

ROŚ.6220.10.2021.KP.6

DECYZJA Nr 1 / 2022

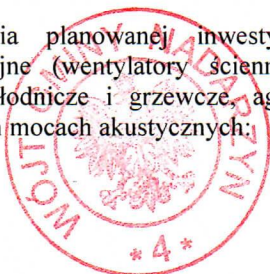
Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735), oraz art. 71 ust. 2, art. 75 ust 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247, z późn. zm.), zwanej dalej ustawą „oś”, § 3 ust. 1 pkt 37 lit. b-d, pkt 54 lit. b, pkt 58 lit. b, pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 8.07.2021 r., złożonego przez spółkę Project Management Infrastructure Sp. z o. o., ul. Złota 59, 00 – 120 Warszawa, reprezentowaną przez pełnomocnika – Panią Martę Wielgosz-Kierepka, po zapoznaniu się z opiniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia pod nazwą:

„Budowa zespołu produkcyjno – magazynowo - usługowego wraz z zespołem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną” na działkach ewidencyjnych o nr 993/2 (aktualnie stanowiąca działki o nr. ew. 993/7 i 993/8) i 994/10 (aktualnie stanowiąca działki o nr. ew. 994/11 i 993/12) obręb 0019 Wolica, gmina Nadarzyn, powiat pruszkowski,

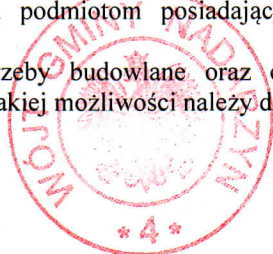
1. Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

2. Ustalam następujące warunki realizacji przedsięwzięcia:

- a) Przed przystąpieniem do działań należy dokonać wstępnych oględzin terenu w celu analizy możliwej obecności gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy planowanych prac, w kontekście przepisów dotyczących w szczególności ochrony zwierząt objętych ochroną gatunkową;
- b) przed rozpoczęciem robót oraz w trakcie prowadzenia prac budowlanych, należy kontrolować teren budowy na okoliczność obecności zwierząt; w przypadku stwierdzenia obecności zwierząt w obszarze prowadzonych prac, należy umożliwić im ucieczkę poza teren objęty pracami lub dokonać przeniesienia poza tereny inwestycyjne, na stanowisko zastępcze;
- c) podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopu w sposób uniemożliwiających zwierzętom wpadanie do wykopów;
- d) teren placu budowy należy zabezpieczyć pełnym ogrodzeniem;
- e) na elewacji budynków należy stosować szkło o niskim współczynniku odbicia w celu ograniczenia efektu lustra i minimalizacji refleksów świetlnych;
- f) przezroczyste elementy należy zabezpieczyć w sposób minimalizujący możliwość kolizji z nimi lecących ptaków;
- g) na terenie inwestycji należy utworzyć łąki kwietne;
- h) do planowanych nasadzeń należy stosować w miarę możliwości rodzime gatunki drzew i krzewów, z uwzględnieniem gatunków nektarodajnych, o zróżnicowanych terminach kwitnienia;
- i) na terenie objętym zamierzeniem inwestycyjnym należy dokonać montażu budek lęgowych dla ptaków oraz budek i domków stanowiących schronienie dla owadów;
- j) zaplecze budowy oraz miejsca postoju pojazdów i maszyn należy zlokalizować na utwardzonym, uszczelnionym i zabezpieczonym przed wyciekiem substancji ropopochodnych do gruntu i wód terenie przekształconym antropogenicznie, zabezpieczonym przed niekontrolowanym wyciekiem substancji ropopochodnych, oddalonym od brzegów rzeki Utraty minimum 20 m;
- k) na potrzeby funkcjonowania planowanej inwestycji należy zastosować urządzenia wentylacyjne i klimatyzacyjne (wentylatory ściennie i dachowe, wyciągowe, centrale wentylacyjne, urządzenia chłodnicze i grzewcze, agregaty skraplające/wody lodowej,) o następujących, maksymalnych mocach akustycznych:



- 24 wentylatory dachowe wyciągowe o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 80 dB każdy;
 - 24 centrale wentylacyjne, opcjonalnie z nagrzewnicami gazowymi o mocy nie większej niż 60 kW, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 80 dB każda;
 - 24 urządzenia chłodnicze o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB każde;
 - 32 wentylatory dachowe wyciągowe EX o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 80 dB każdy;
 - 32 wentylatory dachowe wyciągowe o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB każdy;
 - 1 urządzenie do wytwarzania chłodu/ciepła o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 65 dB;
 - 2 urządzenia wentylacyjne o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 60 dB każde;
 - 16 agregatów skraplających/wody lodowej o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 90 dB każdy;
 - 6 wentylatorów ściennych wyciągowych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 80 dB każdy;
 - 8 urządzeń wentylacyjnych, opcjonalnie z nagrzewnicami gazowymi o mocy nie większej niż 60 kW, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 80 dB każde;
 - 8 urządzeń chłodniczych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 80 dB każde
- l) należy zastosować urządzenia grzewcze o następujących mocach energetycznych:
- 8 kotłów gazowych o mocy nie większej niż 70 kW każdy;
 - 109 urządzeń grzewczych (promienniki, nagrzewnice) o mocy nie większej niż 45 kW każde;
- m) przed realizacją inwestycji należy sprawdzić możliwości kolizji z urządzeniami melioracji wodnych (ciągami drenarskimi, rowami, rurociągami), których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji i konieczności uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w przypadku ewentualnego stwierdzenia konieczności przebudowy w/w urządzeń;
- n) na etapie realizacji należy stosować sprawny sprzęt techniczny i urządzenia budowlane;
- o) tankowania i ewentualne naprawy sprzętu należy prowadzić poza terenem inwestycji w stacjach serwisowych;
- p) teren inwestycji należy wyposażać w materiały sorpcyjne w celu usuwania ewentualnych wycieków paliw oraz odcieków z miejsc magazynowania odpadów, w sytuacjach awaryjnych w celu usunięcia zanieczyszczeń wprowadzonych do gruntu należy podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu i przekazania go uprawnionym podmiotom do transportu i rekultywacji lub unieszkodliwienia;
- q) należy dokonywać składowania materiałów i surowców w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do wód i gruntu;
- r) prace ziemne należy prowadzić bez konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych, w uzasadnionych przypadkach konieczności odwodnień dna wykopów, prace odwodnieniowe należy prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych, czas odwadniania wykopu należy ograniczyć do niezbędnego minimum, wody z odwodnień należy oczyścić z zawiesiny mineralnej;
- s) roboty ziemne należy prowadzić bez naruszenia stosunków gruntowo – wodnych, w szczególności ograniczając ingerencję w warstwy wodonośne;
- t) zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład), należy składować poza obszarami na których znajdują się cieki wodne, poza terenem zagrożonym powodzią a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych, odkład należy wykorzystać w obrębie terenu inwestycyjnego, jego nadmiar należy przekazać uprawnionym podmiotom do zagospodarowania;
- u) powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do gruntu, w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie, w szczególności kierunku i natężenia odpływu w/w wód ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- v) na etapie realizacji przedsięwzięcia ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, w/w zbiorniki należy systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty;
- w) powstające na etapie realizacji i eksploatacji odpady należy magazynować w sposób selektywny, a następnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami;
- x) na etapie realizacji wodę na potrzeby budowlane oraz cele bytowe należy pobierać z sieci wodociągowej a w przypadku braku takiej możliwości należy dostarczać beczkowozami;



- y) na etapie eksploatacji przedsięwzięcia – wodę dla potrzeb bytowych należy pobierać z sieci wodociągowej, do czasu wykonania przyłącza lub w przypadku braku warunków technicznych wodę należy czerpać z własnego ujęcia wód podziemnych, po uzyskaniu stosownych zezwoleń;
- z) na etapie eksploatacji przedsięwzięcia – ścieki bytowe oraz ścieki przemysłowe powstające w wyniku utrzymywania czystości na terenie obiektu należy odprowadzać do kanalizacji sanitarnej a do czasu wykonania przyłącza lub w przypadku braku otrzymania warunków technicznych przyłączenia do sieci kanalizacyjnej należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywozić wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni ścieków,
- aa) na etapie eksploatacji przedsięwzięcia – wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych należy odprowadzać przez separator substancji ropopochodnych oraz piaskownik do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej a następnie do zbiornika retencyjnego na wody opadowe z odpływem do kanalizacji lub rowu melioracyjnego, po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego;
- bb) na etapie eksploatacji przedsięwzięcia – wody opadowe i roztopowe z dachów należy odprowadzać do szczelnego lub rozsączającego zbiornika akumulacyjno – retencyjnego podziemnego lub zbiornika nadziemnego akumulacyjno – retencyjnego odprowadzającego, w/w wody należy odprowadzać do gruntu lub/i cieków powierzchniowych lub rowu melioracyjnego lub/i gminnej kanalizacji deszczowej, lub podczyszczone wody opadowe odprowadzać bezpośrednio do gruntu lub/i cieków powierzchniowych lub rowu melioracyjnego lub/i gminnej kanalizacji deszczowej;
- cc) wody opadowe i roztopowe z terenów zielonych należy bezpośrednio infiltrować (wsiąkać) do gruntu, nie powodując zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu w/w wód znajdujących się na gruncie;
- dd) na etapie eksploatacji należy prowadzić właściwą gospodarkę odpadami z uwzględnieniem selektywnego zbierania i magazynowania;
- ee) planowane budynki należy lokalizować na szczelnym podłożu uniemożliwiającym ew. zanieczyszczenie środowiska wodno – gruntowego;
- ff) należy utrzymywać we właściwym stanie urządzenia podczyszczające, należy regularnie i terminowo poddawać je czyszczeniu i konserwacji, zgodnie z zaleceniami producenta;
- gg) należy przechowywać glikol w szczelnych zbiornikach na utwardzonej powierzchni.

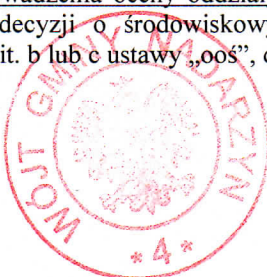
UZASADNIENIE

Wnioskodawca wystąpił w dniu 8.07.2021 r. do Wójta Gminy Nadarzyn z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia pod nazwą „Budowa zespołu produkcyjno – magazynowo - usługowego wraz z zespołem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną” na działkach ewidencyjnych o nr 993/2, 994/10 obręb 0019 Wolica, gmina Nadarzyn, powiat pruszkowski”. Planowana inwestycja, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 37 lit. b-d, pkt 54 lit. b, pkt 58 lit. b, pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jest zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania może być wymagany. O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony postępowania zostały powiadomione przez Wójta Gminy Nadarzyn zawiadomieniem z dnia 20.07.2021 r., znak ROŚ.6220.10.2021.KP.1.

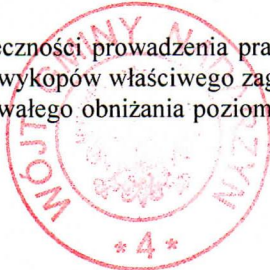
Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2, i 4 oraz 78 ust. 1 pkt 2 ustawy „oos” organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdza obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie oddziaływać na środowisko, po zasięgnięciu opinii regionalnego dyrektora ochrony środowiska, dyrektora zarządu zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie i właściwego państwowego powiatowego inspektora sanitarnego.

Wójt Gminy Nadarzyn pismem z dnia 24.08.2021 r., znak ROŚ.6220.10.2020.KP.2 wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o wydanie opinii w sprawie wymogu przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla w/w przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w opinii z dnia 19.10.2021r., znak WOŚ-I.4220.1401.2021.AGO.2 zajął stanowisko, że dla przedsięwzięcia określonego jako: „Budowa zespołu produkcyjno – magazynowo - usługowego wraz z zespołem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną” na działkach ewidencyjnych o nr 993/2, 994/10 obręb 0019 Wolica, gmina Nadarzyn, powiat pruszkowski” nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. RDOŚ wskazał jednocześnie na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków lub wymagań, o których mowa w art. 82 ust. pkt 1 lit. b lub c ustawy „oos”, dotyczących:



- a. dokonania wstępnych oględzin terenu w celu analizy możliwej obecności gatunków chronionych i ich siedlisk, w kontekście stosowania przepisów dotyczących zwierząt objętych ochroną gatunkową;
 - b. zabezpieczenia placu budowy pełnym ogrodzeniem;
 - c. umożliwienia zwierzętom ucieczkę z terenu prowadzonych prac budowlanych lub przeniesienia zwierząt do odpowiednich siedlisk
 - d. zorganizowania zaplecza budowy na terenie utwardzonym, zabezpieczonym przed możliwością zanieczyszczenia środowiska substancjami ropopochodnymi, oddalonym min 20 m od brzegów rzeki Utraty;
 - e. zastosowania w elewacjach szkła o niskim współczynniku odbicia światła;
 - f. ograniczenia możliwości kolizji latających ptaków z elementami przezroczystymi;
 - g. wykonania stanowisk lęgowych i bytowych dla ptaków i owadów (rozwiązania budek i domków) po zakończeniu prac budowlanych;
 - h. utworzenia łąk kwietnych;
 - i. stosowania do późniejszych nasadzeń gatunków rodzimych drzew i krzewów, z uwzględnieniem gatunków nektarodajnych;
 - j. stosowania w trakcie eksploatacji urządzeń technicznych (wentylacyjnych, chłodniczych, grzewczych) o określonych dopuszczalnych mocach akustycznych i mocach energetycznych.
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie w opinii sanitarnej z dnia 7.09.2021 r., znak L.dz. NZ.451.29.2021.8550.270 (data wpływu do Urzędu Gminy Nadarzyn: 9.09.2021 r.) wydanej dla przedsięwzięcia, polegającego na budowie zespołu produkcyjno – magazynowo – usługowego wraz z zespołem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach ewidencyjnych o nr 993/2, 994/10 obręb 0019 Wolica, gmina Nadarzyn, powiat pruszkowski, stwierdził o odstąpieniu od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w opinii z dnia 14.10.2021 r., znak WA.ZZŚ.5.435.1.404.2021.KP (data wpływu do Urzędu Gminy Nadarzyn: 2.11.2021r.) zajął stanowisko, że dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa zespołu produkcyjno – magazynowo - usługowego wraz z zespołem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach ewidencyjnych o nr 993/2, 994/10 obręb 0019 Wolica, gmina Nadarzyn, powiat pruszkowski”, nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu PGWWP wskazał na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych warunków i wymogów, o których mowa w art. 82 ust.1 pkt 1 lit. b ustawy „oos” oraz nałożenia obowiązków działań o których mowa w art. 82 ust.1 pkt 2 lit. b lub c ustawy „oos”, dotyczących:
- sprawdzenia możliwości kolizji z urządzeniami melioracji wodnych (ciągami drenarskimi, rowami, rurociągami), których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji i konieczności uzyskania pozwolenia wodnoprawnego w przypadku ewentualnego stwierdzenia konieczności przebudowy w/w urządzeń;
 - stosowania sprawnego sprzętu technicznego i urządzeń budowlanych;
 - prowadzenia tankowania i ew. napraw sprzętu poza terenem inwestycji w stacjach serwisowych;
 - zabezpieczenia zaplecza budowy oraz wyznaczenia miejsca postoju pojazdów i maszyn na utwardzonym terenie, w celu zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem gruntu i wód;
 - wyposażenia terenu inwestycji w materiały sorpcyjne w celu usuwania ewentualnych wycieków paliw;
 - podejmowania odpowiednich działań w sytuacjach awaryjnych w celu usunięcia zanieczyszczeń wprowadzonych do gruntu i właściwego postępowania z zanieczyszczonym gruntem;
 - składowania materiałów i surowców w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do wód i gruntu;
 - na etapie realizacji przedsięwzięcia pobierania wody dla potrzeb bytowych oraz do celów budowlanych z sieci wodociągowej lub dostarczanej beczkowozami;
 - na etapie realizacji przedsięwzięcia właściwego gospodarowania niezanieczyszczonymi wodami opadowymi i roztopowymi, odprowadzania do gruntu nie powodując zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia w/w wód;
 - na etapie realizacji przedsięwzięcia właściwego zagospodarowania ścieków bytowych sanitarnych, z wykorzystaniem szczelnych zbiorników bezodpływowych, systematycznie opróżnianych przez uprawnione podmioty;
 - prowadzenia prac ziemnych bez konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych, w uzasadnionych przypadkach konieczności wykopów właściwego zagospodarowania wód, prowadzenie prac odwodnieniowych bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych, ograniczania czasu



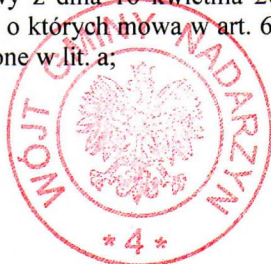
- odwadniania wykopu do minimum, zagospodarowania oczyszczenia wody z odwodnień z zanieczyszczeń mineralnych;
- prowadzenia robót ziemnych bez naruszenia stosunków gruntowo – wodnych, w szczególności ograniczających ingerencję w warstwy wodonośne;
 - właściwego zagospodarowania zdjętej warstwy ziemi, z uwzględnieniem składowania odkładu poza obszarami na których znajdują się ciekły wodne, poza terenem zagrożonym powodzią, poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych;
 - zagospodarowania warstwy odkładu w obrębie terenu inwestycyjnego, przekazania nadmiaru uprawnionym odbiorcom do zagospodarowania;
 - na etapie eksploatacji przedsięwzięcia – pobierania wody dla potrzeb bytowych z sieci wodociągowej, do czasu wykonania przyłącza lub w przypadku braku warunków technicznych czerpania wody z własnego ujęcia wód podziemnych, po uzyskaniu stosownych zezwoleń;
 - na etapie eksploatacji przedsięwzięcia – właściwego zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych – odprowadzania wód do kanalizacji deszczowej lub zbiornika retencyjnego z odpływem do kanalizacji lub rowu melioracyjnego, po podczyszczeniu przy wykorzystaniu separatorów substancji ropopochodnych i piaskowników, bez zalewania terenów sąsiednich i powodowania zmiany stanu wód na gruncie i zmian kierunku i natężenia odpływu tych wód, po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego;
 - na etapie eksploatacji przedsięwzięcia – właściwego zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów, odprowadzania wód do zbiornika akumulacyjno – retencyjnego podziemnego lub zbiornika nadziemnego akumulacyjno – retencyjnego odparowalnego lub rozsączającego, odprowadzania wody do gruntu lub/i cieków powierzchniowych lub rowu melioracyjnego lub/i gminnej kanalizacji deszczowej;
 - odprowadzania wód opadowych z terenów zielonych do gruntu, nie powodując zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu w/w wód znajdujących się na gruncie;
 - na etapie eksploatacji przedsięwzięcia – odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywożenia wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni ścieków, do czasu otrzymania warunków technicznych przyłącza do gminnej sieci kanalizacyjnej;
 - prowadzenia właściwej gospodarki odpadami na etapie realizacji i eksploatacji, z uwzględnieniem selektywnego zbierania i magazynowania;
 - lokalizowania budynków na szczelnym podłożu uniemożliwiającym ew. zanieczyszczenie środowiska wodno – gruntowego;
 - właściwego utrzymania urządzeń podczyszczających – regularnego czyszczenia i konserwacji;
 - przechowywania glikolu w szczelnych zbiornikach na utwardzonej powierzchni.

O stanowisku zajęтым w przedmiotowej sprawie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie i Dyrektora Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Wójt Gminy Nadarzyn powiadomił strony postępowania obwieszczeniem z dnia 29.11.2021 r., znak ROŚ.6220.10.2021.KP.5

W trakcie prowadzonego postępowania, na podstawie przedłożonych dokumentów dokonano następujących ustaleń dotyczących realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia:

1. Rodzaj, charakterystyka i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

- a. Przedsięwzięcie będące przedmiotem postępowania należy do kategorii ujętej rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) jako:
 - § 3 ust. 1 pkt 37 lit b-d: „Instalacje do naziemnego magazynowania:
 - b) produktów naftowych,
 - c) substancji lub mieszanin, w rozumieniu odpowiednio art. 3 pkt 1 i 2 rozporządzenia nr 1907/2006, niebędących produktami spożywczymi,
 - d) gazów łatwopalnych,
 - § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b: „Zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: a) 0,5 ha na obszarach 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 tej ustawy”, b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a;



- § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b: „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:
 - a) 0,2 ha na obszarach 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 tej ustawy,
 - b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”;
 - § 3 ust. 1 pkt 62: drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi 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.
- b) Teren na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr L/449/2010 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 18 sierpnia 2010 r. w sprawie uchwalenia Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Wolica nad Utratą, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Mazow. z dnia 13.11.2010 poz. 5178. Działki o nr ew. 993/2 oraz 994/10 na której ma być realizowane przedsięwzięcie obejmuje tereny na których przewidziane są następujące rodzaje jest działalności:
- UP** – teren obiektów usługowo-produkcyjnych, dla którego podstawowym przeznaczeniem jest centrum handlowo – usługowe z usługami handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 1000 m², nieuciążliwa produkcja w szczególności: przetwórstwo rolno- spożywcze, konfekcjonowanie, parki przemysłowe, handel ekspozycyjny, składy, magazyny, bazy, budownictwo, usługi transportu, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw wraz z zapleczem, obsługa komunikacji, biura, administracja, banki, pośrednictwo finansowe, usługi hotelowe, gastronomia, centrum konferencyjno- wystawiennicze, logistyka; przeznaczeniem uzupełniającym są obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, komunikacja wewnętrzna, urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, zieleni urządzona, obiekty małej architektury oraz nieutwardzona droga eksploatacyjna Utraty;
- KO** – teren oczyszczalni ścieków, dla którego: podstawowym przeznaczeniem jest oczyszczalnia ścieków; przeznaczeniem uzupełniającym są urządzenia budowlane, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, garaże i budynki gospodarcze, zieleni urządzona, obiekty małej architektury.
- Nieruchomości te znajduje się częściowo:
- w zasięgu obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią,
 - w obszarze zdrenowanym,
 - w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej,
 - w pasie technologicznym napowietrznej linii energetycznej 110kV.

Lokalizacja przedmiotowego przedsięwzięcia jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

c) **Skala przedsięwzięcia i wielkość zajmowanego terenu oraz ich wzajemne proporcje:**

W ramach inwestycji planowana jest budowa zespołu produkcyjno–magazynowo–usługowego wraz z zespołem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na części działek ewidencyjnych o nr 993/2 oraz 994/10 obręb 0019 Wolica, gmina Nadarzyn, powiat pruszkowski. Projekt zakłada budowę jednej, jednokondygnacyjnej hali magazynowej o konstrukcji stalowej, ścianach zewnętrznych pełnych z płyt warstwowych przykrytych dachem płaskim. W planowanym obiekcie przewidziana jest możliwość prowadzenia działalności z zakresu magazynowania oraz lekkiej produkcji, która nie będzie oddziaływać na środowisko. W hali przewiduje się budowę dwukondygnacyjnych przestrzeni socjalno-biurowych, wyposażonych w węzły sanitarne, pomieszczenia do przygotowania i spożywania posiłków, zespoły szatniowe dla pracowników fizycznych oraz pomieszczenia administracyjne. Dodatkowo na terenie przedsięwzięcia znajdować się będą:

- budynek portierni,
- budynek pompowni wraz ze zbiornikiem na wodę do celów przeciwpożarowych,
- podziemny zbiornik retencyjny,
- zbiorniki naziemne na gaz LNG/LPG/CNG lub gaz ziemny oraz olej napędowy o łącznej pojemności do 107,2 m³,



- powierzchnie utwardzone: miejsca postojowe zewnętrzne, doki, wewnętrzny układ komunikacyjny, place manewrowe,
 - instalacje techniczne, wewnętrzne oraz przyłącza do zewnętrznych sieci: energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz gazowej,
 - zagospodarowanie zielenią nieutwardzonych części terenów,
 - agregat prądotwórczy (do 2 szt.),
 - agregaty chłodnicze wokół hali na zewnątrz,
 - zbiornik/zbiorniki buforowe na glikol o pojemności do 10 000 l (10 m³), posiadający/ę stosowne zabezpieczenia przed wystąpieniem poważnej awarii
- Przewiduje się zatrudnienie około 848 pracowników w układzie ok 688 pracowników fizycznych i ok. 160 pracowników biurowych.

Bilans terenu

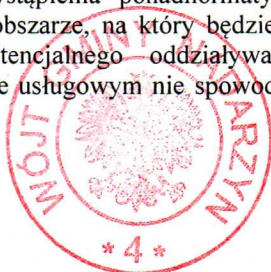
Powierzchnia opracowania	ok. 11,1 ha
Powierzchnia zabudowy	ok. 5,5 ha
Powierzchnia utwardzona	ok. 3,8 ha
Powierzchnia biologicznie czynna	ok. 1,7 ha
Powierzchnia biur	ok. 2 160 m ²
Liczba miejsc parkingowych samochodów osobowych	ok. 159 szt.
Liczba kondygnacji naziemnych	max. 2
Wysokość	ok. 14,5 m

Bezpośrednie otoczenie terenu przedmiotowej inwestycji stanowią:

- od strony północnej obszary niezagospodarowane, w postaci terenu zielonego;
- od strony wschodniej i południowo-wschodniej tereny całkowicie zagospodarowane w postaci obiektów wraz z pełną infrastrukturą centrum targowo-kongresowego pn. Ptak Warsaw Expo,
- w dalszej części od strony południowo-zachodniej obiekty należące do Centrum Logistycznego Tulipan Park Warszawa.
- od strony zachodniej obszar zielony wraz sąsiedztwem rzeki Utrata, na dalszym planie obszary zielone wraz z zabudowa mieszkaniową.

d) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został stworzony w oparciu o analizy, które porządkują zagospodarowanie i przeciwdziałają powstawaniu modelu rozwoju w sposób żywiołowy, chaotyczny i nieuporządkowany, dopuszcza konkretne przeznaczenie terenu, kierując się ustaloną chłonnością środowiska. Użytkowanie terenów zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego minimalizuje oddziaływanie skumulowane. Planowane przedsięwzięcie będzie zlokalizowane na terenie o przeznaczeniu usługowo - produkcyjnym. Istotnym oddziaływaniem mogącym wykazywać kumulację z przedsięwzięciami realizowanymi lub zrealizowanymi jest oddziaływanie akustyczne. Prognoza poziomu hałasu wskazuje na brak kumulacji z hałasem przemysłowym i komunikacyjnym w sposób istotny, przekraczający dopuszczalne normy dla terenów chronionych akustycznie. Realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia nie spowoduje wystąpienia kumulowania się innych oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia. Dla przedmiotowej nieruchomości była wydana w dniu 23.01.2008 r. decyzja Wójta Gminy Nadarzyn decyzja Nr 1/2008, znak OŚ / 7624 / 9 / 6 / DS-01 / 08 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa hal o powierzchni powyżej 1 ha, budowa parkingów na ponad 300 samochodów oraz budowa oczyszczalni ścieków zlokalizowanych na dz. nr ew. 993/2 i 994/10, 989/2, 990/2, 996/10, 997/2, 992/3 w miejscowości Wolica, gm. Nadarzyn”. Biorąc pod uwagę skalę i lokalizację przedsięwzięcia należy stwierdzić, że oddziaływania skumulowane nie będzie miało znaczącego wpływu na najbliższe środowisko nie przewiduje się wystąpienia ponadnormatywnego kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć znajdujących się na obszarze, na który będzie oddziaływać inwestycja. Procedowana inwestycja po uwzględnieniu potencjalnego oddziaływania skumulowanego z działalnością sąsiadujących obiektów o charakterze usługowym nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na stan jakości środowiska.



- e) **różnorodności biologicznej, wykorzystywania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi:** Planowana Inwestycja nie wpłynie negatywnie na różnorodność biologiczną oraz korytarze ekologiczne, nie spowoduje naruszenia lub niszczenia siedlisk gatunków chronionych roślin, zwierząt, porostów czy grzybów. W trakcie realizacji przedsięwzięcia zostaną zastosowane środki chroniące środowisko naturalne – stanowiska gatunków podlegających ochronie, naturalne warunki siedliskowe. Zastanie zminimalizowana możliwość przypadkowego, zbędnego uśmiercania zwierząt. Realizacja przedsięwzięcia nie zmieni znacząco dotychczasowego sposobu migracji zwierząt. Planowane przedsięwzięcie nie wpłynie niekorzystnie na stan środowiska przyrodniczego w zakresie wód powierzchniowych, podziemnych, powierzchni ziemi, środowiska ludzkiego, świata zwierząt i roślin oraz krajobrazu i powietrza. Dotychczasowe warunki wodno – gruntowe nie zostaną zmienione. Nie nastąpi również pogorszenie się obecnego stanu środowiska. Zastosowanie ograniczonej kompensacji przyrodniczej w postaci nasadzeń drzew i roślinności nektarodajnej zapewni bazę pokarmową dla wielu gatunków owadów, przewidywany montaż budek dla owadów i dla braków lęgowych stworzy warunki bytowe dla awifauny; będzie możliwy wzrost różnorodności biologicznej i pozytywny wpływ na lokalną faunę.

Planuje się zapotrzebowanie na wodę dla celów socjalno – bytowych w ilości do 44,1 m³/d. Zapotrzebowanie na wodę do celów ochrony ppoż. 10,0 do 25,0 dm³/s. Przewiduje się pobór wody z sieci wodociągowej, w przypadku braku uzyskania warunków technicznych przyłącza wodnego, planowane jest wykonanie własnego ujęcia wód podziemnych, przewidzianego jako alternatywne źródło wody.

Planowane zapotrzebowaniem na energię elektryczną – do 4111 MWh/rok (z przyłącza do sieci energetycznej). W sytuacjach awaryjnych będą wykorzystywane 2 agregaty prądotwórcze o mocy ok. 450 kW.

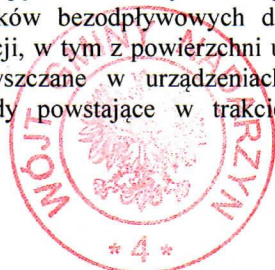
Planowane zapotrzebowanie na gaz – od ok. 110 tys. m³/rok do max. 2230 tys. m³/rok.

- f) **emisji i występowania innych uciążliwości:**

W trakcie realizacji przedsięwzięcia wystąpi emisja pyłów i gazów do powietrza, emisja hałasu, pochodząca z maszyn budowlanych i eksploatacji urządzeń oraz ruchu pojazdów a także emisja odpadów. Uciążliwości te będą miały charakter krótkotrwały i ustąpią po zakończeniu prac budowlanych. Na etapie realizacji inwestycji przewiduje się powstawanie ścieków socjalno-bytowych, zagospodarowywanych przy wykorzystaniu odpowiedniej liczby przenośnych urządzeń sanitarnych. Nie przewiduje się odwodnienia wykopów, jednakże w przypadku takiej konieczności będą dotrzymane warunki bezpiecznego odwodnienia wykopów. Maszyny, pojazdy oraz pojemniki do przechowywania paliw, olejów i smarów będą zabezpieczone przed wyciekami substancji niebezpiecznych do środowiska wodno – gruntowego. W celu zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi planuje się wydzielenie miejsc o utwardzonej nawierzchni na parkowanie, tankowanie i ewentualne naprawy sprzętu budowlanego. W sytuacjach awaryjnych (np. rozlanie paliwa) będą podejmowane natychmiastowe działania przy wykorzystaniu posiadanych środków dla usunięcia skażonego gruntu i zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych. Dla ograniczenia emisji gazów, pyłów i hałasu prace budowlane będą wykonywane w ograniczeniu czasowym 6:00 – 22:00, z uwzględnieniem ograniczania pracy silników na biegu jałowym. W celu minimalizacji negatywnego oddziaływania na środowisko będzie wykorzystywany sprzęt sprawny technicznie. Na placu budowy zostanie wyodrębnione miejsce do czasowego magazynowania wytworzonych odpadów, które będą gromadzone selektywnie w oznakowanych kontenerach, a odpady niebezpieczne w przeznaczonych do tego celu pojemnikach. Po uzbieraniu ilości transportowej będą przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.

Na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia wystąpi emisja hałasu i substancji do powietrza, będą powstawać odpady oraz ścieki bytowe. Dopuszcza się możliwość powstawania ścieków przemysłowych, których zagospodarowanie wymagałoby odrębnych decyzji. Głównym źródłem emisji substancji do powietrza oraz emisji hałasu będzie ruch pojazdów po terenie inwestycyjnym a także praca urządzeń grzewczych i wentylacyjnych. Planowana inwestycja nie spowoduje znacznego wzrostu emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza, dopuszczalnie poziomy substancji w powietrzu zostaną dotrzymane. W trakcie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia nie powinny występować przekroczenia dopuszczalnych norm poziomów hałasu w środowisku.

Na etapie eksploatacji woda na cele socjalno – bytowe oraz technologiczne będzie pobierana z wodociągu gminnego lub z własnego ujęcia. Ścieki bytowe odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji przyłącza. Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji, w tym z powierzchni utwardzonych, odprowadzane będą do zbiornika retencyjnego, będą podczyszczane w urządzeniach podczyszczających (separatory) i odprowadzane do odbiornika. Odpady powstające w trakcie eksploatacji będą magazynowane



selektywnie i przekazywane uprawnionym podmiotom gospodarczym do zagospodarowania (odzysku lub unieszkodliwienia) zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Planowana inwestycja nie wpłynie znacząco na klimat, nie spowoduje uciążliwości, które mogłyby znacząco negatywnie wpływać na środowisko. Eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie powinna spowodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska.

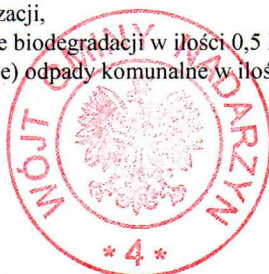
- g) ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu: Rodzaj i skala przedsięwzięcia nie wskazują na ryzyko poważnej awarii mającej negatywny wpływ na środowisko. Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących powodować ryzyko poważnej awarii. Zakład nie będzie zaliczał się do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej 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 lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz.U. z 2016 r. poz. 138). Nie przewiduje się możliwości wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, z późn. zm.), tj. awarii prowadzącej do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem.
- h) przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadkach gdy planuje się ich powstawanie: Na etapie realizacji przewiduje się powstawanie następujących odpadów:

Odpady niebezpieczne

- 15 01 10* Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone (np. środkami ochrony roślin I i II klasy toksyczności – bardzo toksyczne i toksyczne) w ilości 0,22 Mg/etap realizacji
- 15 02 02* Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ściérki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi w ilości 0,22 Mg/etap realizacji,
- 17 04 10* Kable zawierające ropę naftową, smołę i inne substancje niebezpieczne w ilości 0,15 Mg/etap realizacji

Odpady inne niż niebezpieczne

- 13 01 11 Syntetyczne oleje hydrauliczne w ilości 0,05 Mg/etap realizacji
- 13 02 06 Syntetyczne oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe w ilości 0,03 Mg/etap realizacji
- 15 01 01 Opakowania z papieru i tektury w ilości 3,2 Mg/etap realizacji
- 15 01 02 Opakowania z tworzyw sztucznych w ilości 3,1 Mg/etap realizacji,
- 15 01 03 Opakowania z drewna w ilości 3,0 Mg/etap realizacji,
- 15 01 04 Opakowania z metali w ilości 2,6 Mg/etap realizacji,
- 15 01 07 Opakowania ze szkła w ilości 2,5 Mg/etap realizacji
- 15 02 02 do wycierania (np. szmaty, ściérki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi w ilości 0,008 Mg/etap realizacji
- 15 02 03 Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ściérki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02 w ilości 1,8 Mg/etap realizacji
- 17 01 01 Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów w ilości 70 500,0 Mg/etap realizacji
- 17 01 02 Gruz ceglany w ilości 20,0 Mg/etap realizacji
- 17 01 03 Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia w ilości 1,2 Mg/etap realizacji
- 17 01 07 Zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglano, odpadów materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż wymienione w 17 01 06 w ilości 1,6 Mg/etap realizacji
- 17 01 81 Odpady z remontów i przebudowy dróg w ilości 25,0 Mg/etap realizacji
- 17 02 01 Drewno w ilości 1,7 Mg/etap realizacji
- 17 02 03 Tworzywa sztuczne w ilości 0,4 Mg/etap realizacji, w ilości 0,4 Mg/etap realizacji
- 17 03 02 Mieszanki bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01 w ilości 6,0 Mg/etap realizacji
- 17 04 05 Żelazo i stal w ilości 1,3 Mg/etap realizacji
- 17 04 07 Mieszanki metali w ilości 1,0 Mg/etap realizacji
- 17 04 11 Kable inne niż wymienione w 17 04 10 w ilości 0,7 Mg/etap realizacji
- 17 05 04 Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03 w ilości 30 000,0 Mg/etap realizacji,
- 17 09 04 Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03 w ilości 14,0 Mg/etap realizacji,
- 20 01 08 Odpady kuchenne ulegające biodegradacji w ilości 0,5 Mg/etap realizacji ,
- 20 03 01 Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne w ilości 8,5 Mg/etap realizacji



Na etapie eksploatacji będą powstawały następujące odpady:

Odpady niebezpieczne

- 13 02 08* Inne oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe w ilości 1,0 Mg/rok,
- 15 01 10* Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone (np. środkami ochrony roślin I i II klasy toksyczności – bardzo toksyczne i toksyczne) w ilości 0,15 Mg/rok,
- 15 02 02* Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB) w ilości 0,2 Mg/rok,
- 16 02 13* Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy – inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12 w ilości 0,15 Mg/rok

Odpady inne niż niebezpieczne

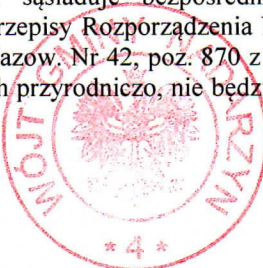
- 15 01 01 Opakowania z papieru i tektury w ilości 145,0 Mg/rok,
- 15 01 02 Opakowania z tworzyw sztucznych w ilości 72,0 Mg/rok,
- 15 01 03 Opakowania z drewna w ilości 33,0 Mg/rok,
- 15 01 04 Opakowania z metali w ilości 4,0 Mg/rok,
- 15 01 05 Opakowania wielomateriałowe w ilości 14,5 Mg/rok
- 15 01 06 Zmieszane odpady opakowaniowe w ilości 10,5 Mg/rok
- 15 02 03 Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02 w ilości 3,5 Mg/rok
- 16 01 17 Metale żelazne w ilości w ilości 6,3 Mg/rok,
- 16 01 18 Metale nieżelazne w ilości 3,5 Mg/rok,
- 16 02 14 Zużyte urządzenia inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 13 w ilości 0,5 Mg/rok,
- 16 02 16 Elementy usunięte z zużytych urządzeń inne niż wymienione w 16 02 15 w ilości 0,35 Mg/rok,
- 16 03 04 Nieorganiczne odpady inne niż wymienione w 16 03 03, 16 03 80 w ilości 15,6 Mg/rok
- 16 03 06 Organiczne odpady inne niż wymienione w 16 03 05, 16 03 80 w ilości 13,5 Mg/rok
- 16 03 80 Produkty spożywcze przeterminowane lub nieprzydatne do spożycia w ilości 12,6 Mg/rok
- 16 06 04 Baterie alkaliczne (z wyłączeniem 16 06 03) w ilości 0,04 Mg/rok
- 16 80 01 Magnetyczne i optyczne nośniki informacji w ilości 0,03 Mg/rok
- 20 01 01 Papier i tektura w ilości 11,5 Mg/rok
- 20 01 02 Szkło w ilości 8,55 Mg/rok
- 20 01 39 Tworzywa sztuczne w ilości 4,0 Mg/rok
- 20 01 40 Metale w ilości 2,03 Mg/rok
- 20 03 01 Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne w ilości 75,5 Mg/rok

- i) zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji: nie przewiduje się oddziaływań zagrażających zdrowiu ludzi.

2. Usytuowanie przedsięwzięcia z uwzględnieniem możliwości zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – uwzględniające:

- a) obszary wodno błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek: Nie nastąpi oddziaływanie na obszary wodno – błotne, oraz obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych.
- b) obszary wybrzeży: Nie nastąpi oddziaływanie na obszary wybrzeży.
- c) obszary górskie lub leśne: Nie nastąpi oddziaływanie na obszary, obszary górskie i leśne.
- d) obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wodnych i obszary ochronne wód śródlądowych: Planowana inwestycja zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Utraty, leżącej w strefie WOChK. Nie nastąpi oddziaływanie na obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników śródlądowych,
- e) obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody:

Przedmiotowe przedsięwzięcie jest położone poza granicami obszarów sieci Natura 2000. Najbliższy obszar Europejskiej Sieci Obszarów Natura 2000 – „Stawy w Żabiańcu PLH140039” jest położony w odległości ok. 14,9 km. W odległości ok. 17,9 km się korytarz ekologiczny Puszcza Kampinoska. Z terenem inwestycji sąsiaduje bezpośrednio Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Wojew. Mazow. Nr 42, poz. 870 z późn. zm.). Realizacja przedsięwzięcia nie spowoduje zajęcia terenów cennych przyrodniczo, nie będzie miała znaczącego wpływu na obszary



Europejskiej Sieci Obszarów Natura 2000, w tym na jego integralność oraz spójność Europejskiej Sieci Obszarów Natura 2000. Nie nastąpi ingerencja w siedliska naturalne i półnaturalne mogące stanowić chronione siedliska przyrodnicze. W obszarze inwestycji brak jest zadrzewień oraz korytarzy ekologicznych.

- f) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia: Nie nastąpi oddziaływanie na obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone.
- g) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne: Nie nastąpi oddziaływanie na obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.
- h) gęstość zaludnienia: Gęstość zaludnienia w Gminie Nadarzyn wynosi aktualnie ok. 191 osób/km² (dane wg GUS 2019 r.).
- i) obszary przylegające do jezior: Nie nastąpi oddziaływanie na obszary przylegające do jezior i inne naturalne zbiorniki wód stojących.
- j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej: Nie nastąpi oddziaływanie na uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej.
- k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe: Przedsięwzięcie będzie realizowane w dorzeczu Wisły w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych PLRW200017272834 „Utrata od źródeł do Żbikówki ze Żbikówką”.

Dla JCWP „Utrata od źródeł do Żbikówki ze Żbikówką” stan wód ogólny i ekologiczny określono jako zły, stan chemiczny określono jako dobry, osiągnięcie celów środowiskowych uznano za zagrożone. Dla przedmiotowej JCWP wyznaczono derogację na podstawie art. 4 ust.4 tiret 1 Ramowej Dyrektywy Wodnej tj. Dyrektywy 2000/60/WE, którą uzasadnia się brakiem możliwości technicznych. W zlewni JCWP występuje presja komunalna. W programie działań zaplanowano działania podstawowe, obejmujące uporządkowanie gospodarki ściekowej, które są wystarczające, aby zredukować tą presję w zakresie wystarczającym dla osiągnięcia dobrego stanu wód.

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

Teren inwestycji znajduje się w granicach GZWP nr 2151 – Subniecka warszawska (część centralna) oraz GZWP nr 215 – Subniecka warszawska. Przedmiotowa inwestycja nie narusza ustaleń warunków korzystania z wód regionu Środkowej Wisły (rozporządzenie nr 5/2015 Dyrektora RZGW z Warszawie Dz. U. Wojew. Mazow. Poz. 3449 z późn. zm.) Przedsięwzięcie nie będzie stwarzać zagrożeń dla osiągnięcia celów środowiskowych jednolitych części wód, zapewniając nienuiszczenie przepisów dotyczących ochrony wód, określonych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły. Nie przewiduje się bezpośredniego wpływu planowanego przedsięwzięcia na stan ilościowy i jakościowy wód powierzchniowych lub podziemnych.

3. Rodzaj i skala możliwego oddziaływania w odniesieniu do uwarunkowań wymienionych w pkt 1 i 2 wynikające z:

- a) zasięgu oddziaływania: Zasięg oddziaływania przedsięwzięcia będzie ograniczony do najbliższego otoczenia miejsca realizacji i eksploatacji, oddziaływanie będzie miało charakter lokalny, o niewielkiej skali. Nie nastąpi znaczący negatywny wpływ na środowisko.
- b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze: Nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko i jego elementy przyrodnicze.
- c) wielkości i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej: Nie wystąpi oddziaływanie o znacznej wielkości lub złożoności.
- d) prawdopodobieństwa oddziaływania: Oddziaływanie w trakcie realizacji będzie lokalne, krótkotrwałe (w okresie budowy) i odwracalne. W trakcie eksploatacji oddziaływanie na środowisko będzie miało charakter lokalny, ograniczone do najbliższego terenu, normy emisyjne oddziaływania na środowisko nie powinny być przekroczone, standardy jakości środowiska będą dotrzymane.
- e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania: Oddziaływanie powstałe na etapie realizacji przedsięwzięcia będą miały charakter krótkotrwały i odwracalny, ustąpią po zakończeniu prac budowlanych. W trakcie eksploatacji oddziaływanie będzie miało zasięg lokalny, skorelowany swoją częstotliwością z czasem i natężeniem ruchu pojazdów na terenie realizowanego obiektu. Emisje do środowiska:
 - emisja zanieczyszczeń ze spalania gazu z urządzeń grzewczych
 - ruchu pojazdów po terenie inwestycji,
 - emisja hałasu z wentylacji mechanicznej, procesów technologicznych oraz ruchu pojazdów,



- emisja ścieków bytowych, które będą odprowadzane do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, lub do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości,
- wytwarzanie odpadów

nie powinny przekroczyć dopuszczalnych norm emisyjnych, standardy jakości środowiska będą dotrzymane.

- f) Powiązania z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem: Realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia nie spowoduje wystąpienia kumulowania się innych oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia. Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo analizowanego obszaru, stanowiące hale kongresowo-targowe i charakter prowadzonych działalności na tym terenie nie przewiduje się skumulowanego oddziaływania zanieczyszczeń. Również w przypadku hałasu przemysłowego w bezpośrednim sąsiedztwie przedsięwzięcia brak jest innych istotnych źródeł hałasu przemysłowego. Przeprowadzone obliczenia wykazały, że realizacja planowanej inwestycji nie będzie skutkować przekroczeniem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Biorąc pod uwagę, że prognozowany poziom hałasu emitowanego do środowiska przez przedmiotowe przedsięwzięcie (wyliczony dla sytuacji niekorzystnej) na granicy terenów chronionych przed hałasem jest niższy niż wartość dopuszczalna stwierdza się, że efekt oddziaływania skumulowanego w zakresie hałasu nie ma istotnego znaczenia. Ponadto klimat akustyczny w regionie kształtowany jest głównie przez przebiegającą na południu od granicy inwestycji drogę ekspresową S8. Dla hałasu komunikacyjnego określono odrębne czasy oceny oraz dopuszczalne poziomy hałasu niż dla hałasu przemysłowego. Biorąc pod uwagę powyższe nie przewiduje się negatywnego skumulowanego oddziaływania na klimat akustyczny oraz jakość powietrza atmosferycznego i środowiska wodno - gruntowego.

- g) możliwości ograniczenia oddziaływania: Oddziaływania powstałe na etapie realizacji przedsięwzięcia będą miały charakter krótkotrwały i odwracalny, ustąpią po zakończeniu prac montażowo - budowlanych. Nie wystąpią uciążliwości, które mogą negatywnie oddziaływać na jakość środowiska, wymagające istotnego ograniczenia.

Oddziaływanie planowanej inwestycji nie będzie miało znaczącego wpływu na środowisko na tym obszarze. Realizacja przedsięwzięcia i późniejsze funkcjonowanie obiektu będzie zgodne z przeznaczeniem terenu. Nie wystąpi ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko, nie zmieni się znacząco charakter terenu.

W niniejszej decyzji uwzględniono w całości warunki i wymagania oraz wskazany obowiązek działań, wyszczególnione w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 19.10.2021r., znak WOOŚ-1.4220.1401.2021.AGO.2 oraz opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 14.10.2021 r., znak WA.ZZŚ.5.435.1.404.2021.MP.

W toku postępowania administracyjnego nie zostały zgłoszone żadne uwagi i wnioski.

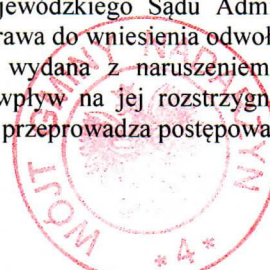
Po przeprowadzeniu analizy przedłożonych dokumentów i wzięciu pod uwagę powyższych uwarunkowań, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Na niniejszą decyzję służy odwołanie, wniesione za pośrednictwem Wójta Gminy Nadarzyn do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeśli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające. W zakresie niezbędnym dla



rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia spraw, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę, w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Zgodnie z art. 72 ust. 3 i ust. 4 i 4a ustawy „oos” decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę obiektu budowlanego oraz do zgłoszenia. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 3, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, stanowisko, że realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje w drodze postanowienia, na podstawie informacji na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Na postanowienie to przysługuje zażalenie.



[Signature]
WÓJT GMINY
Dariusz Zwoliński

Załącznik do decyzji:

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia (zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy „oos”)

Otrzymują:

1. Pani Marta Wielgosz-Kierepka – pełnomocnik Project Management Infrastructure Sp. z o. o.
ul. Złota 59 Biurowiec Lumen, Inoffice p. 9 00 - 120 Warszawa
2. Strony postępowania – powiadamiane obwieszczeniem w trybie art. 49 Kpa
3. Urząd Gminy Nadarzyn – kopia a/a

Zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy „oos”, strony postępowania są powiadamiane w trybie art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego – obwieszczeniem na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Nadarzyn, oraz przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie <http://www.bip.nadarzyn.pl>

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie
ul. H. Sienkiewicza 3 00 – 015 Warszawa
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie
ul. Armii Krajowej 2/4 05 – 800 Pruszków
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie
ul. Ekonomiczna 6 99 – 400 Łowicz

Na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1a oraz art. 4, (załącznik – część I, punkt 45) ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 1546, 1565)) wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia jest objęte opłatą skarbową w wysokości 205 zł.

Przygotował: Krzysztof Pietrzykowski tel. 22 729 81 72 wew. 141 srodowisko@nadarzyn.pl

ROŚ.6220.10.2021.KP.6

**Załącznik do Decyzji Wójta Gminy Nadarzyn Nr 1 / 2022,
dotyczącej ustalenia środowiskowych uwarunkowań
realizacji przedsięwzięcia pod nazwą:**

„Budowa zespołu produkcyjno – magazynowo - usługowego wraz z zespołem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną” na działkach ewidencyjnych o nr 993/2 (aktualnie stanowiąca działki o nr. ew. 993/7 i 993/8) i 994/10 (aktualnie stanowiąca działki o nr. ew. 994/11 i 993/12) obręb 0019 Wolica, gmina Nadarzyn, powiat pruszkowski,

Wnioskodawca:

Project Management Infrastructure Sp. z o. o., ul. Złota 59, 00 – 120 Warszawa, reprezentowana przez pełnomocnika – Panią Martę Wielgosz-Kierepka

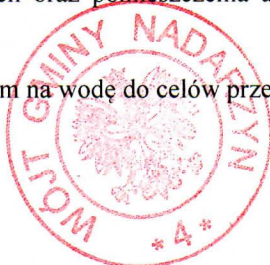
Na podst. art. 84 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247, z późn. zm.) zwanej ustawą „oos”, do wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach załącza się charakterystykę planowanego przedsięwzięcia, opracowaną na podstawie Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia, datowanej 5 lipca 2021 r., sporządzonej wg wymogów zawartych w art. 62a ustawy „oos” przez mgr inż. Julię Gnatowską, mgr Małgorzatę Dadlez, mgr inż. Piotra Kapicę, załączonej do wniosku z dnia 8.07.2021 r.

OPIS PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA

W ramach inwestycji planowana jest budowa zespołu produkcyjno–magazynowo–usługowego wraz z zespołem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na części o numerach ewidencyjnych 993/2 (aktualnie stanowiąca działki o nr. ew. 993/7 i 993/8) i 994/10 (aktualnie stanowiąca działki o nr. ew. 994/11 i 993/12) obręb 0019 Wolica, gmina Nadarzyn, powiat pruszkowski. Obszar objęty planowaną inwestycją jest terenem całkowicie przekształconym i zagospodarowanym w postaci infrastruktury parkingowej tj. miejsc postojowych, dróg wewnętrznych, chodników, placów, sieci oświetlenia zewnętrznego i infrastrukturą podziemną wraz z częścią zieloną w formie trawników, jest wykorzystywany na potrzeby zlokalizowanego obok centrum *Ptak Warsaw Expo*. Obszar jest podzielony na część utwardzoną stanowiącą ok. 73 % analizowanego terenu oraz ok. 27 % obszaru zielonego, urządzonego w postaci trawników.

Projekt zakłada budowę jednej, jednokondygnacyjnej hali magazynowej o konstrukcji stalowej, ścianach zewnętrznych pełnych z płyt warstwowych przykrytych dachem płaskim. W planowanym obiekcie przewidziana jest możliwość prowadzenia działalności z zakresu magazynowania oraz lekkiej produkcji, która nie będzie oddziaływać na środowisko. W hali przewiduje się budowę dwu-kondygnacyjnych przestrzeni socjalno-biurowych, wyposażonych w węzły sanitarne, pomieszczenia do przygotowania i spożywania posiłków, zespoły szatniowe dla pracowników fizycznych oraz pomieszczenia administracyjne. Dodatkowo na terenie przedsięwzięcia znajdować się będą:

- budynek portierni,
- budynek pompowni wraz ze zbiornikiem na wodę do celów przeciwpożarowych,
- podziemny zbiornik retencyjny,



- zbiorniki naziemne na gaz LNG/LPG/CNG lub gaz ziemny oraz olej napędowy o łącznej pojemności do 107,2 m³,
- powierzchnie utwardzone: miejsca postojowe zewnętrzne, doki, wewnętrzny układ komunikacyjny, place manewrowe,
- instalacje techniczne, wewnętrzne oraz przyłącza do zewnętrznych sieci: energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz gazowej,
- zagospodarowanie zieleni nieutwardzonych części terenów,
- agregat prądowórczy (do 2 szt.),
- agregaty chłodnicze wokół hali na zewnątrz,
- zbiornik/zbiorniki buforowe na glikol o pojemności do 10 000 l (10 m³), posiadający/e stosowne zabezpieczenia przed wystąpieniem poważnej awarii.

Zakłada się możliwość etapowania inwestycji, przy czym etapowanie inwestycji należy rozumieć jako możliwość wybudowania części zaplanowanej powierzchni. Poszczególne moduły obiektu mogą być realizowane w różnym czasie lub równolegle w tym samym momencie, przy czym każdy etap musi zawierać wszystkie niezbędne elementy do samodzielnego funkcjonowania. Cała infrastruktura wewnętrzna i zewnętrzna umożliwia swobodną konfigurację użytkowania, a nawet realizacji obiektu. Planowaną zabudowę magazynowo – usługowo - produkcyjną może stanowić jedna hala lub kilka mniejszych hal, których całkowita łączna powierzchnia nie będzie przekraczać wartości podanej na potrzeby dokumentacji. W obiekcie zaprojektowano zespół pomieszczeń technicznych, m. in. akumulatorownię, a także pomieszczenie do przechowywania sprzętu utrzymującego obiekt w porządku – utrzymanie zieleni, sprzątanie nawierzchni utwardzonych o każdej porze roku, również zimą, konserwacja budynku. Na potrzeby planowanej inwestycji wewnątrz budynku może zostać zainstalowana wydzielona strefa ładowania akumulatorów kwasowych dla wózków starszego typu lub stanowisk dla ładowania wózków nowszej generacji.

Bilans terenu

Powierzchnia opracowania	ok. 11,1 ha
Powierzchnia zabudowy	ok. 5,5 ha
Powierzchnia utwardzona	ok. 3,8 ha
Powierzchnia biologicznie czynna	ok. 1,7 ha
Powierzchnia biur	ok. 2 160 m ²
Liczba miejsc parkingowych samochodów osobowych	ok. 159 szt.
Liczba kondygnacji naziemnych	max. 2
Wysokość	ok. 14,5 m

Powierzchnia użytkowa planowanych zespołów parkingowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą szacuje się na ok. 3,8 ha. Przez powierzchnię użytkowania parkingów rozumie się sumę powierzchni zabudowy mierzoną po obrysie zewnętrznym parkingów oraz infrastruktury im towarzyszącej, czyli dróg, placów manewrowych, chodników. Inwestor planuje na terenie inwestycji realizację dróg o nawierzchni twardej o długości ok. 1,3 km. Przewiduje się zatrudnienie około 848 pracowników w układzie ok. 688 pracowników fizycznych i ok. 160 pracowników biurowych.

Wskazany teren objęty zamierzeniami inwestycyjnymi wymaga usunięcia zlokalizowanych na opisywanym obszarze powierzchni parkingowych, dróg wewnętrznych oraz infrastruktury oświetleniowej. W ramach przygotowania terenu do prac budowlanych zmianie ulec może aktualne uzbrojenie terenu.

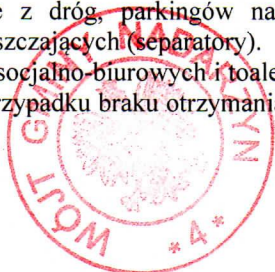
Woda w celu zaopatrzenia planowanego przedsięwzięcia będzie pobierana z planowanego przyłącza wodociągowego z sieci wodociągowej, a do czasu jego realizacji lub w przypadku braku otrzymania warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej, woda będzie czerpana z własnego ujęcia wód podziemnych. Dokładne rozwiązanie zostanie wybrane na etapie sporządzania dokumentacji technicznej i będzie zgodne z przepisami prawa miejscowego.

Wody opadowe i roztopowe z terenów zielonych będą bezpośrednio infiltrować do gruntu.

Wody opadowe i roztopowe z dachów będą odprowadzane do szczelnego lub rozsączającego zbiornika akumulacyjno-retencyjnego podziemnego, skąd wody będą odprowadzane do gruntu i/lub cieków powierzchniowych lub rowów melioracyjnych i/lub kanalizacji deszczowej lub bezpośrednio odprowadzane do gruntu i/lub do cieku powierzchniowego lub rowu melioracyjnego i/lub do kanalizacji deszczowej.

Wody opadowe i roztopowe z dróg, parkingów naziemnych i chodników będą przed zrzutem podczyszczane w urządzeniach podczyszczających (separatory).

Ścieki bytowe z pomieszczeń socjalno-biurowych i toalet będą odprowadzane do sieci kanalizacyjnej, a do czasu wykonania przyłącza lub w przypadku braku otrzymania warunków technicznych przyłączenia do sieci



kanalizacyjnej, nieczystości będą gromadzone w szczelnym, bezodpływowym zbiorniku na ścieki bytowe, a następnie wywożone wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni ścieków.

Na terenie planowanej inwestycji będą powstawały ścieki przemysłowe, powstające w wyniku utrzymania czystości na terenie obiektu. Przewiduje się możliwość czyszczenia posadzek za pomocą profesjonalnych maszyn służących do czyszczenia powierzchni płaskich, posiadających zbiornik na zabrudzoną wodę. Usługa taka będzie wykonywana przez wykwalifikowane i wyspecjalizowane do tego firmy, która w takim przypadku będzie wytwórcą odpadu, a nie ścieku, i będzie odpowiedzialna za jego utylizację.

Na potrzeby ochrony przeciwpożarowej na terenie planowanej inwestycji zostaną zainstalowane: hydranty na zewnątrz i wewnątrz hali, niezależny zbiornik przeciwpożarowy wraz z pompownią.

Energia elektryczna będzie dostarczana z miejskiej sieci energetycznej. Na potrzeby awaryjnego zasilania instalacji przeciwpożarowej oraz posiadania dodatkowego źródła energii elektrycznej dla wynajmujących powierzchnię w hali zostaną zainstalowane agregaty prądotwórcze o mocy ok. 450 kW oraz pompy diesel. Agregaty prądotwórcze posiadają wewnętrzne, zintegrowane zbiorniki na olej napędowy o pojemności do ok. 0,6 m³ każdy. Pompy diesel zasilane będą olejem napędowym magazynowanym w pompowni wody ppoż. w zbiornikach dostarczonych razem z pompami o pojemności do ok. 2,0 m³ dla każdej pompy. Łączna pojemność zbiorników na olej napędowy na terenie planowanego przedsięwzięcia wynosić będzie do 5,2 m³ (2 x 0,6 m³ + 2 x 2,0 m³). Na terenie inwestycji zakłada się możliwość zainstalowanie paneli fotowoltaicznych. Instalacje będą tworzyć następujące elementy:

- stałe lub z możliwością zmiany kąta ustawienia paneli, konstrukcje wsporcze do montażu paneli fotowoltaicznych montowane na dachu,
- ogniwa fotowoltaiczne,
- falowniki (inwertery),
- okablowanie.

Dla instalacji nie będzie wymagana wolnostojąca stacja transformatorowa. Moc oraz ilość paneli fotowoltaicznych zostanie ustalona na późniejszych etapach prowadzenia inwestycji.

Na potrzeby ogrzewania przestrzeni magazynowych w hali zostaną zainstalowane urządzenia grzewcze – promienniki oraz nagrzewnice. Spaliny z tych urządzeń będą odprowadzane na dach. Wentylacja przestrzeni magazynowej będzie odbywać się przez wentylatory dachowe wyciągowe. Dla pomieszczeń technicznych zostaną zainstalowane wentylatory ściennie wyciągowe. Wentylacja stosowana w hali magazynowych będzie sterowana czujnikami CO₂, których zadaniem będzie sterowanie wentylacją w zależności od jego stężenia. Dla części hali wykorzystywanej pod lekką produkcję przewiduje się zainstalowanie centralnej wentylacji. Dla pomieszczeń socjalno-biurowych zostaną zainstalowane na dachu centrale wentylacyjne oraz agregaty skraplające. Na potrzeby ogrzewania zapleczy socjalno-biurowych zostaną zainstalowane kotły gazowe. Każdy kocioł będzie miał indywidualny wylot spalin na dach. Na potrzeby klimatyzacji przestrzeni magazynowych zainstalowane zostaną agregaty wody lodowej/skrapłające.

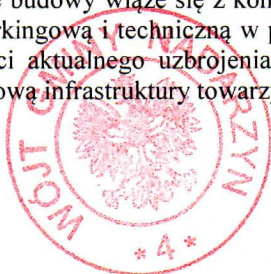
Inwestor planuje część hali wykorzystywać jako chłodnia, mroźnia (np. na potrzeby magazynowania artykułów spożywczych, farmaceutyków, kosmetyków itp.). W związku z tym planuje się montaż agregatów chłodniczych wokół hali, wykorzystujących np. glikol jako czynnik chłodzący. W tym celu mogą zostać zainstalowane:

- agregaty chłodnicze wokół hali na zewnątrz,
- zbiornik/zbiorniki buforowe o pojemności do 10 000 l (10 m³), posiadający stosowne zabezpieczenia przed wystąpieniem poważnej awarii.

Glikol będzie magazynowany na utwardzonym terenie na zewnątrz hali, w zbiorniku/zbiornikach buforowych o pojemności do 10 000 l (10 m³), posiadający stosowne zabezpieczenia przed wystąpieniem poważnej awarii. Zbiornik, na terenie inwestycji będzie odporny na uszkodzenia mechaniczne, zmienne warunki atmosferyczne oraz promieniowanie UV. Dwupłaszczowa konstrukcja zbiornika zapewni jego zabezpieczenie przed wyciekami zawartości.

Etap realizacji inwestycji

Etap realizacji inwestycji jest etapem przejściowym. Okres budowy szacuje się na maksymalnie ok. 12 miesięcy. Oddziaływanie inwestycji na etapie budowy wiąże się z koniecznością rozbiórki obecnie istniejącego parkingu wraz z całą infrastrukturą około parkingową i techniczną w postaci m.in. elementów oświetlenia oraz możliwej likwidacji bądź przebudowy części aktualnego uzbrojenia terenu oraz wykonania prac ziemnych związanych z posadowieniem obiektów i budową infrastruktury towarzyszącej.



Sposób prowadzenia prac rozbiórkowych będzie odbywał się przy zastosowaniu technologii mechanicznej za pomocą specjalistycznych maszyn i urządzeń oraz przy możliwym wsparciu ręcznym.

W czasie prac wykonawczych emitowane będą spaliny i pyły z pracujących maszyn, wytwarzany będzie hałas. Prace budowlane będą prowadzone głównie w porze dnia, sześć dni w tygodniu w przedziałach czasowych: 6.00 - 22.00, za wyjątkiem prac wymagających dotrzymania reżimu technologicznego (np. betonowanie). Prace budowlane prowadzone wewnątrz hali mogą być prowadzone również w porze nocnej.

W czasie budowy przewidziano przygotowanie pomieszczeń socjalno-biurowych (zabudowa kontenerowa) oraz miejsc gromadzenia materiałów, maszyn i sprzętów. Zaplecze budowy będzie zorganizowane w sposób, który skutecznie zabezpieczy środowisko gruntowo-wodne przed ewentualnym skażeniem. Zostanie wyizolowane miejsce tymczasowego przechowywania odpadów oraz zostanie utwardzone miejsce postoju maszyn. Nie przewiduje się również wykonywania prac serwisowych maszyn na terenie budowy. Plac budowy zostanie zabezpieczony pełnym ogrodzeniem. Będzie to stanowić dodatkowe zabezpieczenie terenów sąsiednich przed hałasem wytwarzanym przez prace budowlane. W celu utrzymania czystości na terenie budowy oraz w celu zapobiegania emisji pyłu materiały sypkie/pyliste będą magazynowane w odpowiednich miejscach na budowie i przykrywane plandekami, a o ile to możliwe, przechowywane w opakowaniach fabrycznych. Materiały te będą transportowane pojazdami posiadającymi przykryte plandekami skrzynie załadunkowe.

Planowany teren inwestycji w całości wymaga usunięcia wszelkich urządzeń kolidujących z przyszłymi zadaniami. Zatem zgodnie z koncepcją zamierzenia inwestycyjnego likwidacji ulegać będą wszystkie elementy występujące w obrysie budynków oraz powierzchni komunikacyjnych, w ich miejsce wykonane zostaną rurociągi drenażowe PVC z rur perforowanych umożliwiające zachowanie właściwych stosunków wodnych.

Inwestor nie przewiduje wtórnego wykorzystania materiałów w wyniku rozbiórki istniejącego parkingu.

Etap eksploatacji inwestycji

Projektowany obiekt wyposażony będzie w całości lub w jego części w system wysokiego składowania. Praca w hali magazynowej polegać będzie na rozładunku i przeładunku produktów do części magazynowych, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu, aż do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży. Zakłada się również możliwość magazynowania i przeładunku artykułów posiadających oryginalne opakowania, które nie będą emitować zanieczyszczeń lub substancji szkodliwych do środowiska. W magazynie będzie możliwość sortowania paczek, przesyłek oraz samych artykułów. Sortowanie będzie polegało na rozdzieleniu ilościowym w oryginalnych opakowaniach, przepakowaniu i podziale jakościowym pod względem tego samego produktu.

Technologia spedycji i logistyki będzie polegać na przyjęciu towarów od dostawców zewnętrznych. Obsługa zatowarowania i wytowarowania odbywać się będzie za pomocą wózków widłowych elektrycznych wysokiego podnoszenia oraz wózków pomocniczych. Do rozładunków samochodów ciężarowych służyć będą rampy rozładunkowe (doki). Towar rozładowywany będzie w strefie przyjęcia przy pomocy wózków widłowych, plecaków lub ręcznie. Następnie towary będą podlegać ewidencjonowaniu w systemie komputerowym i będą odstawiane w wyznaczone miejsce na hali - na regale lub posadzce. Towar składowany będzie na europaletach w opakowaniach zbiorczych, na ogół zabezpieczonych folią. Następnie w zależności od potrzeb towar w niezmienionej postaci będzie transportowany do strefy wysyłki i wysyłany do odbiorców zewnętrznych. Towar przed wysyłką będzie podlegał procesowi przygotowania, polegającym na: sortowaniu, metkowaniu, pakowaniu i kompletacji. Kompletacja będzie polegać na szykowaniu docelowych zamówień dla konkretnego odbiorcy oraz pakowaniu ich w opakowania podzbiorze. Podczas sortowania ręcznego obejmującego rozpakowanie z opakowań zbiorczych odbywać się będzie wstępna kontrola jakości. W szczególnych przypadkach, zanim towar trafi do strefy wysyłki, będzie na miejscu przepakowywany częściowo lub całościowo, maksymalnie do postaci opakowań jednostkowych i wówczas wraz z innymi produktami będzie kompletowany do postaci wysyłkowej i transportowany do strefy wysyłki. Każde przyjęcie i wysyłka towaru będzie podlegać stosownemu zewidencjonowaniu w systemie.

W hali mogą być także realizowane inne procesy produkcyjne, które nie będą powodowały oddziaływania na środowisko, takie jak na przykład montaż gotowych komponentów w całe układy (składanie liczników samochodowych, podzespołów elektronicznych itp.) Prace podmontażowe komponentów do instalacji elektrycznych będą wykonywane ręcznie na stołach przy użyciu prostych narzędzi ręcznych oraz zmechanizowanych takich jak: lutownica, zaciskarka końcówek, wkrętarka, opalarka, nożyki, mierniki prądów, autotransformatory. W trakcie obróbki materiałów oraz podczas wymienionych powyżej prac nie będą wykorzystywane wanny procesowe, nie będą zachodzić procesy chemiczne lub elektrolityczne, konfekcjonowanie, emulgowanie, nie będą także wykorzystywane instalacje do nakładania powłok metalicznych. Przy powierzchniowej obróbce substancji, materiałów, produktów nie będą stosowane rozpuszczalniki organiczne. W trakcie produkcji nie będą także przetwarzane odpady.

Zakłada się możliwość wynajęcia fragmentu hali lub całości hali klientowi zajmującemu się sprzedażą farmaceutyków, produktów spożywczych lub innych produktów wymagających zapewnienia odpowiedniej,



niższej temperatury do przechowywania. W takiej sytuacji w hali mogą pojawić się wydzielone przestrzenie przeznaczone pod małe chłodnie/mroźnie. Sposób działania magazynu w takich przypadkach będzie podobny do opisanego powyżej funkcjonowania przy zwykłej działalności magazynu.

Transport na terenie planowanej inwestycji będzie odbywał się głównie przez samochody ciężarowe. Maksymalne dobowe obciążanie ruchem kołowym tego typu pojazdów będzie zależne od czasu załadunku samochodów, który trwa zazwyczaj od godziny do 4 godzin, w każdym z doków. Ruch samochodów osobowych będzie w tym przypadku marginalny i będą dotyczyły jedynie samochodów pracowników zakładu.

Założeniem Inwestora jest wybudowanie obiektu pod wynajem dla przedsiębiorstw trudniących się opisanymi powyżej działalnościami, które nie emitują hałasu i zanieczyszczeń i nie mają znamion przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Hala magazynowa zostanie podzielona na niezależne części, w zależności od zapotrzebowania powierzchniowego danych klientów. Podział ostateczny zostanie dokonany po wynajęciu całej powierzchni hali, w związku z tym powierzchnia przestrzeni biurowych może nieznacznie ulec zmianie.

Zakłada się możliwość lokalizacji zbiornika/zbiorników na paliwo gazowe wraz z wyposażeniem, w technologii LPG, LNG lub CNG o łącznej pojemności do 107,2 m³. Zbiorniki te wykorzystane będą w przypadku braku możliwości przyłączenia instalacji do sieci gazowej lub niewystarczających zasobów sieci. Lokalizacja zbiorników poza budynkami hali umożliwi dostawę gazu do zbiorników poprzez firmy zewnętrzne za pomocą cystern. W związku z realizacją planowanej inwestycji przeprowadzone zostaną również niezbędne przekładki sieci po uzyskaniu odpowiednich warunków technicznych i uzyskaniu niezbędnych pozwoleń.

Etap realizacji budowy związany będzie zarówno z rozbiórką istniejącego parkingu tj. miejsc parkingowych, dróg wewnętrznych, oświetlenia zewnętrznego, a także likwidacją bądź przebudową części aktualnego uzbrojenia terenu występujących obecnie w granicach planowanego przedsięwzięcia. Jak i również przeprowadzeniem właściwych prac budowlanych.

W związku z budową planowanej inwestycji prowadzone będą następujące prace:

- demontaż oświetlenia,
- rozbiórka istniejącego parkingu, dróg wewnętrznych oraz placów, a w przypadku wystąpienia kolizji również rozbiórka bądź przebudowa sieci uzbrojenia terenu,
- przygotowanie podłoża,
- wykonanie wykopów,
- wykonanie niezbędnych przekładek sieci,
- zainstalowanie infrastruktury technicznej (niezbędne przyłącza do sieci),
- posadowienie fundamentów,
- prace montażowe obiektów.

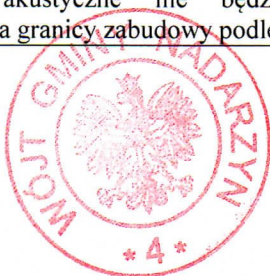
Zaplecze budowy zostanie zorganizowane w wyznaczonym miejscu w obrębie działek, na których planowane jest przedsięwzięcie. Teren budowy będzie ogrodzony pełnym ogrodzeniem. Zostanie wyznaczone i oznaczone miejsce do czasowego magazynowania odpadów wytworzonych podczas prac budowlanych. Odpady te będą gromadzone w sposób selektywny w znakowanych kontenerach. Odpady niebezpieczne będą magazynowane w specjalnie przeznaczonych do tego pojemnikach. Po uzbieraniu odpowiedniej ilości transportowej odpady będą przekazywane do uprawnionych podmiotów do dalszego zagospodarowania.

Przewidywane rodzaje i ilości emisji wynikające z funkcjonowania planowanej inwestycji

Zakres oddziaływania	Wielkość emisji
Odpady	Ilość odpadów przewidziana do wytworzenia w okresie roku: • odpady niebezpieczne – ok. 0,6 Mg • odpady inne niż niebezpieczne – ok. 436,5 Mg
Ścieki	Ścieki bytowe (ok. 16089,2 m ³ /rok) będą odprowadzane do kanalizacji lub do szczelnego zbiornika bezodpływowego do czasu realizacji przyłącza. Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane do szczelnego lub rozsączającego zbiornika akumulacyjno – retencyjnego podziemnego, lub do zbiornika naziemnego akumulacyjno-retencyjnego odprowadzającego, skąd wody będą



	odprowadzane do gruntu i/lub cieków powierzchniowych lub rowów melioracyjnych, i/lub gminnej kanalizacji deszczowej, lub podczyszczane wody opadowe będą bezpośrednio odprowadzane do gruntu, i/lub do cieku powierzchniowego, lub rowu melioracyjnego, i/lub do gminnej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych przez zrzutem będą podczyszczane w urządzeniach podczyszczających (separator). Ścieki przemysłowe, powstałe w wyniku prac utrzymaniowych na terenie obiektu będą odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej. W przypadku czyszczenia hali „na sucho”, ścieki te będą traktowane jako odpad, który zostanie przekazany do utylizacji uprawnionym podmiotom.
Emisja gazów i pyłów do powietrza	Łączna wielkość emisji rocznej dla terenu przedsięwzięcia: • pył ogółem - 0,02316 Mg/rok ➢ w tym pył do 2,5 µm - 0,02291 Mg/rok ➢ w tym pył do 10 µm - 0,02291 Mg/rok • dwutlenek siarki - 0,2461 Mg/rok • tlenki azotu jako NO₂ - 4,53 Mg/rok • tlenek węgla - 1,15 Mg/rok • kwas siarkowy (VI) - 0,0691 Mg/rok • węglowodory aromatyczne - 0,0322 Mg/rok • węglowodory alifatyczne - 0,1072 Mg/rok
Emisja hałasu	Oddziaływania akustyczne nie będzie skutkować przekroczeniem wartości dopuszczalnych na granicy zabudowy podlegającej ochronie akustycznej




WÓJT GMINY
 Dariusz Zwoliński