

DECYZJA Nr 10/2025

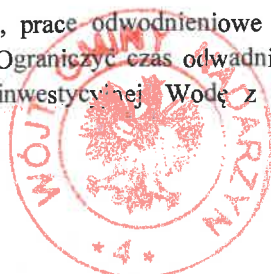
Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) zwanej dalej k.p.a., oraz art. 71 ust. 2 pkt. 2, art. 75 ust 1 pkt 4, art. 82, art. 84 i art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), zwanej dalej ustawą „oos”, § 3 ust. pkt 35 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, ze zm. z 2022 r. poz. 1071 oraz z 2023 r. poz. 1724), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 12.12.2024 r., złożonego przez spółkę FR INVESTMENT POLAND Sp. z o. o., ul. Koszykowa 61B, 00 - 667 Warszawa, reprezentowaną przez pełnomocnika Pana Bartosza Lukasa (od 14.04.2025 r., wcześniej funkcję tą pełnił Pan Michał Pawlak) WAIMEA HOLDING SA, ul. Wiertnicza 133, 02 - 952 Warszawa, 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 centrum przetwarzania danych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na dz. ew. nr 181/2, obręb 0003 Kajetany, gm. Nadarzyn”.

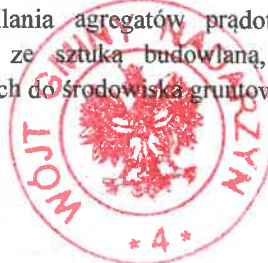
- I. Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania w/w przedsięwzięcia na środowisko.
- II. Określam istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia:
 - 1) Przed sporządzeniem projektu budowlanego oraz bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do w/w formy ochrony przyrody.
 - 2) W trakcie prowadzenia prac budowlanych, prowadzić kontrolę terenu na obecność zwierząt, gdy zaistnieje taka konieczność należy umożliwić im ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją, z zastosowaniem przepisów odrębnych.
 - 3) Wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt.
 - 4) Wierzchnią warstwę gleby (humus) z terenów trwale lub czasowo zajmowanych pod inwestycję należy zdejmować jednostronnie, zdeponować w sposób umożliwiający zachowanie jej właściwości, a następnie ponownie wykorzystać do kształtowania terenów biologicznie czynnych.
 - 5) Na placu budowy, a także podczas eksploatacji inwestycji, należy stosować oświetlenie charakteryzujące się parametrem ULR (ang. *Upward Light Ratio*) zbliżonym do 0, co wyeliminuje zagrożenie powstawania zjawiska zanieczyszczenia świetlnego. Oprawy oświetleniowe powinny zostać wyposażone w źródło światła o ciepłej barwie, najlepiej typu LED, przy czym parametr barwy światła (CCT) powinien mieścić się w zakresie 2700 - 3000 K. Ponadto, o ile to możliwe, lampy należy wyposażyć w reduktory mocy zmniejszające emisję światła w okresach o niewielkim ruchu. Obudowy lamp należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką.



- 6) Do nasadzeń oraz obsiania powierzchni biologicznie czynnej należy stosować gatunki roślin rodzimych oraz dostosowanych do lokalnych warunków z uwzględnieniem roślin nektarodajnych o zróżnicowanych terminach kwitnienia.
- 7) Prace związane z przebudową odcinka istniejącego rowu melioracyjnego oraz z jego skanalizowaniem prowadzić pod nadzorem specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu herpetologii.
- 8) Bezpośrednie otoczenie zbiornika retencyjnego oraz jego skarpe zaprojektować w sposób umożliwiający wydostanie się zwierząt, w tym płazów, poza teren zbiornika. W tym celu kąt nachylenia brzegu powinien wynosić minimum 1:2 (optymalnie 1:3 i łagodniejsze).
- 9) Na przebudowę urządzeń melioracji wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 389 pkt 6 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1087, ze zm.).
- 10) Na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia.
- 11) Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn zlokalizować na terenie, do którego Inwestor posiada tytuł prawny oraz na terenie utwardzonym (np. poprzez zastosowanie płyt betonowych lub mat gumowych), zabezpieczającym przed potencjalnym wyciekami substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego.
- 12) Zaplecze budowy oraz drogi technologiczne należy zorganizować w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie jego powierzchni, a po zakończeniu prac teren przywrócić do poprzedniego stanu.
- 13) Stosować materiały budowlano-montażowe oraz elementy prefabrykowane posiadające atesty i odpowiednie normy.
- 14) Ewentualne naprawy i konserwacje sprzętu oraz maszyn budowlanych prowadzić na izolowanym podłożu, zabezpieczonym przed ewentualnym wpływem substancji ropopochodnych lub innych substancji niebezpiecznych na środowisko gruntowo-wodne.
- 15) Teren inwestycji wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw i substancji.
- 16) W sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu. Zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego rekultywacji.
- 17) Zakazuje się tankowania maszyn budowlanych oraz napraw sprzętu wykorzystywanego na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji przy wykopach i rowach.
- 18) Tankowanie paliwa w pracujących pojazdach oraz maszynach dokonywać poza placem budowy, natomiast jeżeli zajdzie taka potrzeba tankowanie:
 - a) prowadzić na izolowanej szczelnej powierzchni (np. mata gumowa lub płyty betonowe), na wyznaczonym i opisanym miejscu do tankowania,
 - b) zbiornik na paliwo będzie to specjalistyczny, szczelny zbiornik z systemem dystrybucyjnym, umieszczony w zamkniętym szczelnym zbiorniku („zbiornik w zbiorniku”), umiejscowiony w w/w miejscu tankowania,
 - c) miejsce tankowania pojazdów wyposażać dodatkowo w sorbent (i pojemnik na zużyty sorbent), celem neutralizacji ewentualnego wycieku paliwa.
- 19) W celu utrzymania porządku oraz zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym - koła wszystkich pojazdów opuszczających teren budowy oczyszczać z zanieczyszczeń.
- 20) Prace ziemne prowadzić na podstawie badań geotechnicznych oraz pod nadzorem geotechnicznym.
- 21) Prace ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne.
- 22) 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. Część mas ziemnych wykorzystać do niwelacji terenu. Nadmiar przekazać firmie zajmującej się wykopami, która posiada stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.
- 23) W przypadku odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych. Ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć wpływ w/w prac do terenu działki inwestycyjnej. Wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie



- z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu decyzji zgody wodnoprawnej - zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1087, ze zm.), jeżeli jest prawem wymagane.
- 24) Na etapie realizacji, wyznaczyć miejsce tymczasowego magazynowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych. Miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych zabezpieczyć przed negatywnym wpływem na środowisko, przed wpływem warunków atmosferycznych oraz przed dostępem osób postronnych. Odpady magazynować w pojemnikach odpornych na działanie składników tych odpadów. Odpady ciekłe, magazynować dodatkowo w pojemnikach szczelnych, wyposażonych w szczelne zamknięcia, a następnie przekazywać podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania tego typu odpadami.
 - 25) Na etapie realizacji, wody opadowe i roztopowe odprowadzać powierzchniowo na własny teren biologicznie czynny. Odprowadzanie w/w wód prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu w/w wód znajdujących się na gruncie.
 - 26) Na etapie realizacji, wodę dostarczać w zbiornikach na wodę lub beczkowozami, a w przypadku podłączenia do sieci wodociągowej, wodę pobierać z sieci na warunkach określonych z gestorem sieci.
 - 27) Na etapie realizacji, zaplecze socjalno-bytowe zorganizować w oparciu o przenośne toalety (np. typu TOI-TOI) lub kontenery sanitarne, obiekty te wyposażać w bezodpływowe zbiorniki ścieków, zbiorniki te opróżniać w miarę potrzeb przez wyspecjalizowaną firmę, która wywozić będzie ścieki na oczyszczalnię ścieków (nie dopuścić do przepełnienia zbiorników).
 - 28) Na etapie eksploatacji, wodę na cele socjalno-bytowe i technologicznie pobierać z sieci wodociągowej na warunkach określonych z gestorem sieci.
 - 29) Na etapie eksploatacji, ścieki bytowe odprowadzać do kanalizacji sanitarnej lub w przypadku braku takiej możliwości, do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe.
 - 30) Wody opadowe i roztopowe z dachów oraz terenów utwardzonych (dróg, parkingów i placów manewrowych) odprowadzać do podziemnego zbiornika retencyjnego, a dalej kierować do skanalizowanego rowu melioracyjnego U - 9 poprzez regulator natężenia przepływu o przepustowości nominalnej 30 dm³/s, po uzyskaniu decyzji pozwolenia wodnoprawnego.
 - 31) Zastosować urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem) dla w/w wód, na których mogą występować zanieczyszczenia (tereny utwardzone - drogi, parkingi, doki, plac manewrowy). W/w wody, przed odprowadzeniem do odbiornika, nie mogą zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających 100 mg/l zawiesin ogólnych oraz 15 mg/l węglowodorów ropopochodnych, zgodnie rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311).
 - 32) Część zgromadzonych i oczyszczonych wód opadowych ze zbiornika retencyjnego wykorzystywać do podlewania terenów zielonych.
 - 33) Tereny narażone na zanieczyszczenia (drogi, parkingi, doki) wykonać jako nawierzchnie utwardzone, uniemożliwiające przedostawanie się ewentualnych zanieczyszczeń do gruntu wód.
 - 34) Na etapie eksploatacji, dokonywać systematycznych przeglądów oraz konserwacji wewnętrznych sieci kanalizacyjnych oraz urządzeń podczyszczających ścieki (separator substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem), a także regularnie usuwać zanieczyszczenia nagromadzone w urządzeniach podczyszczających, za pośrednictwem uprawnionych podmiotów w celu sprawnego działania tych urządzeń i wysokiej skuteczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych. Wszelkie, wykryte nieszczelności bądź awarie niezwłocznie usuwać.
 - 35) Ze względu na małą powierzchnię biologicznie czynną terenu inwestycji - zaleca się wykonanie ciągów pieszych z powierzchni utwardzonych wodoprzepuszczalnych np. z odpowiedniej kostki brukowej na przepuszczalnej podbudowie.
 - 36) Zbiorniki na paliwo (ON) do zasilania agregatów prądotwórczych, posadowić na szczelnych fundamentach wykonanych zgodnie ze sztuką budowlaną, co będzie stanowiło barierę przed przenikaniem substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego.



- 37) Zbiorniki na paliwo (ON) wyposażyć w system detekcji wycieku w przestrzeni międzypłaszczyznowej.
- 38) Powstające na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia odpady magazynować:
- a) w miejscach o pojemności magazynowania odpadów dostosowanej do masy odpadów wytwarzanych w danym okresie i częstotliwości ich odbioru;
 - b) w sposób dostosowany do właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, w szczególności z wykorzystaniem właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, z wykorzystaniem opakowań, pojemników, kontenerów, zbiorników lub worków; dopuszcza się magazynowanie odpadów w pryzmach lub stosach, w szczególności w przypadku odpadów pochodzących z wyrobów przeznaczonych do użytkowania w warunkach oddziaływania czynników atmosferycznych, jeżeli nie spowoduje to zanieczyszczenia gleby i ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
 - c) w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów poza przeznaczone do tego celu miejsce, w tym poza przeznaczone do tego celu opakowania, pojemniki, kontenery, zbiorniki, worki lub wydzielone boksy i sektory;
 - d) w przypadku odpadów niebezpiecznych - także minimalizując wpływ czynników atmosferycznych na odpady, przez zastosowanie szczelnych pojemników, kontenerów, zbiorników lub systemu zbierania wycieków oraz wód odciekowych, jeżeli oddziaływanie czynników atmosferycznych może spowodować negatywny wpływ magazynowanych odpadów na środowisko lub życie i zdrowie ludzi, w szczególności zmieniać właściwości chemiczne i fizyczne odpadów oraz powstawanie uciążliwości zapachowych;
 - e) po uzbieraniu partii transportowej odpady przekazywać uprawnionemu odbiorcy celem dalszego zagospodarowania.
- 39) Na realizację i eksploatację inwestycji należy uzyskać stosowne, prawem wymagane, zgody wodnoprawne.

III. Charakterystykę przedsięwzięcia określa załącznik nr 1 stanowiący integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca wystąpił w dniu 12.12.2024 r. do Wójta Gminy Nadarzyn z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia pod nazwą: „*Budowa centrum przetwarzania danych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na dz. ew. nr 181/2, obręb 0003 Kajetany, gm. Nadarzyn*”. Planowana inwestycja, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 35 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, ze zm. z 2022 r. poz. 1071 oraz z 2023 r. poz. 1724), jest zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania może być wymagany.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2, i 4 oraz 78 ust. 1 pkt 2 ustawy „o oś” 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 (RDOŚ), Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie i właściwego Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Wójt Gminy Nadarzyn pismem z dnia 21.01.2025 r., znak ROŚ.6220.23.2024.DSZ.2 wystąpił, do wymienionych we wcześniejszym akapicie organów, o wydanie opinii w sprawie wymogu przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, postanowieniem z dnia 07.03.2025 r. znak WOOŚ-I.4220.103.2025.AST.2 zajął stanowisko, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia **nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko**. RDOŚ uznał za konieczne, uwzględnienie w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, określonych warunków i wymogów, o których mowa w art. 82 ust.1 pkt 1 lit. b lub c ustawy „o oś”. Stanowisko to zostało podtrzymane pismem z dnia 15.05.2025 r. znak WOOŚ-I.4220.103.2025.AST.3.



Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie, w opinii sanitarnej z dnia 28.01.2025 r. (data wpływu do Urzędu – 05.02.2025 r.), znak NZ.9022.9.2.2025, **nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla w/w przedsięwzięcia** w prowadzonym postępowaniu zmierzającym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Powyższy organ podtrzymał swoje stanowisko w opinii sanitarnej z dnia 15.05.2025 r. znak NZ.9022.9.13.2025.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, wezwaniem z dnia 13.02.2025 r. (data wpływu do Urzędu: 20.02.2025 r.) znak WL.ZZŚ.4901.36.2025.BS wezwał do wyjaśnienia i uzasadnienia kwalifikacji przedmiotowej inwestycji do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych we wniosku. Wójt Gminy Nadarzyn, pismem z dnia 24.02.2025 r., znak ROŚ.6220.23.2024.DSZ.4, wezwał wnioskodawcę do złożenia stosownych wyjaśnień. Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, po zapoznaniu się z pismem wyjaśniającym wnioskodawcy, w opinii z dnia 26.05.2025 r. (data wpływu do Urzędu – 02.06.2025r.), znak WL.ZZŚ.4901.36.2025.BS.2, zajął stanowisko, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia **nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko**. Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wskazał na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, 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 ustawy „oos”.

Zgodnie z art. 10 § 1, art. 49 oraz art. 106 § 2 k.p.a organ prowadzący postępowanie, zapewnił stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im, wypowiedzenie się, co do zebranych materiałów. W wyznaczonym terminie żadna ze stron postępowania nie wniosła uwag i wniosków.

Na podstawie załączonej dokumentacji oraz treści w/w opinii, po przeprowadzeniu analizy, uwzględniając uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 ustawy oos”, stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, argumentując to w odniesieniu do poszczególnych uwarunkowań w przedstawiony poniżej sposób.

1. Rodzaj, charakterystyka i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Planowany obiekt usługowy „Centrum przetwarzania danych” zlokalizowany będzie na działce nr ew. 181/2, obręb 142105_2.0003 Kajetany, gm. Nadarzyn, powiat pruszkowski, woj. mazowieckie. Inwestycja polega na budowie centrum przetwarzania danych wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

W skład inwestycji wchodzi m.in.:

- a) część technologiczna budynku;
- b) część biurowo – logistyczna;
- c) zewnętrzny pomost techniczny;
- d) budynek portierni;
- e) drogi wewnętrzne;
- f) parking;
- g) instalacje zewnętrzne;
- h) zbiornik wody do celów przeciwpożarowych z pompownią;
- i) przebudowa odcinka istniejącego rowu melioracyjnego z jego skanalizowaniem;
- j) przebudowa sieci kanalizacji deszczowej
- k) 8 agregatów prądotwórczych (stanowiących emitory oddziaływania akustycznego) z 12 podziemnymi zbiornikami do magazynowania paliwa o łącznej objętości około 300 m³.

Obiekt pełnić będzie funkcję usługową w ramach świadczenia usług przechowywania, przetwarzania i dostarczania danych oraz usług powiązanych, jak na przykład zarządzania siecią, wsparcia technicznego, analizy danych oraz usługi kolokacji. Eksploatowane będą systemy komputerowe wykorzystywane na potrzeby klientów Centrum.

W ramach planowanej inwestycji, przedsięwzięcie będące przedmiotem postępowania należy do kategorii ujętej w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, ze zm. z 2022 r. poz. 1071 oraz z 2023 r. poz. 1724) jako:



- **§ 3 ust. 1 pkt 35:** instalacje do podziemnego magazynowania: a) ropy naftowej, b) produktów naftowych, – inne niż wymienione w §2 ust. 1 pkt. 22.

Teren, na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) – uchwała Rady Gminy Nadarzyn Nr XXV/260/2012 z dnia 18 października 2012 r., ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Mazow. z dnia 30.11.2012 r. poz. 8298, zawiera następujące ustalenia dla działki o nr ew. **181/2**:

- teren usług o symbolu „U”,
- teren przeznaczony na poszerzenie drogi dojazdowej o symbolu „KD-D”.

Działka nr ew. **181/2**, graniczy odpowiednio od:

- **strony południowej** – z działką niezabudowaną należącą do Skarbu Państwa, klasoużytki EG/B: RIIb, RIVa, RIVb, RV, Lzr-RIIb, Lzr-RIVa, Lzr-RIVb, Lzr-RV;
- **strony północnej** – z ulicą Orlą, a dalej działką niezabudowaną należącą do osoby fizycznej (kl. gleby IIIb, IVa);
- **strony wschodniej** – z działkami niezabudowanymi, należącymi do osób fizycznych (kl. gleby IIIb) i ul. Jerzyka.
- **strony zachodniej** – z drogą „Pod Lasem”, a dalej działkami przemysłowymi, m.in. firma „Klima – Technik Grzegorz Karwowski” oraz z działką przemysłową należącą do osoby fizycznej (kl. gleby IVb, V).

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

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

Całkowita powierzchnia działki przeznaczonej pod w/w przedsięwzięcie wynosi 19400 m² = 1,94 ha. Powierzchnia zabudowy dla poszczególnych elementów planowanej inwestycji wynosi:

Typ	Powierzchnia [ha]
Powierzchnia zabudowy	1,164
Powierzchnia utwardzona	0,4829
Powierzchnia biologicznie czynna	0,3931
Całkowita powierzchnia	1,94

Większa część działki zostanie zabudowana zabudową przeznaczoną na tzw. „Centrum przetwarzania danych”, które składać się będzie z części:

- technologicznej;
- biurowo – logistycznej;
- pomieszczeń agregatów prądotwórczych.

Część technologiczna będzie dwukondygnacyjna, niepodpiwniczona. Bloki technologiczne, w których znajdować się będzie serwerownia rozdzielone zostaną atrium z pomostem technicznym, na którym ustawione zostaną klimatyzatory/chłodziły/wentylatory.

Zespół biurowo – socjalny zaplanowano po stronie północno-zachodniej budynku. Będzie on połączony z częścią magazynową. Przewidziano w jego obrębie 1 bramę do dostaw samochodami dostawczymi do 3,5 Mg i 4 pomieszczenia magazynowe dla potrzeb własnych budynku, o powierzchni ok. 31 m² każde. Powierzchnia użytkowa części socjalno – biurowej wynosić będzie ok. 2 100 m². Część biurowo – socjalna znajdować się będzie na trzech kondygnacjach.

Parametry części biurowo – logistycznej:

- liczba kondygnacji nadziemnych: 3
- powierzchnia użytkowa ok. 2000 m²
- powierzchnia zabudowy ok. 1 200 m².



W bloku północno-wschodnim zaplanowano moduł dostawczy z 1 dokiem dla pojazdu ciężarowego i z 1 bramą dla pojazdu do 3,5 Mg. W module przewidziano pomieszczenia magazynowe dla potrzeb własnych budynku, montażowe i warsztatowe związane z pracami podłączeniowymi dla serwerów.

Zaprojektowano 8 pomieszczeń agregatów o wysokości ok. 6,5 m. Z każdego agregatu wyprowadzony będzie komin o wysokości do ok. 15 m i średnicy ok. 0,7 m. W podziemiu pod agregatami zaprojektowano pomieszczenia na zbiorniki dwupłaszczowe paliwa ON o pojemności 25 m³ każdy. Głębokość pomieszczenia podziemnego będzie wynosiła ok. 4,7 m. Po stronie zewnętrznej bloków technologicznych zlokalizowano 8 agregatów zasilania rezerwowego w redundancji N+1, o wstępnie dobranej mocy 2,2 MW każdy.

Powierzchnia użytkowa parkingu wraz z towarzyszącą infrastrukturą wynosić będzie nie więcej niż 5 000 m². Przewiduje się ok. 34 miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Wjazd na parking będzie z ul. Orlej. Bezpośrednio z parkingu zaprojektowano wejście dla gości i pracowników do „Centrum danych”.

Pomiędzy parkingiem samochodów osobowych a służą samochodów ciężarowych zaprojektowana jest portiernia wraz z zadaszoną rowerownią.

- Powierzchnia portierni – ok. 36 m²;
- Powierzchnia rowerowni – ok. 71 m²;
- Powierzchnia całkowita zabudowy - ok. 140 m²;
- Całkowita powierzchnia użytkowa – do 110 m².
- Liczba kondygnacji portierni – 1;
- Wysokość – do 4 m.

b) Powiązania z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowanie 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 oddziaływanie mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływanie mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:

Teren przeznaczony pod przedsięwzięcie to obszar objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – MPZP, który oznaczony jest jako „U” – teren usług.

W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się firma usługowa – Klima Technik Grzegorz Karwowski (zlokalizowana przy ul. Orła). Natomiast przy skrzyżowaniu ul. Orła i Klonowa znajduje się firma: Platinet Logistics Park i Kajetany 3Rooms.

c) Różnorodność biologiczna, wykorzystywanie zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi:

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm., zwanej dalej „u.oop”). Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest obszar Stawy w Żabieńcu PLH140039 oddalony o około 14,1 km w kierunku wschodnim od terenu inwestycji. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Puszcza Kampinoska GKPnC-11) zlokalizowany jest w odległości ok. 21,7 km w kierunku północnym od terenu inwestycji.

Zgodnie z informacjami zawartymi w KIP działka przewidziana pod planowaną inwestycję nie jest zagospodarowana. Na terenie działki nie występują zadrzewienia ani krzewy. Przez fragment działki przebiega otwarty rów melioracyjny, który częściowo jest skanalizowany. W celu zminimalizowania wpływu inwestycji na środowisko przyrodnicze, w szczególności na herpetofaunę, wprowadzono warunek prowadzenia prac związanych z przebudową rowu pod nadzorem przyrodniczym. KIP wskazuje, że obecnie teren jest nieogrodzony i wykorzystywany rolniczo.

Przedmiotowy teren nie wykazuje cech siedlisk naturalnych i półnaturalnych mogących stanowić chronione siedliska przyrodnicze i siedliska gatunków objętych dyrektywami - ptasią i siedliskową. W związku z powyższym uznano, że przedmiotowa inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, a także że nałożone warunki zminimalizują oddziaływanie przedsięwzięcia.

Biorąc pod uwagę zakres i lokalizację przedsięwzięcia, realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność w/w obszaru Natura 2000 oraz na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Ponadto, realizacja inwestycji nie



przyczyni się w sposób istotny do zwiększenia wrażliwości elementów środowiska na zmiany klimatu oraz zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu oraz nie wpłynie znacząco negatywnie na siedliska łągowe.

W związku z eksploatacją planowanego przedsięwzięcia przewiduje się następujące zużycie wody, surowców, materiałów, paliw oraz energii.

Do celów socjalno – bytowych na etapie prac budowlanych zakłada się następujące zużycie wody: 15 l/dobę x 60 pracowników = 900 l/dobę.

W celu dostawy wody do obiektu zostanie wykonana sieć wodociągowa w ul. Orlej o średnicy 110 mm od istniejącego wodociągu znajdującego się w ul. Klonowej. Wodociąg będzie miał wydajność 10 l/s. Na dz. nr ew. 118/2 zostanie wykonane przyłącze wodociągowe o średnicy 63 mm i zakończone zestawem wodomierzowym o średnicy 32 klasy C. Przed wykonaniem przyłącza wodociągowy projekt zostanie zatwierdzony przez Przedsiębiorstwo Komunalne w Nadarzynie Sp. z o. o.

Na etapie eksploatacji zakłada się następujące, maksymalne dobowe zużycie wody do celów socjalno – bytowych: 100 os. x 30 dm³/os.xzm. = 3000 dm³/d.

W ramach projektowanego przedsięwzięcia wykorzystywany będzie olej napędowy przez agregaty prądotwórcze. Na terenie obiektu znajdować się będą zbiorniki podziemne na paliwo ON o pojemności 25 m³ każdy. Łącznie w tym samym czasie magazynowane będzie: Vcałkowita = 25 m³ x 12 = 300 m³.

Dla planowanego przedsięwzięcia zostały wydane warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej PGE Dystrybucja S.A. z mocą przyłączeniową o wartościach:

- przyłącze główne: 10 000 kW
- przyłącze rezerwowe: 10 000 kW

Szacunkowa moc zapotrzebowana: 8 800 kW

Docelowa moc szaf serwerowych: 8 320 kW

Moc węzła telekomunikacyjnego: 2 x 240 kW

W celach awaryjnych zainstalowane na terenie obiektu będą agregaty prądotwórcze, których zadaniem będzie zapewnienie dostawy energii w trakcie przerw dostawy lub sytuacjach awaryjnych. W pomieszczeniach agregatów znajdować się będą od strony:

- północnej – 4 agregaty prądotwórcze o mocy 2,2 MW każdy;
- południowej – 4 agregaty prądotwórcze o mocy 2,2 MW każdy.

d) **Emisja i występowanie innych uciążliwości:**

W trakcie realizacji przedsięwzięcia, w wyniku prowadzonych prac budowlanych, powstawać będzie emisja zanieczyszczeń powietrza ze źródeł niezorganizowanych. Dodatkowo mogą występować źródła zorganizowane takie jak np. emisja ze spalania paliwa przez dźwig, ładowarkę inny sprzęt zasilany na paliwo ON. Emisja zanieczyszczeń powietrza będzie krótkotrwała i ograniczać się będzie tylko do etapu prac budowlanych. Wszelkie prace budowlane będą ograniczane w okresie długotrwałej suszy, aby zmniejszyć pylenie z mas ziemnych czy innych materiałów sypkich lub podczas przemieszczania się sprzętu po terenie nieutwardzonym. Zanieczyszczenia emitowane do atmosfery, powstałe w trakcie prac budowlanych to głównie gazy spalinowe z pracujących maszyn budowlanych oraz silniki diesla ciężarówek, koparek itp. W trakcie prac budowlanych i ruchu pojazdów może powstawać pył opadający i zawieszony. Ruch pojazdów odbywać się będzie w porze dziennej od godz. 6:00 – 22:00. Emisja pyłu zależy od sposobu prowadzenia prac oraz składu frakcyjnego gruntu, na którym są prowadzone prace. Czas działania emisji będzie ograniczony, krótkotrwały, a wykonawca wprowadzi wszelkie możliwe zabezpieczenia przed negatywnym wpływem emisji zanieczyszczeń. W fazie budowy inwestycji emisja hałasu będzie związana z pracą maszyn i urządzeń wykorzystywanych podczas prac budowlanych. Wielkość emisji hałasu na tym etapie będzie zależała głównie od liczby źródeł hałasu oraz rozkładu i czasu pracy tych źródeł. Wykonanie prac wymaga użycia różnorodnych maszyn budowlanych takich jak koparki, spycharki, dźwigi, samochody ciężarowe transportujące surowce itp. Podczas budowy wytwarzany hałas będzie odznaczać się dużą zmiennością czasową jak również jego natężeniem. Rozkład czasowy emitowanego hałasu będzie dotyczył pory dnia, kiedy to będą wykonywane prace. Jednocześnie zmienność czasowa będzie uzależniona od postępów wykonywanych prac oraz harmonogramu ich wykonywania. Hałas powstający na etapie budowy ma charakter lokalny i ustąpi niezwłocznie po zakończeniu budowy. Przestrzeganie zasad użytkowania maszyn i wykonawstwa, w tym przepisów BHP, przy realizacji



poszczególnych obiektów jest wystarczającym zabezpieczeniem przed możliwością skażenia. Realizacja inwestycji musi przebiegać pod stałym nadzorem odpowiednio przygotowanego i wykwalifikowanego personelu technicznego.

W fazie realizacji przedsięwzięcia, w wyniku prowadzonych prac powstawać będą ścieki socjalno – bytowe. Wykorzystywane będą sanitariaty przenośne ustawione na placu budowy, a ścieki będą wywożone na Stację zlewną. Przy założeniu, że podczas prac budowlanych uczestniczyć będzie 60 osób, zużycie wody na poziomie 15 l/dobę/pracownika spowoduje powstanie 0,270 m³/d ścieków, co przy założonej liczbie pracowników wyniesie: 15 l/dobę x 0,9 x 60 pracowników = 810 l/dobę = 0,810 m³/d.

Wody opadowe i roztopowe z powierzchni zlewni (działki nr ew. 181/2) ujmowane są obecnie powierzchniowo i częściowo przez rów melioracyjny. Podczas prac budowlanych wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane po oczyszczeniu do kanalizacji deszczowej (rowu melioracyjnego) po uzyskaniu stosownej zgody od Gminnej Spółki Wodno – Melioracyjnej „Nadarzyn” i Wód Polskich. Planowane przedsięwzięcie związane jest również ze skanalizowaniem istniejącej części rowu melioracyjnego. Gminna Spółka Wodno – Melioracyjna „Nadarzyn” w 2019 r. wydała zgodę na przebudowę urządzeń melioracyjnych w zakresie kolizji z projektowaną inwestycją na wniosek Pana Michała Bireckiego Autorska Pracownia Architektoniczna. Przebudowa rowu do dnia dzisiejszego nie została zrealizowana.

Powstające odpady podczas prac budowlanych będą albo bezpośrednio wywożone, albo magazynowane, z uwzględnieniem ich właściwości, w wyznaczonym miejscu na terenie placu budowy, zabezpieczone przed warunkami atmosferycznymi do momentu ich zagospodarowania, czyli przekazania firmie zewnętrznej posiadającej odpowiednie decyzje/zgody. Wszelkie materiały, jakie wykorzystywane będą na terenie budowy i które znajdować się będą na placu budowy zabezpieczone zostaną przed dostępem osób trzecich.

Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska w trakcie realizacji inwestycji, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (zgodnie z art. 75 ustawy z 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 647). W decyzji nałożono warunki mające na celu ograniczanie oddziaływania na jakość powietrza, środowisko gruntowo - wodne oraz klimat akustyczny terenów podlegających ochronie akustycznej. Przy zastosowaniu w/w rozwiązań oddziaływanie w fazie realizacji będzie miało charakter przejściowy, o zasięgu lokalnym. Uciążliwości te będą miały charakter krótkotrwały i ustąpią po zakończeniu prac budowlanych.

Na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia wystąpi emisja hałasu i substancji do powietrza, będą powstawać odpady oraz ścieki bytowe, mogą również wystąpić oddziaływania na środowisko gruntowo – wodne. Emisja hałasu przedsięwzięcia w fazie eksploatacji związana będzie ze źródłami stacjonarnymi (urządzenia wentylacyjne, chłodnicze i prądotwórcze zlokalizowane na dachu budynku oraz na poziomie terenu) oraz źródłami ruchomymi (pojazdy osobowe i ciężarowe). W fazie eksploatacji źródłami zanieczyszczeń będą: agregaty prądotwórcze, ruch pojazdów osobowych, a także ruch pojazdów ciężarowych związany z przeładunkiem paliwa ON. Na terenie obiektu do celów awaryjnych przewidziano lokalizację agregatów prądotwórczych. Łącznie zaplanowano 8 agregatów prądotwórczych zasilania rezerwowego w redundancji N+1, o wstępnie dobranej mocy 2,2 MW każdy. Maksymalnie w ciągu 1 godziny 1 agregat pracować będzie 40 minut. W tym czasie spalać będzie 0,3676 m³ paliwa. Ruch pojazdów osobowych zakłada natężenie ruchu do 30 pojazdów wjeżdżających w ciągu 1 h i 5 pojazdów wyjeżdżających. Dodatkowo na teren obiektu przyjeżdżać będą goście – 5 pojazdów. Emisja z ruchu pojazdów ciężarowych związana jest z dostawą paliwa do zbiorników. W zbiornikach znajduje się po 25 m³ paliwa ON, czyli 300 m³. Zakłada się, że paliwo będzie przywożone cysterną o pojemności 36 m³. Emisja hałasu przedsięwzięcia w fazie eksploatacji związana będzie ze źródłami stacjonarnymi (urządzenia wentylacyjne, chłodnicze i prądotwórcze zlokalizowane na dachu budynku oraz na poziomie terenu) oraz źródłami ruchomymi (pojazdy osobowe i ciężarowe).

W fazie eksploatacji, wytwarzane ścieki odprowadzane będą do sieci kanalizacyjnej lub zbiornika bezodpływowego. Na etapie projektowanym zostaną uzyskane warunki techniczne, a na etapie eksploatacji podpisana umowa. Zakłada się wytwarzanie ścieków w ilości: 100 pracowników x 15 l/pracownika x 0,9 = 1,350 m³/pracownika x 260 dni/rok = 351,0 m³/rok.

W ramach projektowanego przedsięwzięcia powstająca woda opadowa z terenu działki będzie odprowadzana do skanalizowanego rowu melioracyjnego poprzez zbiornik podziemny. Inwestor przewiduje: przebudowę rowu melioracyjnego i jego skanalizowanie; wybudowanie podziemnego zbiornika na wody opadowe; montaż separatora i osadnika. Z uwagi na projektowane przedsięwzięcie i lokalizację na dachu



wentylatorów/chłodnic/klimatyzatorów/agregatów wody lodowej nie przewiduje się projektowania dachów zielonych, które mogłyby częściowo retencjonować wodę. Zakłada się, że zarówno wody opadowe z dachów jak i dróg będą podczyszczane w separatorze zanim zostaną odprowadzone do zbiornika na wody opadowe, a dalej do skanalizowanego rowu melioracyjnego. Wody opadowe odprowadzane będą do rowu melioracyjnego, który zostanie skanalizowany. Odbiornikiem wód opadowych będzie rów oznaczony jako U-9. Przewiduje się zaprojektowanie wylotu kanalizacji deszczowej DN = 500 poprzez układ zamkniętej grawitacyjnej kanalizacji deszczowej.

W wyniku realizacji przedsięwzięcia wytwarzane będą przede wszystkim odpady biurowe. Przewidziano lokalizację miejsc magazynowania odpadów na terenie obiektu. Odpady będą zbierane selektywnie. Powierzchnia pod kontenerami będzie utwardzona lub odpady będą zbierane w pomieszczeniu specjalnie przeznaczonym do tego celu. Odpady będą wywożone środkami transportu firm uprawnionych do ich odbioru i transportu. Odpady komunalne odbierane będą zgodnie z harmonogramem odbioru odpadów ogłoszonym przez gminę i podpisaną umową. Gospodarka odpadami w fazie eksploatacji analizowanego obiektu, prowadzona z zachowaniem wymagań obowiązującego prawa, nie będzie wywierała odczuwalnego wpływu na stan środowiska. Nie przewiduje się również powstania nadzwyczajnych zagrożeń dla środowiska, których źródłem byłoby gospodarowanie omawianymi odpadami.

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.

e) **Ocenione w oparciu o wiedzę naukową ryzyko wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu:**

Projektowane przedsięwzięcie związane jest z budową centrum przetwarzania danych i infrastruktury towarzyszącej, ze względu na swój charakter nie będzie się ono zaliczać do obiektów stwarzających szczególne ryzyko wystąpienia poważnej awarii lub katastrofy budowlanej, nie będzie również stwarzać szczególnego zagrożenia dla otoczenia w przypadku wystąpienia katastrofy naturalnej.

Podmiot jest zobowiązany do ochrony przed awariami w taki sposób, aby zapobiegać zdarzeniom awaryjnym, jak również ograniczać skutki działania sytuacji awaryjnej, jaka wystąpiłaby, na ludzi i środowisko.

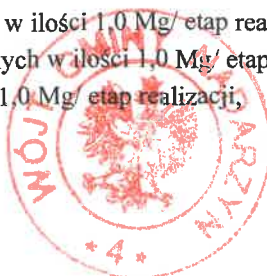
W myśl definicji poważnej awarii ujętej w art. 3 pkt.23 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (tj. Dz. U. z 2025 r. poz.647), jednym ze zdarzeń, które się mogą do niej zaliczać jest pożar, który ostatecznie może doprowadzić do wybuchu z uwagi na występowanie zbiorników na paliwo ON. Na przedmiotową sytuację może mieć wpływ: działanie otwartego ognia, spięcie, bądź niesprzestrzeganie przepisów BHP – błąd ludzki. W celu zapobiegnięcia w/w sytuacji, które mogłyby doprowadzić do pożaru czy wybuchu, a nawet wystąpienia efektu domina, co doprowadziłoby do dużego i szybkiego rozprzestrzeniania się ognia zastosowane będą wszelkie niezbędne zabezpieczenia ppoż. zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi.

f) **Przewidywane ilości i rodzaje wytwarzanych odpadów oraz ich wpływ na środowisko, w przypadkach gdy planuje się ich powstawanie:**

Poniżej, przedstawiono wykaz przewidywanych odpadów jakie mogą powstać podczas prac budowlanych. Odpady magazynowane będą w pojemnikach, kontenerach przeznaczonych do magazynowania odpadu lub w wyznaczonych miejscach na placu budowy. Niezanieczyszczoną glebę i inne materiały występujące w stanie naturalnym, wydobyte w trakcie robót, Inwestor zamierza w maksymalnym stopniu wykorzystać w granicach posiadanego terenu. Na etapie prac budowlanych zastosowana będzie segregacja „u źródła”, a odpady magazynowane będą selektywnie. Logistyka odpadów wprowadzona zostanie dopiero po uzbieraniu odpowiedniej partii odpadów albo na koniec wykonywania prac budowlanych, jeśli takiej partii nie uda się zebrać do jej zakończenia.

Na etapie realizacji przewiduje się powstawanie następujących odpadów:

- 15 01 01 Opakowania z papieru i tektury w ilości 1,0 Mg/ etap realizacji,
- 15 01 02 Opakowania z tworzyw sztucznych w ilości 1,0 Mg/ etap realizacji,
- 15 01 03 Opakowania z drewna w ilości 1,0 Mg/ etap realizacji,



- 17 01 01 Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów w ilości 25,12 Mg/etap realizacji,
- 17 01 07 Zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż wymienione w 17 01 06 w ilości 62,4 Mg/etap realizacji,
- 17 01 81 Odpady z remontów i przebudowy dróg w ilości 10 Mg/ etap realizacji,
- 17 02 01 Drewno w ilości 9,6 Mg/etap realizacji,
- 17 02 03 Tworzywa sztuczne w ilości w ilości 4,8 Mg/etap realizacji,
- 17 04 01 Miedź, brąz, mosiądz w ilości 9,6 Mg/etap realizacji
- 17 04 05 Żelazo i stal w ilości 9,6 Mg/etap realizacji,
- 17 04 11 Kable inne niż wymienione w 17 04 10 w ilości 0,48 Mg/etap realizacji,
- 17 05 04 Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03 w ilości 22,0 Mg/etap realizacji,
- 17 05 06 Urobek z pogłębiania inny niż wymieniony w 17 05 05 w ilości $74 \cdot 100 = 39\,000 \text{ m}^3 \times 1,9 \text{ m}^3/\text{Mg/etap}$ 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 22,0 Mg/etap realizacji.

W wyniku realizacji przedsięwzięcia wytwarzane będą przede wszystkim odpady biurowe. Przewidziano lokalizację miejsc magazynowania odpadów na terenie obiektu. Odpady będą zbierane selektywnie. Powierzchnia pod kontenerami będzie utwardzona lub odpady będą zbierane w pomieszczeniu specjalnie przeznaczonym do tego celu. Gospodarowanie i logistyka w zakresie gospodarki odpadami będzie realizowana przez firmy posiadające stosowne decyzje i wpisy do BDO.

Na etapie eksploatacji będą powstawały następujące odpady:

- 13 05 01* Odpady stałe z piaskowników i odwadniania olejów w separatorach w ilości 1,5 Mg/rok,
- 13 05 02* Szlamy z odwadniania olejów w separatorach w ilości 1,5 Mg/rok,
- 15 01 01 Opakowania z papieru i tektury w ilości 0,2 Mg/rok,
- 15 01 02 Opakowania z tworzyw sztucznych w ilości 0,1 Mg/rok,
- 15 01 04 Opakowania z metali w ilości 0,1 Mg/rok,
- 15 01 05 Opakowania wielomateriałowe w ilości 0,1 Mg/rok,
- 15 01 07 Opakowania ze szkła w ilości 0,1 Mg/rok,
- 15 01 10* Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych w ilości 0,02 Mg/rok,
- 15 02 02* Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi w ilości 0,02 Mg/rok,
- 20 03 01 Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne w ilości 15,0 Mg/rok,

g) Zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikające 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 samooczyszczenia 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: Inwestycja znajduje się poza w/w obszarami.
- b) obszary wybrzeży: Inwestycja znajduje się poza obszarami wybrzeży i środowiska morskiego.
- c) obszary górskie lub leśne: Nie nastąpi oddziaływanie na obszary górskie i leśne.
- d) obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wodnych i obszary ochronne wód śródlądowych: Planowana inwestycja położona jest poza strefami ochronnymi ujęć wód oraz poza obszarami ochronnymi zbiorników wód 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: Planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U.



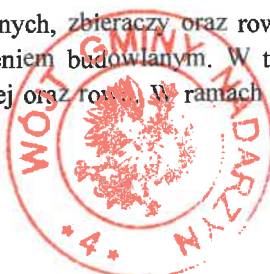
z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm., zwanej dalej „uop”). Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest obszar Stawy w Żabieńcu PLH140039 oddalony o około 14,1 km w kierunku wschodnim od terenu inwestycji. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Puszcza Kampinowska GKPN-11) zlokalizowany jest w odległości ok. 21,7 km w kierunku północnym od terenu inwestycji.

- 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: Na terenie planowanej inwestycji nie ma obiektów wpisanych do rejestru zabytków, w sąsiedztwie terenu inwestycji nie znajdują się stanowiska archeologiczne, teren nie znajduje się również w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej.
- h) gęstość zaludnienia: Zgodnie ze Statystycznym Vademecum Samorządowca gęstość zaludnienia na terenie gminy wiejskiej Nadarzyn w 2022 r. wynosiła 241 os/km².
- 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: Planowane przedsięwzięcie znajduje się w rejonie wodnym Środkowej Wisły, w zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) Utrata do Żbikówki o kodzie RW200010272833. JCWP posiada status naturalnej części wód o ogólnym złym stanie. Jest to część wód z umiarkowanym stanem ekologicznym. Brak danych dotyczących stanu chemicznego. Wskaźniki, które determinują umiarkowany stan ekologiczny: BZT₅, OWO, przewodność, azot ogólny, azot amonowy, azot azotanowy, fosfor ogólny, fosfor fosforanowy (V). Osiągnięcie celów środowiskowych dla wskazanej części wód oceniono jako zagrożone. Celem środowiskowym dla w/w JCWP jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego poprzez zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz osiągnięcie dobrego stanu chemicznego. Dla przedmiotowej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe w zakresie wskaźników: azot ogólny, azot amonowy, azot azotanowy, fosfor ogólny, fosforany, OWO, BZT₅, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi, a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE brakiem możliwości technicznych (w tym niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Poza obowiązkową realizacją katalogu działań krajowych wdraża się zestaw działań podstawowych obejmujących gospodarkę ściekową, poprawę warunków dla obszarów chronionych oraz poprawę warunków hydromorfologicznych rzek i potoków. Działania uzupełniające to kształtowanie stosunków wodnych w zlewni JCWP.

Przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się w obszarze jednolitej części wód podziemnych, zwanej dalej JCWPd, oznaczonym kodem PLGW200065. Dla w/w obszaru JCWPd stan chemiczny, ilościowy oraz ogólny określono jako dobry. Presje determinujące stan JCWPd to presja obszarowa rozproszona związana z rolnictwem, gospodarką komunalną lub przemysłem. W przedmiotowej JCWPd występuje chemiczna presja determinująca stan wód. Osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrożone. Przedmiotowa JCWPd przeznaczona jest do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi. Poza obowiązkową realizacją katalogu działań krajowych wdraża się zestaw działań poprzez reambulację dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia obszarów ochronnych głównego zbiornika wód podziemnych.

Teren inwestycji znajduje się w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 o nazwie „Subniecka warszawska”.

Obecny przebieg sączków ceramicznych, zbieraczy oraz rowu melioracyjnego przez teren w/w działki koliduje z planowanym zamierzeniem budowlanym. W tym celu niezbędne jest wykonanie przebudowy występującej sieci drenarskiej oraz rowu. W ramach prac planuje się likwidację odcinka



rowu melioracyjnego U - 9 o długości ok. 23,4 m oraz poszczególnych całych oraz odcinków elementów sieci drenarskiej. Ponadto projektuje się wykonanie jednego, nowego rurociągu, pozwalającego na utrzymanie prawidłowych stosunków wodnych w obszarze wykraczającym poza granice nieruchomości. Inwestor w 2019 r. uzyskał pozwolenie wodnoprawne na wykonanie urządzeń wodnych i likwidację części odcinka rowu przy zachowaniu stałego odpływu. Przewidziano wówczas likwidację ok. 22 m rowu melioracyjnego U-9. Założone prace w pozwoleniu wodnoprawnym nie wykonano w stosowym czasie. Z uwagi, na planowane zagospodarowanie działki, przewidziano analogiczne prace związane z istniejącym rowem melioracyjnym i drenażem na etapie prac budowlanych zgodnych z pozwoleniem wodnoprawnym z 2023 r., znak WA.ZUZ.5.4210.166.2023.AO.

Na terenie przeznaczonym do zagospodarowania występują grunty zmeliorowane z urządzeniami melioracji wodnej. Zmiana sposobu użytkowania terenu może wiązać się ze złożeniem przez Inwestora, do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - właściwego zarządu zlewni – wniosku o wydanie decyzji na wykonanie przebudowy bądź rozbiórki w/w urządzeń w granicach terenu inwestycji.

Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wynikającym z Map Zagrożenia Powodziowego udostępnionych do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury w dniu 7 września 2022 r. oraz ze Studiów Ochrony Przeciwpowodziowej określonych w art. 549 ustawy Prawo Wodne.

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 rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300).

3. Rodzaj i skala możliwego oddziaływania w odniesieniu do uwarunkowań wymienionych w pkt 1-8 wynikające z:

- a) zasięgu oddziaływania: Przedsięwzięcie nie będzie oddziaływało poza swoim terenem i nie będzie stanowiło żadnego zagrożenia dla okolicznej ludności.
- 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 wystąpią oddziaływania o znacznej wielkości lub złożoności.
- d) prawdopodobieństwa oddziaływania: Analizowany obiekt dzięki zastosowaniu nowoczesnych standardów technicznych nie będzie wpływał szkodliwie na otaczające środowisko przyrodnicze, na zdrowie ludzi i na obiekty z nim sąsiadujące.
- e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania: Oddziaływania powstałe na etapie realizacji przedsięwzięcia będą miały charakter krótkotrwały i odwracalny, ustąpią po zakończeniu prac budowlanych. W trakcie eksploatacji oddziaływanie będzie miało zasięg lokalny.
- 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 planowanego 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: W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się firma usługowa – Klima Technik Grzegorz Karwowski (zlokalizowana przy ul. Orlej). Natomiast przy skrzyżowaniu ul. Orlej i Klonowej znajduje się firma: Platinet Logistics Park i Kajetany 3Rooms.
- g) możliwości ograniczenia oddziaływania: Oddziaływania powstałe na etapie realizacji przedsięwzięcia będą miały charakter krótkotrwały i odwracalny, ustąpią po zakończeniu prac budowlanych. Na etapie eksploatacji 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 postanowieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 07.03.2025 r., znak WOOS-I.4220.103.2025.AST.2 oraz opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 26.05.2025 r., znak WL.ZZŚ.4901.36.2025.BS.2.

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.

Przed upływem 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.

WOJTA GMINY
Dariusz Zwoliński

Załącznik do decyzji:

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



Otrzymują:

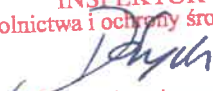
1. Pan Bartosz Lukas, WAIMEA HOLDING SA, ul. Wiertnicza 133, 02-952 Warszawa - pełnomocnik FR INVESTMENTS POLAND Sp. z o. o.,
2. Strony postępowania – powiadamiane obwieszczeniem w trybie art. 49 k.p.a.
3. a/a

Do wiadomości:

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

Przygotowała: Diana Szychowska tel.22 729 81 85 w.2141 dszychowska@nadarzyn.pl

INSPEKTOR
ds.rolnictwa i ochrony środowiska


Diana Szychowska



**Załącznik do Decyzji Wójta Gminy Nadarzyn Nr 10/2025
dotyczącej ustalenia środowiskowych uwarunkowań
realizacji przedsięwzięcia pod nazwą:**

**„Budowa centrum przetwarzania danych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na dz. ew. nr 181/2,
obręb 0003 Kajetany, gm. Nadarzyn”.**

WNIOSKODAWCA

FR INVESTMENT POLAND Sp. z o. o., ul. Koszykowa 61B, 00-667 Warszawa, reprezentowana przez Pana Bartosza Lukasa WAIMEA HOLDING SA, ul. Wiertnicza 133, 02-952 Warszawa.

Na podstawie 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 (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), zwanej dalej ustawą „ooś”, do wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach załącza się charakterystykę planowanego przedsięwzięcia, opracowaną na podstawie Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia, datowanej grudzień 2024 r., sporządzonej wg wymogów zawartych w art. 62a ustawy „ooś” przez autorów - mgr inż. Bożenę Nowicką, mgr. inż. Adriannę Walczak, mgr. inż. Marcina Mareckiego, załączonej do wniosku z dnia 12.12.2024 r.

OPIS PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedmiotowa inwestycja polega na: budowie budynku centrum danych z częścią biurowo-logistyczną, zewnętrznym pomostem technicznym, zespołami zasilania rezerwowego i podziemnymi zbiornikami paliwa; budowie budynku portierni; budowie dróg wewnętrznych i miejsc postojowych a także instalacji zewnętrznych i niezbędnej infrastruktury technicznej; budowie podziemnego zbiornika retencyjnego i zbiornika wody do celów przeciwpożarowych z pompownią; przebudowie odcinka istniejącego rowu melioracyjnego z jego skanalizowaniem oraz przebudowie sieci kanalizacji deszczowej.

Planowany budynek usługowy centrum przetwarzania danych składać się będzie z części technologicznej, części biurowej i części magazynowo – logistycznej. W budynku nie będzie prowadzony żaden proces produkcyjny w rozumieniu produkcji przemysłowej.

Proces technologiczny związany będzie między innymi z przechowywaniem danych na serwerach, przetwarzaniem i przesyłaniem danych, wynajmowaniem pojemności serwerowej klientom zewnętrznym, świadczeniem usług kolokacji, zarządzaniem siecią, zarządzaniem bezpieczeństwem danych, świadczeniem usług chmury, analizą danych, świadczeniem wsparcia technicznego dla klientów. Proces wymaga stałej kontroli informatycznej, elektronicznej a także okresowej wymiany lub dostawy nowych serwerów.

TECHNOLOGIA

Większa część działki zostanie zabudowana zabudową przeznaczoną na tzw. „Centrum przetwarzania danych”, które składać się będzie z części:

- technologicznej;
- biurowo – logistycznej;
- pomieszczeń agregatów prądotwórczych.



Część technologiczna będzie dwukondygnacyjna, niepodpiwniczona. Bloki technologiczne, w których znajdować się będzie serwerownia rozdzielone zostaną atrium z pomostem technicznym, na którym ustawione zostaną klimatyzatory/chłodnice/wentylatory.

Łączna powierzchnia komór serwerowych, zaplanowanych na parterze wynosić będzie 12 szt. o powierzchni użytkowej ok. 2 880 m², które rozłożone zostaną symetrycznie po 6 komór w jednym bloku technologicznym. Powierzchnia pojedynczej komory wynosić będzie około 240 m².

Komory serwerowe są przewidziane do instalacji szaf serwerowych lub jednostek chłodniczych. W każdej komorze zaplanowano 96 pól do instalacji szaf serwerowych lub (wymienne) jednostek chłodniczych, z możliwością zabudowy w 4 kioski na komorę. Pojemność każdego kiosku to 24 pola.

Serwerownia podzielona została na 12 komór wyposażonych w szafy rack. Komory zlokalizowane są w parach na kondygnacji przyziemia. Przewidziano 3 rodzaje komór:

- niskiej gęstości o obciążeniu 5 kW/rack;
- średniej gęstości o obciążeniu 10 kW/rack;
- wysokiej gęstości o obciążeniu 15 kW/rack.

Pary komór tworzą 1 komorę niskiej gęstości z 1 komorą średniej albo w przypadku jednej z par, 1 komory wysokiej gęstości.

Nad komorami, na kondygnacji +1, znajdują się pomieszczenia elektroenergetyczne składające się z rozdzielni SN, komór transformatorowych, rozdzielni nN oraz pomieszczeń akumulatorów i UPS-ów. We wschodniej części obiektu zlokalizowane są rozdzielnice główne SN. Serwerownia posiada dwa niezależne tory zasilania, z których każdy będzie mógł zapewnić moc dla całej serwerowni przy 100% obciążeniu. Dodatkowo dla każdej pary komór przewidziano instalację agregatu prądotwórczego służącego jako rezerwa dla dowolnego toru zasilania podstawowego. Wszystkie urządzenia elektryczne z wyjątkiem agregatów prądotwórczych posiadać będą redundancję 2N.

W serwerowni przyjęto rezerwę ukrytą tzn., że oba transformatory w normalnych warunkach pracy obciążone będą maksymalnie połową mocy znamionowej, a przy awarii jednego z torów obciążą się na 100%. Zmiana obciążenia realizowana będzie niezależnie od systemu elektroenergetycznego poprzez regulatory urządzeń chłodniczych oraz sterowniki listew zasilających serwerów.

Serwerownia zasilona zostanie dwoma niezależnymi przyłączami wyprowadzonymi z dwóch stacji GPZ.

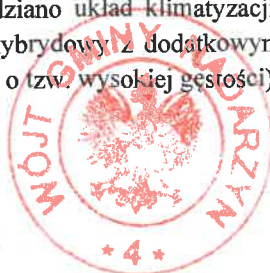
Każda sekcja SN-15kV zlokalizowana zostanie w wydzielonym pożarowo pomieszczeniu na kondygnacji 0 we wschodniej części obiektu. Rozdzielnica każdej sekcji SN-15kV składać się będzie z pola liniowego, pól pomiarowych, pola sprzęgłowego oraz pól odpływowych, wyposażonych w zabezpieczenia. W pobliżu komór serwerowych na kondygnacji +1 znajdować się będą lokalne rozdzielnice SN-15kV zasilające transformatory 15/0,4kV. Część biurowo administracyjna będzie zasilana z własnej stacji transformatorowej wyposażonej w dwusekcyjną rozdzielnicę SN.

Transformatory zasilające komory serwerowe zlokalizowano na kondygnacji +1. Przewidziano po 1 transformatorze na każdy tor zasilania pary komór. Wyjątkiem jest para komór niskiej i wysokiej gęstości (K07 i K08) dla których przewidziano po jednym transformatorze na każdy tor zasilania pojedynczej komory. W obiekcie przewiduje się montaż transformatorów 15/0, 4kV wyłącznie w izolacji suchej – żywicznej, zlokalizowanych w wydzielonych komorach z chłodzeniem wymuszonym. Transformatory wyposażone będą w zabezpieczenia temperaturowe. Pomiędzy zaciskami nN-0,4kV transformatorów, a polami liniowymi rozdzielnic głównych wykonane zostaną połączenia w postaci mostu szynowego. Punkt neutralny transformatorów będzie uziemiony. Każda sekcja nN-0,4 kV zlokalizowana zostanie w niezależnych, wydzielonych pożarowo pomieszczeniach. Każda rozdzielnica główna posiadać będzie:

- pole transformatorowe – przyłączone do transformatora szynoprzewodem;
- pole agregatu prądotwórczego – przyłączone szynoprzewodem do rozdzielnicy agregatu prądotwórczego;
- pole sprzęgłowe – połączenie szynowe pomiędzy rozdzielnicami.

Wyłączniki pola transformatorowego i agregatu prądotwórczego pracować będą w systemie samoczynnego załączania rezerwy z redundancyjnym sterownikiem.

Dla komór (w zależności od typu) przewidziano układ klimatyzacji precyzyjnej w redundancji N+1, powietrzny w oparciu o szafy CRAC lub układ hybrydowy z dodatkowym układem cieczowym, w oparciu o klimatyzatory rzędowe LCP (lub DLC dla komory o tzw. wysokiej gęstości).



Urządzenia klimatyzacyjne dobrano dla obliczeniowej temperatury zewnętrznej $t_z = 45^{\circ}\text{C}$ oraz przy założeniu różnicy temperatury zasilania i powrotu na poziomie $\Delta T = 11^{\circ}\text{C}$. Przewidziano instalację rurociągów systemu wodnego DLC w zakresie jak dla maksymalnego wariantu aktywizacji technologicznej już na etapie realizacji budynku, celem ograniczenia przyszłych robót budowlanych.

Wokół par komór serwerowych zostały przewidziane korytarze obwodowe, pozwalające na dostęp serwisowy do zlokalizowanych w korytarzach szaf chłodniczych CRAC oraz generalnie w znacznym stopniu do elementów instalacji dedykowanych komorom, przy maksymalnym ograniczeniu konieczności dostępu do samych komór przez personel serwisujący instalacje.

Parametry budynku:

- Powierzchnia zabudowy części technologicznej wynosić będzie ok. 10 300 m² (w tym ok. 2 700 m² stanowiąca powierzchnię zewnętrznego pomostu technicznego);
- Powierzchnia użytkowa serwerowni – ok. 24 000 m²;
- Max. wysokość do attyki nie więcej niż 15 m;
- Liczba kondygnacji – 2;
- Wysokość budynku bez attyki, ale z pomostem technicznym – do 12 m.

Zespół biurowo – socjalny zaplanowano po stronie północno-zachodniej budynku. Będzie on połączony z częścią magazynową. Przewidziano w jego obrębie 1 bramę do dostaw samochodami dostawczymi do 3,5 Mg i 4 pomieszczenia magazynowe dla potrzeb własnych budynku, o powierzchni ok. 31 m² każde. Powierzchnia użytkowa części socjalno – biurowej wynosić będzie ok. 2 100 m². Część biurowo – socjalna znajdować się będzie na trzech kondygnacjach.

W bloku północno-wschodnim zaplanowano moduł dostawczy z 1 dokiem dla pojazdu ciężarowego i z 1 bramą dla pojazdu do 3,5 Mg. W module przewidziano pomieszczenia magazynowe dla potrzeb własnych budynku, montażowe i warsztatowe związane z pracami podłączeniowymi dla serwerów.

Zaprojektowano 8 pomieszczeń agregatów o wysokości ok. 6,5 m. Z każdego agregatu wyprowadzony będzie komin o wysokości do ok. 15 m i średnicy ok. 0,7 m. W podziemiu pod agregatami zaprojektowano pomieszczenia na zbiorniki dwupłaszczowe paliwa ON o pojemności 25 m³ każdy. Głębokość pomieszczenia podziemnego będzie wynosiła ok. 4,7 m. Po stronie zewnętrznej bloków technologicznych zlokalizowano 8 agregatów zasilania rezerwowego w redundancji N+1, o wstępnie dobranej mocy 2,2 MW każdy.

Zespoły agregatów prądotwórczych zostały zaplanowane na poziomie terenu po zewnętrznej stronie budynku, wzdłuż elewacji północno – wschodniej i południowo – zachodniej. Przyjęto, że agregaty będą testowane sekwencyjnie, co oznacza, że jednego dnia testowany będzie 1 agregat przez 10 minut, oraz każdy agregat przez 30 minut 1 raz w miesiącu.

Zgodnie z kartą katalogową przy maksymalnym obciążeniu agregat prądotwórczy spalać będzie ok. 551,4 l/h oleju napędowego ON.

Obok pomieszczenia agregatów prądotwórczych znajdować się będzie podziemne pomieszczenie na zbiorniki paliwa ON o pojemności 25 m³ każdy. W jednym pomieszczeniu znajdować się będą dwa zbiorniki. Każdy zbiornik będzie wyposażony w króciec oddechowy DN50.

Szafy CRAC w korytarzach zlokalizowane będą wzdłuż ścian podłużnych komór, tj. w układzie prostopadłym do osi atrium. Taka konfiguracja pozwala na istotne skrócenie tras przewodów czynnika chłodniczego układu powietrznego. Trasy rurociągów (systemu powietrznego i cieczowego) co do zasady przebiegać będą w przestrzeni podłogi podniesionej do pomp zlokalizowanych w pomieszczeniach zespołów hydraulicznych na poziomie parteru dostępnych z przestrzeni atrium, skąd dalej będą rozprowadzane do jednostek zewnętrznych.

Urządzenia chłodnicze pomieszczeń ruchu elektrycznego będą zlokalizowane na dachach bloków, bezpośrednio nad pomieszczeniami.

Zewnętrzne jednostki klimatyzacji precyzyjnej, w tym przede wszystkim agregaty wody lodowej dedykowane komorom serwerowym będą w zasadniczej części zlokalizowane na pomoście technicznym nad przestrzenią atrium. Lokalizacja i ażurowy charakter pomostu pozwalają na maksymalizację dostępu świeżego powietrza do jednostek zewnętrznych, co jest istotne z uwagi na znaczne zagęszczenie urządzeń w docelowym wariantcie aktywizacji technologicznej obiektu oraz wobec konieczności realizacji obwodowego ekranu akustycznego na dachu budynku, z uwagi na wymagania akustyczne.



Montaż urządzeń na pomoście głównym a także dostęp serwisowy do podejść rurociągów i armatury zlokalizowanej w obszarze bezpośrednio pod agregatami chłodniczymi będzie realizowany pośrednim pomostem technicznym.

Otwarta powierzchnia atrium w poziomie parteru stanowi będzie przestrzeń serwisową z bezpośrednim dojazdem m.in. do pomieszczeń układów pompowych klimatyzacji oraz pomieszczeń butlowni SUG, co przekłada się na ograniczenie konieczności dostępu serwisowego przez wnętrza bloków DC, czyli obszarów newralgicznych w rozumieniu zarządzania ryzykiem.

Budynek podzielono instalacyjnie na dwie sekcje ze względu na funkcje użytkowe. Pierwsza sekcja dotyczy części biurowo – socjalnej, gdzie elementami grzewczymi są grzejniki, klimakonwektory i kurtyny powietrzne. Druga sekcja to część logistyczna, gdzie znajdują się nagrzewnice sufitowe i klimakonwektory. Grzejniki, klimakonwektory i nagrzewnice zasilane będą z pompy ciepła woda/woda znajdującej się w budynku części technologicznej (pompy ciepła wykorzystują ciepło odpadowe z budynku technologicznego). Klimakonwektory grzewczo/chłodzące w wersji 4 – rurowej.

Dla zapewnienia komfortu w okresie letnim przewiduje się dwa niezależne układy klimatyzacyjne wykorzystujące technologię dwururowej wodnej instalacji chłodzącej zasilającej klimakonwektory w budynku biurowo – logistycznym. Źródłem chłodu będą dachowe wytwornice wody lodowej.

Dla modułu biurowo – logistycznego przewidziano dwie centrale wentylacyjne obsługujące część biurowo – socjalną oraz logistyczną. Obydwie jednostki znajdują się na dachu. Wywiew z toalet oddzielono od całej instalacji - wentylatory dachowe. Regulacja całej instalacji odbywać się będzie za pomocą regulatorów stałego i zmiennego przepływu.

Dodatkowo zaprojektowana będzie wentylacja ogólna dla wszystkich pomieszczeń budynku technologicznego poza pomieszczeniami: trafostacji, agregatów prądotwórczych, zbiorników ON, pomieszczeń agregatów prądotwórczych. Układ oparto na dwóch centralach nawiewno – wywiewnych. Centrale dostarczać będą całorocznie powietrze świeże.

Pod drogami wewnętrznymi i parkingiem w północnej części działki zaprojektowany zostanie podziemny zbiornik na wody opadowe, wykonany w konstrukcji umożliwiającej przejazd samochodów nad zbiornikiem. Zbiornik zaopatrzony zostanie w wywietrzaki wentylacyjne, umożliwiające odparowywanie wód opadowych oraz w pompownię umożliwiającą odpływ wód do rowu melioracyjnego, zgodnie z wydanymi warunkami technicznymi.

Od strony pomostu technicznego zaprojektowano pomieszczenia butlowni o wysokości ok. 3,5 m. Powierzchnia każdego pomieszczenia stanowić będzie ok. 15 m². Przechowywany będzie w nim gaz gaśniczy wykorzystywany tylko w sytuacjach awaryjnych, na cele p.poż.

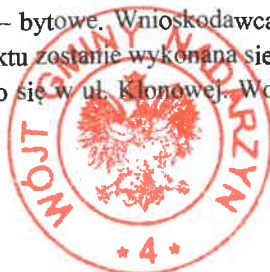
Wokół budynku technologicznego, z wyjątkiem boku bezpośrednio przylegającego do zespołu biurowo – logistycznego zaprojektowana zostanie droga serwisowa. Stanowi ona bufor pomiędzy budynkiem a terenem zewnętrznym w rozumieniu zasad bezpieczeństwa fizycznego. Droga serwisowa przebiega w pasie terenu o szerokości 6 m, wyłączonym z zabudowy kubaturowej i zapewnia bezpośredni dostęp serwisowy do agregatów prądotwórczych i instalacji paliwowej, a także do transformatorów zlokalizowanych na kondygnacji +1 w pomieszczeniach wzdłuż zewnętrznych elewacji bloków technologicznych. Droga wykorzystywana będzie do ewentualnego montażu/demontażu urządzeń poprzez pomost techniczny zlokalizowany na stropach żelbetowych komór agregatów prądotwórczych.

Cały teren działki nr ew. 181/2 będzie ogrodzony. Będzie to ogrodzenie panelowe o długości nie większej niż 700 m i ogrodzenie z muru o prześwicie większym niż 25%, o długości nie większej niż 200 m. Ogrodzenie nie będzie wyższe niż 3,5 m.

EKSPLLOATACJA

Obiekt pełnić będzie funkcję usługową w ramach świadczenia usług przechowywania, przetwarzania i dostarczania danych oraz usług powiązanych, jak na przykład zarządzanie siecią, wsparcie techniczne, analizy danych oraz usługi kolokacji. Eksploatowane będą systemy komputerowe wykorzystywane na potrzeby klientów Centrum.

Woda zużywana będzie na cele socjalno – bytowe. Wnioskodawca posiada wydane warunki techniczne na dostawę wody. W celu dostawy wody do obiektu zostanie wykonana sieć wodociągowa w ul. Orlej o średnicy 110 mm od istniejącego wodociągu znajdującego się w ul. Klonowej. Wodociąg będzie miał wydajność 10 l/s.



Na dz. nr ew. 118/2 zostanie wykonane przyłącze wodociągowe o średnicy 63 mm i zakończone zestawem wodomierzowym o średnicy 32 klasy C. Przed wykonaniem przyłącza wodociągowy projekt zostanie zatwierdzony przez Przedsiębiorstwo Komunalne w Nadarzynie Sp. z o.o. Z uwagi na fakt, że w projektowanym obiekcie znajdować się będą serwery nie przewiduje się zużycia wody do celów p.poż. w obszarze komór serwerowych.

Energia elektryczna zostanie zapewniona z PGE Dystrybucja dwoma niezależnymi przyłączami wyprowadzonymi z dwóch stacji GPZ po uzyskaniu warunków technicznych. Każda sekcja SN-15kV zlokalizowana zostanie w wydzielonym pożarowo pomieszczeniu na kondygnacji 0 we wschodniej części obiektu. Rozdzielnica każdej sekcji SN-15kV składać się będzie z pola liniowego, pól pomiarowych, pola sprzęgłowego oraz pól odpływowych, wyposażonych w zabezpieczenia. W pobliżu komór serwerowych na kondygnacji +1 znajdować się będą lokalne rozdzielnice SN-15kV zasilające transformatory 15/0,4kV.

Część biurowo – administracyjna może być zasilana z własnej stacji transformatorowej wyposażonej w dwusekcyjną rozdzielnicę SN lub z bloku energetycznego zasilającego parę komór niskiej i wysokiej gęstości.

W „Centrum Przetwarzania Danych” przewiduje się zatrudnienie ok. 100 osób.

W ramach przedsięwzięcia nie przewiduje się regularnych przejazdów i wyjazdów przez cały dzień.

Obsługa komunikacyjna przedsięwzięcia odbywać się będzie:

- zjazdem od strony północno – zachodniej z ul. Orlej na potrzeby samochodów osobowych pracowników i gości;
- zjazdem drugim od strony północno – zachodniej z ul. Orlej na potrzeby samochodów ciężarowych i dostawczych, oraz na potrzeby obsługi przeciwpożarowej obiektu;
- zjazdem od strony południowo – zachodniej, z ul. Pod Lasem; na potrzeby odbioru obsługi przeciwpożarowej;
- dodatkowym wjazdem od strony południowo – zachodniej, z ul. Pod Lasem, na potrzeby obsługi serwisowej.

Powierzchnia użytkowa parkingu wraz z towarzyszącą infrastrukturą wynosić będzie nie więcej niż 5 000 m². Przewiduje się ok. 34 miejsc postojowych dla samochodów osobowych. Wjazd na parking będzie z ul. Orlej. Bezpośrednio z parkingu zaprojektowano wejście dla gości i pracowników do „Centrum danych”.

Zaprojektowano dwa wjazdy z ul. Orlej. Jeden z wjazdów zaprojektowano dla parkingu pojazdów osobowych, a drugi dla pojazdów dostawczych i ciężarowych. Zaprojektowano dodatkowe 2 wjazdy na działkę od strony ulicy Pod Lasem - w północno-zachodniej części działki na potrzeby drogi pożarowej oraz w południowo-zachodniej części działki, do celów obsługi drogi serwisowej.

WÓJT GMINY
Dariusz Zwoziński

INSPEKTOR
ds. rolnictwa i ochrony środowiska

Diana Szychowska



