewiduje się bezpośredniego wpływu przedsięwzięcia na stan jakościowy i ilościowy wód powierzchniowych i podziemnych.

Uznać należy, iż powyższe rozwiązania techniczne pozwolą zabezpieczyć środowisko wodne przed emisją substancji ropopochodnych do wód podziemnych. Teren realizacji przedsięwzięcia zlokalizowany jest w granicy jednolitej części wód podziemnych o europejskim kodzie PLGW200065, której stan chemiczny i ilościowy określono jako dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrażone. Wyżej wskazana JCWpd nie uzyskała odstępstwa dla osiągnięcia celów środowiskowych.

Ze względu na skalę, charakter i zakres przedmiotowego przedsięwzięcia stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie będzie stwarzać zagrożeń dla osiągnięcia celów środowiskowych jednolitych części wód, w tym będzie odbywało się w sposób zapewniający nienaruszalność przepisów prawnych dotyczących ochrony wód określonych w Planie Gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.

Przedmiotowa inwestycja nie narusza ustaleń warunków korzystania z wód regionu wodnego Środkowej Wisły ( rozporządzenie nr 5/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie - Dz.U. Województwa Mazowieckiego poz. 3449 z późn. zm. ).

Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wynikającym z Map Zagrożenia Powodziowego.

Na podstawie informacji zawartych w karcie informacyjnej można stwierdzić brak możliwości wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości i złożoności. Przedmiotowe przedsięwzięcie zarówno w fazie realizacji jak i w fazie eksploatacji przy zachowaniu odpowiedniej środków i technik , nie powinno znacząco oddziaływać na środowisko

Planowane przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, a także siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym na obszarach sieci NATURA 2000, na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, a także na obszarach wodno - błotnych, obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, obszarach wybrzeża, obszarach górskich i leśnych, obszarach objętych ochroną, w tym stref ochronnych ujęć wody i obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarach na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone, obszarach o znacznej gęstości zaludnienia, obszarach przylegających do jezior i obszarach ochrony uzdrowiskowej.

Z uwagi na zakres planowanej inwestycji wykorzystanie zasobów naturalnych, ryzyko większej emisji, występowanie innych uciążliwości będzie niewielkie.

Oddziaływania będą miały charakter krótkotrwały związany z czasem realizacji przedsięwzięcia oraz nie wystąpi możliwość kumulowania się oddziaływań - na danym terenie nie planuje się realizacji inwestycji o podobnym charakterze. W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia oddziaływania będą ograniczały się do granic działki Inwestora.

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

Rodzaj przedsięwzięcia oraz jego skala wyklucza możliwość wystąpienia transgranicznego oddziaływania.

Inwestycja będzie realizowana na obszarze wpisanym do Rejestru Zabytków oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

Znaczna odległość przedsięwzięcia od obszarów chronionych, w tym w szczególności zaliczanych do obszarów Natura 2000 wyklucza negatywne oddziaływanie inwestycji na te obszary. Najbliżej położony obszar Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest Puszcza Kampinowska PLC 140001, zlokalizowana w odległości ok. 10,0 km.

Przewidywane rozwiązania chroniące środowisko:


1. Podczas budowy stosowanie sprawnego technicznie sprzętu i urządzeń budowlanych,
2. Prace budowlane będą prowadzone w porze dziennej od 6.00 do 22.00,

3. Ewentualne uciążliwości dla ludzi i środowiska ograniczone zostaną do minimum, poprzez zapewnienie sprawnej organizacji ruchu pojazdów transportowych,
4. Wyłączanie maszyn i urządzeń podczas przerw w pracy ( unikanie pracy urządzeń na tzw. biegu jałowym )
5. Zastosowanie materiałów z odpowiednimi atestami,
6. Zraszanie szczególnie w okresie letnim pylenia spowodowanego ruchem maszyn i urządzeń budowlanych,
7. Wyposażenie zaplecza budowy w przenośne urządzenia sanitarne typu np. TOI - TOI,
8. W sytuacjach awaryjnych takich jak wyciek paliwa zostaną podjęte natychmiastowe działania mające na celu usunięcie awarii oraz zanieczyszczonego gruntu,
9. Selektywne gromadzenie odpadów w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu środowiska gruntowo – wodnego a następnie przekazywanie ich specjalistycznym firmom do unieszkodliwiania,
10. Bezwzględne przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy,
11. Na etapie eksploatacji ochrona bioróżnorodności oraz potencjalnie występujących gatunków.

Z up. BURMISTRZA

  
Dariusz Dobrowolski  
Zastępca Burmistrza

Agnieszka Tomaszewska

  
Naczelnik  
Wydziału Ochrony Środowiska