

RSR.6220.18.2023-2025.WD.24

DECYZJA Nr 108 / 2025

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 1, ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 1 i ust. 2, art. 82 oraz 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 2023 r., poz. 1094 ze zm.), art. 104, art. 107 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) oraz § 3 ust. 1 pkt 31, 37, 54 lit. b, 58 lit. b i 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 15.09.2023 r. przez Pełnomocnika spółki P3 Warsaw Sp z o.o.

określam

środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na:

„budowie centrum logistycznego wraz z infrastrukturą w miejscowości Marysin (działki nr ew. 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/12, 40/13, 40/14, 40/15, 41/1, 41/2, 41/3, 42/11, 42/12, 42/13, 42/14, 42/15, 42/16, 42/17) oraz Wólka Kosowska (działki nr ew. 53/3, 53/4, 53/5, 53/6, 53/7, 54/3, 54/4, 54/6, 54/12, 54/13, 55/3, 55/4, 54/14)”

I. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie kompleksu maksymalnie 4 hal magazynowo-produkcyjno-usługowych z częściami socjalno-biuroowymi oraz pomieszczeniami technicznymi; łączna powierzchnia zabudowy wynosić będzie maksymalnie 14,8 ha. Planowany jest również budynek techniczny pompowni przeciwpożarowej, wraz z maksymalnie pięcioma agregatami prądotwórczymi

i dedykowanymi dwoma zbiornikami oleju napędowego o pojemności 1500 l każdy. W ramach realizacji przedsięwzięcia zakłada się budowę dróg komunikacyjnych o łącznej długości maksymalnie 8 km, parkingów naziemnych dla samochodów osobowych i ciężarowych o łącznej powierzchni maksymalnie 5 ha.

Budynek administracyjno-techniczny przeznaczony będzie dla pracowników firmy zajmującej się konserwacją urządzeń niezbędnych do funkcjonowania centrum logistycznego oraz pielęgnacji zieleni. Budynek zaprojektowano w technologii szkieletu stalowego, na fundamencie żelbetowym. Ściany budynku z płyty warstwowej. Budynek/budynki (max. 2 budynki) pompowni wraz ze zbiornikiem/zbiornikami wody do celów przeciwpożarowych (max. 4 zbiorniki) wykonany zostanie w technologii tradycyjnej na fundamencie żelbetowym. W pompowni zainstalowane będą max 2 sztuki agregatu ppoż. o mocy silników diesla max. 300 kW każdy oraz max 2 sztuk i zbiorników oleju napędowego (ON) o pojemności max. 1500 l każdy. Pompownia uruchamiana będzie podczas przeglądów okresowych oraz w razie ewentualnego pożaru. Dopuszcza się wykonanie ww. budynków w innej technologii pod warunkiem zachowania wszystkich parametrów technicznych. Zbiornik(i) wody do celów ppoż. będzie naziemny, stalowy, prefabrykowany na fundamencie żelbetowym. Długość dróg wewnętrznych wyniesie maksymalnie 8 km. Powierzchnia utwardzeń pod stanowiska postojowe wyniesie maksymalnie 5 ha. Zaprojektowano maksymalnie 500 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz maksymalnie 250 miejsc dla samochodów ciężarowych oraz typu Van. Projektuje się opcjonalnie stację LNG lub LPG - zestaw zbiorników skroplonego gazu o maksymalnej łącznej pojemności 90 m³. Zastosowanych zostanie maksymalnie 5 agregatów prądotwórczych, moc maksymalna wyniesie 2000 kVA każdy, o pojemności ON 600 l każdy. Agregaty pracują wyłącznie w sytuacji awarii zasilania oraz okresowych przeglądów technicznych. Infrastruktura towarzysząca to: zewnętrzne instalacje elektryczne, zewnętrzne instalacje wodociągowe, zewnętrzne instalacje wodociągowe do celów przeciwpożarowych, zewnętrzne instalacje gazowe, zewnętrzne instalacje kanalizacji sanitarnej, zewnętrzne instalacje kanalizacji deszczowej, zewnętrzne instalacje teletechniczne, drenaż odwadniający planowane obiekty budowlane (po uzyskaniu niezbędnego pozwolenia wodnoprawnego). Możliwa jest budowa zewnętrznych małogabarytowych kontenerowych stacji transformatorowych SN. W projektowanych obiektach przewiduje się opcjonalne niskoemisyjne oraz ekologiczne źródła zasilania systemów grzewczych oraz podgrzewania wody użytkowej,

gazowe z sieci lub własnej stacji LNG, LPG, elektryczne z sieci, z sieci ciepłowniczej w przypadku uzasadnienia ekonomicznego, energia solarna lub odnawialne źródła energii.

Zakłada się wynajem powierzchni hali, dla prowadzenia działalności związanej z przechowywaniem artykułów przemysłowych (np. odzieży, sprzętu elektrycznego, artykułów papierniczych, opakowań itp.), materiałów (np. tworzyw sztucznych, drewna, płyt drewnopodobnych, materiałów budowlanych), artykułów chemicznych (np. środki czystości, kosmetyki itp.), artykułów spożywczych (m.in. wymagających przechowywania, w warunkach chłodniczych) oraz artykułów farmaceutycznych. W przypadku wynajęcia części hali podmiotowi zajmującego się sprzedażą farmaceutyków, bądź artykułów spożywczych lub towarów o wymaganej niskiej temperaturze przechowywania, w danej przestrzeni obiektu mogą pojawić się wydzielone obszary przeznaczone pod chłodnię i mroźnię. Ponadto przewiduje się kompletację, przeładunek, obsługę logistyczną, usługi dodatkowe (VAS - np. etykietowanie, przepakowywanie). Hala może być również przeznaczona pod prowadzenie działalności związanej ze świadczeniem usług w zakresie spedycji i dystrybucji towarów, w tym obsługę i wysyłkę towarów w ramach internetowej sprzedaży detalicznej. Zakłada się także ewentualne wykorzystanie części hali pod centra danych lub/i serwerownie. Składowanie towarów w halach odbywać się będzie na europaletach w opakowaniach zbiorczych lub na regałach lub na posadzce. Hala wyposażona będzie w części lub całości w system wysokiego regałowania. Przewiduje się również, że w poszczególnych częściach hali magazynowo - produkcyjno - usługowej, odbywać się będzie lekka produkcja, polegająca na montażu gotowych komponentów, w całe układy lub składanie produktów do dalszej kompletacji np. składanie podzespołów elektronicznych, elektrycznych, zabawek, co nie będzie wiązało się z dodatkową emisją do powietrza, emisją hałasu oraz ścieków przemysłowych. Przewiduje się, że hala zostanie podzielona na niezależne części (w zależności od zapotrzebowania powierzchniowego danych klientów). Możliwe zastosowanie taśmociągów, sorterów przez któregoś z najemców w celu transportu elementów o zróżnicowanych kształtach np. skrzynek, pojemników, a także do sortowania i rozdzielania towarów. Ostateczny podział dokonany zostanie po wynajęciu całych powierzchni.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 266/XXIV/2020 z dnia 21 maja 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Marysin i Wólka Kosowska (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 6941 z dnia 24 czerwca 2020 r. ze zm.), uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 537/XLV/2021 Rady Gminy Lesznowola z dnia 21 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów: Marysin i Wólka Kosowska (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 1805 z dnia 15 lutego 2022 r. ze zm.) oraz Rozstrzygnięciem nadzorczym nr WNP-I.4131.2.2022.MN.1 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 stycznia 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 1170 z dnia 1 lutego 2022 r.) położone są na terenach o przeznaczeniu podstawowym:

- UP- „tereny zabudowy usługowo - przemysłowej”,
- U – „tereny zabudowy usługowej”,
- 1 WS – „teren wód powierzchniowych śródlądowych”.

Planowana inwestycja kwalifikowana jest zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, tj.: § 3 ust. 1 pkt 31, 37 lit. b i d, 54 lit. b, pkt 58 lit. b i pkt 62.

II. Warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich

- 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 ww. formy ochrony przyrody;

- 2) zaplecze budowy zorganizować na terenie przekształconym antropogenicznie (optymalnie na terenie utwardzonym), zabezpieczonym przed niekontrolowanym wyciekiem substancji ropopochodnych;
- 3) wycinkę drzew i krzewów prowadzić oraz prace budowlane rozpocząć w okresie od początku września do końca lutego lub poza tym okresem pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii i chiropterologii po dokonaniu przez nadzór przyrodniczy bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk gatunków podlegających ochronie; w przypadku stwierdzenia obecności gniazd ptaków w obrębie koron drzew, należy przed ich wycinką uzyskać stosowne zezwolenie na niszczenie lub usuwanie gniazd, również w sytuacji, jeśli nie zostanie stwierdzone ich zasiedlenie przez zwierzęta;
- 4) 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;
- 5) wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt;
- 6) na placach 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;
- 7) 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;

- 8) zdjętą urodzajną warstwę gleby zdeponować w pryzmach, zabezpieczyć przed przesuszeniem w czasie składowania i wykorzystać do rekultywacji terenu inwestycji po zakończeniu jej realizacji;
- 9) na etapie realizacji prace budowlane z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu oraz transport materiałów budowlanych prowadzić wyłącznie w godzinach od 6:00 do 22:00;
- 10) przed realizacją inwestycji sprawdzić czy planowane przedsięwzięcie znajduje się w kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak m. in. ciągi drenarskie, rowy czy rurociągi, których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji; w przypadku stwierdzenia konieczności przebudowy urządzeń melioracji wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 389 pkt 6 w nawiązaniu do art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.);
- 11) podczas rozbudowy stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia budowlane;
- 12) zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn zlokalizować na terenie, do którego Inwestor posiada tytuł prawny oraz na terenie utwardzonym, uszczelnionym (np. poprzez zastosowanie płyt betonowych czy mat gumowych) zabezpieczającym przed potencjalnym wyciekiem substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego;
- 13) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
- 14) zaplecze budowy wyposażać w środki ochronne tj. materiały wychwytyjące ewentualnie rozlane substancje ropopochodne (sorbenty, maty pochłaniające) oraz środki p. poż, w celu minimalizacji skutków wystąpienia sytuacji awaryjnej;
- 15) 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;
- 16) 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 odpadami;
- 17) zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się cieki wodne, poza terenem zagrożonym powodzią;
 - 18) prace ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
 - 19) prace ziemne należy wykonywać w czasie pory suchej, uwzględniając sezonowe wahania zwierciadła wody gruntowej; nie należy wykonywać prac ziemnych po intensywnych opadach atmosferycznych;
 - 20) zakazuje się tankowania maszyn budowlanych oraz napraw sprzętu wykorzystywanego na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji przy wykopach;
 - 21) 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 zamykanym szczelnym zbiorniku („zbiornik w zbiorniku”), umiejscowiony w ww. miejscu tankowania,
 - c) miejsce tankowania pojazdów wyposażać dodatkowo w sorbent (i pojemnik na zużyty sorbent), celem neutralizacji ewentualnego wycieku paliwa,
 - 22) w celu utrzymania porządku oraz zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym – koła wszystkich pojazdów opuszczających teren budowy oczyszczać z zanieczyszczeń (piasek, glina, kamienie itp.); ww. mycie zlokalizować na wydzielonym stanowisku zlokalizowanym na placu budowy z utwardzonym podłożem, ze zorganizowanym odprowadzeniem wód;
 - 23) na etapie realizacji niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać do gruntu; odprowadzanie ww. wód do

odbiorników prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;

- 24) na etapie realizacji przedsięwzięcia wodę na potrzeby budowlanego oraz na cele socjalno-bytowe dostarczać beczkowozami, ewentualnie pobierać z sieci wodociągowej;
- 25) na etapie realizacji przedsięwzięcia zaplecze socjalno-bytowe zorganizować w oparciu o przenośne kontenery socjalne i toalety przenośne (np. typu TOI-TOI), obiekty te wyposażać w bezodpływowe zbiorniki ścieków, zbiorniki ścieków opróżniać w miarę potrzeb przez wyspecjalizowaną firmę, która odwozić będzie ścieki do oczyszczalni ścieków (nie dopuścić do przepełnienia zbiorników) lub ww. ścieki odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 26) w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych; ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej; wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu decyzji pozwolenia wodnoprawnego - zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 8 ustawy - Prawo wodne, jeżeli jest prawem wymagane;
- 27) teren zaplecza, dojazdów i placów manewrowych, po zakończeniu prac budowlanych należy zrekultywować, przez co rozumie się przywrócenie im cech sprzed rozpoczęcia inwestycji (np. zasypanie gruntem rodzimym, zasianie trawa itp.);
- 28) na etapie eksploatacji przedsięwzięcia wodę pobierać z gminnej sieci wodociągowej;
- 29) na etapie eksploatacji przedsięwzięcie ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej lub do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej do bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb); zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty, nie dopuścić do ich przepełnienia;

- 30) zastosować urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem) dla ww. wód na których mogą występować zanieczyszczenia (tereny utwardzone); ww. 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);
- 31) tereny narażone na zanieczyszczenia (np. drogi, parkingi, doki itp.) wykonać jako nawierzchnie szczelne (utwardzone);
- 32) nawierzchnie utwardzone ukształtować w sposób zapewniający właściwy odpływ wód opadowych i roztopowych tj. ze spadkiem do kratek;
- 33) system wodno-ściekowy oraz urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem) regularnie i terminowo poddawać czyszczeniu i konserwacji, w celu sprawnego działania tych urządzeń i wysokiej skuteczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych; wszelkie wykryte nieszczelności bądź awarie niezwłocznie usuwać;
- 34) zbiornik(i) wody do celów p. poz. posadowić na prefabrykowanym fundamencie żelbetowym;
- 35) 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 przyzmach 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;

po zbieraniu partii transportowej odpady przekazywać uprawnionemu odbiorcy celem dalszego zagospodarowania.

III. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, w szczególności w projekcie budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14 i 18

- 1) wody opadowe i roztopowe z dachów odprowadzać do zbiornika retencyjno - odparowującego;
- 2) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych – dróg, parkingów, placów manewrowych odprowadzać poprzez osadnik i separator substancji ropopochodnych do zbiornika retencyjno-odparowującego;
- 3) wody opadowe i roztopowe ze zbiornika retencyjno-odparowującego wykorzystywać do podlewania terenów zielonych na terenie przedsięwzięcia, nadmiar zagospodarować zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 4) na potrzeby funkcjonowania przedsięwzięcia zainstalować maksymalnie:
 - a) 28 szt. kotłów gazowych o mocy do 30 kW każdy;
 - b) 28 szt. kotłów gazowych o mocy do 120 kW każdy;

- c) 280 szt. promienników gazowych o mocy do 53 kW każdy;
- 5) zapewnić izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych projektowanej hali oraz dachu na poziomie minimum 25 dB;
- 6) na potrzeby funkcjonowania przedsięwzięcia zainstalować maksymalnie:
 - a) 130 szt. wentylatorów dachowych z wylotem na wysokości 14,5 m oraz o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 80 dB każdy;
 - b) 113 szt. wentylatorów dachowych z wylotem na wysokości 14,5 m oraz o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB każdy;
 - c) 70 szt. wyrzutni i czerpni dachowych z wylotem na wysokości 14,5 m oraz o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 70 dB każda;
 - d) 58 szt. klimatyzatorów z wylotem na dachu budynku na wysokości 14,5 m oraz o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 70 dB każdy;
 - e) 21 szt. wentylatorów dachowych wyciągowych EX z wylotem na wysokości 14,5 m o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 80 dB każdy;
 - f) 42 szt. central wentylacyjnych z wylotem na wysokości 14,5 m o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 80 dB każda;
 - g) 12 szt. wentylatorów/wyrzutni ściennych z wylotem na wysokości 14,5 m o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 70 dB każdy;
 - h) 2 szt. urządzeń do wytwarzania chłodu lub ciepła z wylotem na wysokości 4,5 m o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 65 dB każdy;
 - i) 3 szt. urządzeń wentylacyjnych z wylotem na wysokości 3 m o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 65 dB każdy;
 - j) 6 szt. agregatów skraplających/wody lodowej z wylotem na wysokości 2 m o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 90 dB każdy;
 - k) jedno urządzenie wentylacyjne z nagrzewnicą gazową z wylotem na wysokości 14,5 m o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 85 dB każdy;
 - l) 20 szt. wyrzutni i czerpni ściennych umieszczonych na wysokości 5/10/14,5 m o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 70 dB każda, dodatkowo zabezpieczonych obudową dźwiękochłonną.

IV. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych, w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

- Nie dotyczy przedmiotowego przedsięwzięcia

V. Wymogi w zakresie ograniczenia transgranicznego oddziaływania na środowisko w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których przeprowadzono postępowanie dotyczące transgranicznego oddziaływania na środowisko

- Ze względu na charakter planowanego przedsięwzięcia, a także jego lokalizację nie stwierdzono możliwości wystąpienia transgranicznego oddziaływania

VI. Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o oś

UZASADNIENIE

W dniu 15.09.2023 r. pełnomocnik Spółki P3 Warsaw Sp. z o.o. wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na *budowie centrum logistycznego wraz z infrastrukturą w miejscowości Marysin (działki nr ew. 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/12, 40/13, 40/14, 40/15, 41/1, 41/2, 41/3, 42/11, 42/12, 42/13, 42/14, 42/15, 42/16, 42/17) oraz Wólka Kosowska (działki nr ew. 53/3, 53/4, 53/5, 53/6, 53/7, 54/3, 54/4, 54/6, 54/12, 54/13, 55/3, 55/4, 54/14).*

Do wniosku dołączono:

- kartę informacyjną przedsięwzięcia,
- kopię mapy ewidencyjnej,
- uproszczone wypisy z rejestru gruntów,
- mapę z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie wraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem, o którym mowa w ust. 3 a zdanie drugie 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 (zwaną dalej „ustawą ooś”) wraz z zaznaczoną odległością, o której mowa w ust. 3 a pkt 1 ww. ustawy,

- potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej,
- pełnomocnictwo.

Dane o złożonym wniosku zostały umieszczone w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach, prowadzonym przez Referat Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Gminy Lesznówola, ul. Gminna 60, pok. 103.

W dniu 03.10.2023 r. Zastępca Wójta Gminy Lesznówola wezwał Wnioskodawcę, na podstawie art. 50 Kodeksu postępowania administracyjnego, do złożenia wyjaśnień w sprawie złożonego wniosku. W dniu 17.10.2023 r. pełnomocnik Wnioskodawcy złożył stosowne wyjaśnienia.

Pismem z dnia 24.10.2023 r., znak: RUP.6724.4.14.2023.MMA Zastępca Wójta Gminy Lesznówola wydał opinię potwierdzającą, że przedmiotowa inwestycja jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola.

Zgodnie z wymogami art. 64 ust. 1 ustawy ooś, Wójt Gminy Lesznówola zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu o wydanie opinii co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia.

W niniejszej sprawie Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie opinią sanitarną z dnia 22.11.2023 r., znak: ZNS.9022.4.39.2023 stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia. Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu opinią z dnia 02.02.2024 r., znak: WA.ZZŚ.5.4901.1.420.2023.PD nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz wskazał konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy ooś oraz nałożenie obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy ooś, z uwzględnieniem elementów określonych w sentencji niniejszej decyzji. Natomiast Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 26.02.2024 r., znak: WOOŚ-I.4220.1596.2023.KT.2 wyraził opinię o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia.

Wójt Gminy Lesznówola w dniu 14.03.2024 r. wydał postanowienie Nr 10/2024 w sprawie nałożenia obowiązku przeprowadzenia ocen oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie centrum logistycznego wraz z infrastrukturą w miejscowości Marysin (działki nr ew. 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/12, 40/13, 40/14, 40/15, 41/1, 41/2, 41/3, 42/11, 42/12, 42/13, 42/14, 42/15, 42/16, 42/17) oraz Wólka Kosowska (działki nr ew. 53/3, 53/4, 53/5, 53/6, 53/7, 54/3, 54/4, 54/6, 54/12, 54/13, 55/3, 55/4, 54/14).

W dniu 29.08.2024 r. Wójt Gminy Lesznówola, na podstawie art. 69 ust. 4 ustawy ooś, postanowieniem Nr 19/2024, znak: RSR.6220.18.2023.2024.WD.15, zawiesił postępowanie do czasu przedłożenia przez wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 02.10.2024 r. Wnioskodawca złożył do tut. Urzędu 4 egzemplarze raportu oddziaływania na środowisko wraz z jego zapisem w formie elektronicznej na informatycznym nośniku danych.

Na podstawie art. 77 ust. 1 ustawy ooś, organ prowadzący postępowanie wystąpił w dniu 15.10.2024 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia.

W związku z faktem, iż w przedmiotowej sprawie organ właściwy w sprawach ocen wodnoprawnych (tj. Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu) wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, Wójt Gminy Lesznówola, zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś, odstąpił od konieczności wystąpienia w sprawie uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie z/s w Chylicach również wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko. W związku z powyższym, na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 2, odstąpiono od konieczności zasięgnięcia opinii tego organu.

Ocena oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko, przeprowadzona przez Wójta Gminy Lesznówola, wymaga na podstawie art. 79 ust. 1 ustawy ooś zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu, w ramach którego przeprowadza się ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W związku z tym, w oparciu o art. 30 i 33 ustawy ooś, obwieszczeniem z dnia 15.10.2024 r., znak: RSR.6220.18.2023.2024.WD.19, informacja o wniosku oraz raporcie została przekazana do publicznej wiadomości, tj. o:

1. Przystąpieniu do przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.
2. Przedmiocie decyzji, która ma być wydana w sprawie.
3. Możliwości składania uwag i wniosków.
4. Sposobie i miejscu składania uwag i wniosków, wskazując jednocześnie 30-dniowy termin ich składania, tj. od 16 października do 15 listopada 2024 r.

Stosownie do dyspozycji art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy ooś, informacje o planowanym przedsięwzięciu zostały podane do publicznej wiadomości, w sposób zwyczajowo przyjęty poprzez:

- wywieszenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Lesznowoli,
- udostępnienie informacji na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Lesznowoli oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w Lesznowoli.

W trakcie wyznaczonego terminu na składanie wniosków nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski.

W związku z brakiem uzgodnienia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, organ prowadzący postępowanie wystąpił w dniu 27.03.2025 r. do organu z zapytaniem, na jakim etapie jest prowadzone postępowanie.

W dniu 26.05.2025 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wydał postanowienie, znak: WOOŚ-I.4221.346.2024.MKA w sprawie uzgodnienia realizacji przedsięwzięcia oraz określił warunki jego realizacji.

Wszystkie wyżej wymienione warunki zostały uwzględnione w niniejszej decyzji.

Organ, na podstawie zgromadzonego w przedmiotowej sprawie materiału dowodowego stwierdził, że raport ooś spełnia warunki z art. 66 ustawy ooś. Raport ooś nie budził także zastrzeżeń Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, który, uzgodnił warunki realizacji planowanego przedsięwzięcia. W ocenie organu przedmiotowy raport ooś spełnia wszystkie wymagania określone przepisami prawa materialnego. Ponadto jest on wiarygodny, a płynące z niego wywody są logiczne

i zrozumiałe, co w efekcie powoduje przyznanie mu pełnowartościowej i miarodajnej mocy dowodowej dla rozpatrzenia niniejszej sprawy.

Po zebraniu całego materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie, Wójt Gminy Lesznowola zawiadomieniem z dnia 29.05.2025 r. poinformował strony, zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, o zakończeniu postępowania w sprawie wydania decyzji środowiskowej dla przedsięwzięcia polegającego na budowie centrum logistycznego wraz z infrastrukturą w miejscowości Marysin (działki nr ew. 40/3, 40/4, 40/5, 40/6, 40/12, 40/13, 40/14, 40/15, 41/1, 41/2, 41/3, 42/11, 42/12, 42/13, 42/14, 42/15, 42/16, 42/17) oraz Wólka Kosowska (działki nr ew. 53/3, 53/4, 53/5, 53/6, 53/7, 54/3, 54/4, 54/6, 54/12, 54/13, 55/3, 55/4, 54/14).

Z materiałami dotyczącymi powyższej sprawy można było zapoznać się w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego zawiadomienia.

Ze względu na charakter planowanego przedsięwzięcia, a także jego lokalizację, nie stwierdzono możliwości wystąpienia transgranicznego oddziaływania.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją na terenie przedsięwzięcia i w jego otoczeniu nie występują zabytki chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

Przedsięwzięcie znajduje się poza strefą ochronną ujęć wód oraz poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych.

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

Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w dorzeczu Wisły w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych RW200010272833 Utrata do Żbikówki. Przedmiotowa JCWP charakteryzuje się złym stanem ogólnym z uwagi na umiarkowany stan ekologiczny. Umiarkowany stan ekologiczny determinują wskaźniki takie jak: BZTS, OWO, przewodność, azot ogólny, azot amonowy, azot azotanowy, fosfor ogólny, fosfor fosforanowy (V): nie dotyczy. Dla przedmiotowej JCWP stwierdzono ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. JCWP jest monitorowana. Celem środowiskowym dla ww. 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. Termin osiągnięcia celu środowiskowego będzie mógł być osiągnięty do 2027 roku. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot ogólny, azot amonowy, azot azotanowy, fosfor ogólny, fosforany, OWO, BZTS, 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 poprawa warunków dla obszarów chronionych, poprawa warunków hydromorfologicznych rzek i potoków, gospodarka ściekowa oraz kształtowanie stosunków wodnych w zlewni JCWP.

Przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się w obszarze jednolitej części wód podziemnych, zwanej dalej JCWPd, oznaczonym kodem PLGW200065. Dla ww. 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: reambulacja 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”.

W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji przedsięwzięcia, w sentencji niniejszej decyzji wprowadzono warunki dotyczące m.in. stosowania sprawnego technicznie sprzętu i urządzeń oraz ich garażowania na terenie zabezpieczonym przed potencjalnym zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego substancjami ropopochodnymi. Zakłada się, że grunt z wykopów będzie wykorzystany w ramach przeniesienia mas ziemnych na terenie tj.

makroniwelacja (będzie składowany w oznaczonych na terenie budowy miejscach). Po zakończeniu budowy będzie wbudowany w miarę możliwości w tereny zielone. Wytworzone odpady inne niż niebezpieczne w fazie budowy będą czasowo magazynowane selektywnie w oznakowanych, zamykanych pojemnikach kontenerach ustawionych na utwardzonym podłożu na terenie placu budowy tj. w miejscu niedostępnym dla osób trzecich. W przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzone będą bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych. W sytuacjach awaryjnych (np. wyciek paliwa) zostaną podjęte natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwienia. Zaplecze budowy będzie wyposażone w niezbędną ilość szczelnych i nieprzepuszczalnych pojemników (koszy) i kontenerów do tymczasowego gromadzenia odpadów, do czasu przekazania uprawnionemu odbiorcy. Teren budowy będzie wyposażony w środki do neutralizacji substancji ropopochodnych na wypadek ewentualnego wycieku. Ścieki bytowe odprowadzane będą do kontenerów sanitarnych lub przewoźnych toalet, które systematycznie będą opróżniane przez uprawnione podmioty. Na etapie realizacji przedsięwzięcia woda na potrzeby budowlane oraz na cele bytowe dostarczana będzie beczkowozami, ewentualnie pobierana z sieci wodociągowej.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, nie będą powstawały ścieki przemysłowe. Ścieki bytowe odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej lub do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej zastosowane zostaną bezodpływowe zbiorniki na nieczystości płynne (szambo), które będą systematycznie opróżniane przez uprawnione podmioty. Wody opadowe i roztopowe z terenów szczelnie utwardzonych i dachów (budynków głównych) będą retencjonowane w minimum jednym zbiorniku retencyjnym, przy czym wody z dróg, parkingów i placów manewrowych przed zrzutem do zbiornika będą podczyszczane w osadniku i separatorze. Podczas funkcjonowania zabudowy wytwarzane będą odpady komunalne oraz odpady związane z eksploatacją infrastruktury. Odpady będą selektywnie magazynowane, a następnie przekazywane do odzysku lub unieszkodliwiania podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami.

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 04 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300).

Planowane przedsięwzięcie położone jest poza obszarami wodno-błotnymi, wyznaczonymi na podstawie konwencji ramsarskiej oraz przy ujściu rzek, poza obszarami wybrzeży i obszarami morskimi oraz poza obszarami wyznaczonymi jako strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód oraz poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, zwaną dalej „uooop”). Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest obszar Stawy w Żabieńcu PLH140039 oddalony o ok. 10,7 km w kierunku wschodnim od granic inwestycji. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Dolina Środkowej WisłyGKPnC-10A) zlokalizowany jest w odległości ok. 21,1 km w kierunku wschodnim od terenu inwestycji.

Według informacji zawartych w raporcie teren inwestycji znajduje się we wsi Marysin w rejonie drogi ekspresowej S7. Rzeźba terenu jest płaska. Teren planowanej inwestycji jest użytkiem rolniczym, część terenów rolniczych nie jest obecnie użytkowana, na tych terenach znajdują się drzewa przeznaczone do wycinki. Na omawianym terenie w miejscach nie zagospodarowanych wykształciły się zbiorowiska roślinności pospolitej, nie mające większej wartości przyrodniczej oraz znaczenia dla utrzymania lokalnej i ponadlokalnej różnorodności przyrodniczej. W północnowschodniej części teren znajduje się ogrodzony plac budowy niedostępny dla zwierząt. W rejonie inwestycji (w buforze 100 m) w trakcie wizji lokalnej stwierdzono obecność następujących gatunków fauny: bażant zwyczajny, dzik euroazjatycki, dzwonec zwyczajny, gawron zwyczajny, gołąb grzywacz, kaczka krzyżówka, kopciuszek zwyczajny, kruk zwyczajny, oknówka zwyczajna, sarna europejska, skowronek zwyczajny, sroka zwyczajna, szpak zwyczajny, świergotek polny, trzmiel rudy, trzmiel ziemny, wróbel

zwyczajny, zając szarak. Prawie cała powierzchnia ugoru jest pokryta roślinnością określaną jako zespół bylicy i wrotyczu pospolitego *Artemisio-Tanacetum vulgaris*, zaś przy południowozachodniej części terenu inwestycji znajduje się płat (ok. 50m×200m) trzciny pospolitej - zespół szuwaru trzcinowego *Phragmitetum australis*. Ponadto w południowowschodniej części terenu inwestycji wykształcił się płat zarośli żarnowca miotlastego *Calluno-Sarothamnetum*, o powierzchni ok. 500 m². We wschodniej części terenu inwestycji znajduje się drzewo – dąb szypułkowy o obwodzie ponad 1 m. Ponadto stwierdzono siewki, podrosty i odrosty drzew i krzewów o niewielkich wymiarach niekwalifikujących do uzyskania zezwolenia na usunięcie – czeremchy amerykańskiej i wierzb wiciowej. Nie stwierdzono zasiedlenia drzew lub krzewów przez gatunki objęte ochroną gatunkową. Na terenie inwestycji stwierdzono następujące gatunki flory: brodka murowego, bylicę pospolitą, czeremchę amerykańską, dąb szypułkowy, dziewięciśń pospolity, fiołka, gruszę polną, jastrzębca kosmaczka, koniczynę białą, kosaćca żółtego, mniszka lekarskiego, nawłóć kanadyjską, perz właściwy, pokrzywę zwyczajną, przetacznik bluszczykowy, przytulię czepną, rzeżuchę łąkową, sit rozpierzchły, skrzyp polny, szczotlicę siwą, trybulę leśną, wierzbę wiciową, wrotycz pospolity, wykę płotową, żarnowca miotlastego. Wszystkie wyżej wymienione gatunki należą do pospolicie występujących w kraju.

Przedsięwzięcie nie ingeruje w siedliska naturalne i półnaturalne mogące stanowić chronione siedliska przyrodnicze i siedliska gatunków objętych dyrektywami – ptasią i siedliskową. Biorąc zatem pod uwagę charakterystykę przedsięwzięcia, w opinii Regionalnego Dyrektora, realizacja i funkcjonowanie planowanego zamierzenia nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na cele i przedmioty ochrony oraz integralność ww. obszaru Natura 2000, jak również na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Realizacja inwestycji nie przyczyni się w sposób istotny do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu oraz zwiększenia wrażliwości elementów środowiska przyrodniczego na ewentualne zmiany klimatyczne obszaru ani nie wpłynie negatywnie na siedliska łęgowe (nie znajdują się na terenie inwestycji, ani w jej sąsiedztwie).

W związku z powyższym wprowadzono warunki przyrodnicze, które zminimalizują oddziaływanie przedsięwzięcia. Zgodnie z uoop oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2022 r. poz. 2380), w stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną, obowiązuje szereg zakazów. Regionalny Dyrektor lub Generalny Dyrektor

Ochrony Środowiska mogą wydać decyzję zezwalającą na czynności podlegające zakazom, w trybie i na zasadach określonych uoop. Regionalny dyrektor ochrony środowiska między innymi może zezwolić na obszarze swojego działania na odstępstwa od zakazów: niszczenia siedlisk lub ostoi, będących obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania gatunków zwierząt podlegających ochronie oraz niszczenia gniazd w stosunku do gatunków ptaków objętych częściową i ścisłą ochroną. Wnikliwa analiza możliwości realizacji planowanych działań w kontekście przepisów dotyczących ochrony gatunkowej i możliwości uzyskania derogacji leży w gestii Inwestora. Jednocześnie informuje się, że zgodnie z art. 131 pkt 14 uoop, kto bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom narusza zakazy w stosunku do roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową podlega karze aresztu lub grzywny.

Odpowiednia lokalizacja zaplecza budowy ograniczy późniejsze straty w roślinności. Wycinka drzew i krzewów jak również rozpoczęcie prac budowlanych poza okresem lęgowym lub w tym okresie pod nadzorem ornitologicznym pozwolą uniknąć niepokojenia gniazdujących ptaków, a także ograniczy ich śmiertelność.

Dla ograniczenia śmiertelności zwierząt mogących występować na terenie inwestycji, nakazano umożliwić zwierzętom ucieczkę z terenu robót, a w razie konieczności ich przeniesienie w dogodne siedliska oraz wskazano konieczność zastosowania odpowiednich zabezpieczeń terenu oraz wykopów powstałych podczas realizacji inwestycji.

Warunek dotyczący oświetlenia ma na celu ograniczenie przywabiania owadów nocnych i ograniczenie ich śmiertelności w wyniku bezpośredniego kontaktu z rozżarzoną żarówką oraz przywabiania ptaków i nietoperzy, które się nimi żywią.

Warunek dotyczący odpowiedniego doboru roślinności do nasadzeń wpłynie pozytywnie na zachowanie różnorodności biologicznej obszaru.

Humus jako najcenniejsza warstwa profilu glebowego podlega ochronie i jako taka powinna być zabezpieczona na czas realizacji inwestycji i wykorzystana do zagospodarowania otoczenia inwestycji.

W czasie eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia głównymi źródłami emisji hałasu będą urządzenia wentylacyjne oraz ruch samochodów na drogach wewnętrznych.

Przeprowadzona w raporcie o oś analiza oddziaływania w zakresie emisji hałasu wykazała, że eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie.

W przedłożonej dokumentacji omówiono gospodarkę odpadami dotyczącą planowanego przedsięwzięcia, zgodną z obowiązującymi przepisami prawa. W związku z tym odstąpiono od nałożenia warunków realizacji przedsięwzięcia w ww. zakresie. Na podstawie raportu ooś można ocenić, że gospodarka odpadami prowadzona w ramach przedmiotowej inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko.

Źródłami emisji substancji do powietrza na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia będzie głównie praca kotłów gazowych i urządzeń grzewczych oraz pojazdy mechaniczne poruszające się w obrębie terenu inwestycyjnego. Przeprowadzona w raporcie ooś analiza rozprzestrzeniania się substancji w powietrzu wykazała, że przy zachowaniu warunków określonych w sentencji niniejszej decyzji, dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu zostaną dotrzymane.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, iż planowana inwestycja nie będzie powodowała istotnego oddziaływania na klimat.

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

Organ prowadzący postępowanie wydając niniejszą decyzję wziął pod uwagę, zgodnie z art. 80 ust. 1 ustawy ooś:

- 1) wyniki uzgodnień i opinii, o których mowa w art. 77 ust. 1
- 2) ustalenia zawarte w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko
- 3) wyniki postępowania z udziałem społeczeństwa.

W świetle powyższego należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego, 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 wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



Z up. Wójta
Marcin Szost
Marcin Szost
Pierwszy Zastępca Wójta

Załącznik Nr 1 - Charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania (w drodze obwieszczenia, zgodnie z art. 49 KPA)
3. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny
w Piasecznie z/s w Chylicach
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu

POBRANO OPŁATĘ SKARBOWĄ

w wysokości 205,-
nr kwitu PRZELEW BANKOWY
z dnia 08.09.2023

GŁÓWNY SPECJALISTA
ds. ochrony środowiska

Weronika Dereń
Weronika Dereń

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Z up. Wójta
Marcin Szost
Pierwszy Zastępca Wójta

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie kompleksu maksymalnie 4 hal magazynowo-produkcyjno-usługowych z częściami socjalno-biurowymi oraz pomieszczeniami technicznymi; łączna powierzchnia zabudowy wynosić będzie maksymalnie 14,8 ha. Planowany jest również budynek techniczny pompowni przeciwpożarowej, wraz z maksymalnie pięcioma agregatami prądotwórczymi i dedykowanymi dwoma zbiornikami oleju napędowego o pojemności 1500 l każdy. W ramach realizacji przedsięwzięcia zakłada się budowę dróg komunikacyjnych o łącznej długości maksymalnie 8 km, parkingów naziemnych dla samochodów osobowych i ciężarowych o łącznej powierzchni maksymalnie 5 ha.

Budynek administracyjno-techniczny przeznaczony będzie dla pracowników firmy zajmującej się konserwacją urządzeń niezbędnych do funkcjonowania centrum logistycznego oraz pielęgnacji zieleni. Budynek zaprojektowano w technologii szkieletu stalowego, na fundamencie żelbetowym. Ściany budynku z płyty warstwowej. Budynek/budynki (max. 2 budynki) pompowni wraz ze zbiornikiem/zbiornikami wody do celów przeciwpożarowych (max. 4 zbiorniki) wykonany zostanie w technologii tradycyjnej na fundamencie żelbetowym. W pompowni zainstalowane będą max 2 sztuki agregatu ppoż. o mocy silników diesla max. 300 kW każdy oraz max 2 sztuk i zbiorników oleju napędowego (ON) o pojemności max. 1500 l każdy. Pompownia uruchamiana będzie podczas przeglądów okresowych oraz w razie ewentualnego pożaru. Dopuszcza się wykonanie ww. budynków w innej technologii pod warunkiem zachowania wszystkich parametrów technicznych. Zbiornik(i) wody do celów ppoż. będzie naziemny, stalowy, prefabrykowany na fundamencie żelbetowym. Długość dróg wewnętrznych wyniesie maksymalnie 8 km. Powierzchnia utwardzeń pod stanowiska postojowe wyniesie maksymalnie 5 ha. Zaprojektowano maksymalnie 500 miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz maksymalnie 250 miejsc dla samochodów ciężarowych oraz typu Van. Projektuje się opcjonalnie stację LNG lub LPG - zestaw zbiorników skroplonego gazu o maksymalnej łącznej pojemności 90 m³. Zastosowanych zostanie maksymalnie 5 agregatów prądotwórcze, moc maksymalna wyniesie 2000 kVA każdy, o pojemności ON 600 l każdy. Agregaty pracują wyłącznie w sytuacji awarii zasilania oraz

okresowych przeglądów technicznych. Infrastruktura towarzysząca to: zewnętrzne instalacje elektryczne, zewnętrzne instalacje wodociągowe, zewnętrzne instalacje wodociągowe do celów przeciwpożarowych, zewnętrzne instalacje gazowe, zewnętrzne instalacje kanalizacji sanitarnej, zewnętrzne instalacje kanalizacji deszczowej, zewnętrzne instalacje teletechniczne, drenaż odwadniający planowane obiekty budowlane (po uzyskaniu niezbędnego pozwolenia wodnoprawnego). Możliwa jest budowa zewnętrznych małogabarytowych kontenerowych stacji transformatorowych SN. W projektowanych obiektach przewiduje się opcjonalne niskoemisyjne oraz ekologiczne źródła zasilania systemów grzewczych oraz podgrzewania wody użytkowej, gazowe z sieci lub własnej stacji LNG, LPG, elektryczne z sieci, z sieci ciepłowniczej w przypadku uzasadnienia ekonomicznego, energia solarna lub odnawialne źródła energii.

Zakłada się wynajem powierzchni hali, dla prowadzenia działalności związanej z przechowywaniem artykułów przemysłowych (np. odzieży, sprzętu elektrycznego, artykułów papierniczych, opakowań itp.), materiałów (np. tworzyw sztucznych, drewna, płyt drewnopodobnych, materiałów budowlanych), artykułów chemicznych (np. środki czystości, kosmetyki itp.), artykułów spożywczych (m.in. wymagających przechowywania, w warunkach chłodniczych) oraz artykułów farmaceutycznych. W przypadku wynajęcia części hali podmiotowi zajmującego się sprzedażą farmaceutyków, bądź artykułów spożywczych lub towarów o wymaganej niskiej temperaturze przechowywania, w danej przestrzeni obiektu mogą pojawić się wydzielone obszary przeznaczone pod chłodnię i mroźnię. Ponadto przewiduje się kompletację, przeładunek, obsługę logistyczną, usługi dodatkowe (VAS - np. etykietowanie, przepakowywanie). Hala może być również przeznaczona pod prowadzenie działalności związanej ze świadczeniem usług w zakresie spedycji i dystrybucji towarów, w tym obsługę i wysyłkę towarów w ramach internetowej sprzedaży detalicznej. Zakłada się także ewentualne wykorzystanie części hali pod centra danych lub/i serwerownie. Składowanie towarów w halach odbywać się będzie na europaletach w opakowaniach zbiorczych lub na regałach lub na posadzce. Hala wyposażona będzie w części lub całości w system wysokiego regałowania. Przewiduje się również, że w poszczególnych częściach hali magazynowo - produkcyjno - usługowej, odbywać się będzie lekka produkcja, polegająca na montażu gotowych komponentów, w całe układy lub składanie produktów do dalszej kompletacji np. składanie podzespołów elektronicznych, elektrycznych, zabawek, co nie będzie wiązało się z dodatkową emisją

do powietrza, emisją hałasu oraz ścieków przemysłowych. Przewiduje się, że hala zostanie podzielona na niezależne części (w zależności od zapotrzebowania powierzchniowego danych klientów). Możliwe zastosowanie taśmociągów, sorterów przez któregoś z najemców w celu transportu elementów o zróżnicowanych kształtach np. skrzynek, pojemników, a także do sortowania i rozdzielania towarów. Ostateczny podział dokonany zostanie po wynajęciu całych powierzchni.

