

ZS.6220.6.15.2022

DECYZJA Nr 15/2022

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) oraz art. 71 ust. 2 pkt 1, art. 75 ust 1 pkt 4, art. 85 ust 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm., zwanej dalej „ustawa ooś”), a także §2 ust. 1 pkt 15 oraz § 3 ust. 1 pkt 35, 37, 54 lit. b, pkt 73 oraz pkt 80 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn.zm.), Wójt Gminy Żabia Wola, po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Panią Agnieszkę Wojciechowską - Świergoń z dnia 9 września 2022r. oraz przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko,

uzgadniam realizację przedsięwzięcia pn.: Budowa zespołu magazynowo – usługowo - produkcyjnego wraz z przestrzeniami biurowo - administracyjnymi oraz towarzyszącą infrastrukturą, w tym portiernią, pompownią p.poż, zbiornikiem p.poż, zbiornikiem retencyjnym, drogami i parkingami, panelami fotowoltaicznymi w miejscowości Oddział, część działek nr 4/24, 5/3, 6/3, 7/3, 8/3, 9/3, 10/3, 11/3, 12/3, 13/3, 14/3, 15/4, 16/3, 16/6 obręb Oddział, gm. Żabia Wola, pow. grodziski, woj. Mazowieckie
i określa następujące warunki:

- I. Na etapie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania:
- 1) prace budowlane należy prowadzić pod stałym nadzorem przyrodniczym specjalisty lub specjalistów posiadających wiedzę i doświadczenie z zakresu ornitologii, chiropterologii, herpetologii, teriologii, malakologii, entomologii i dendrologii;
 - 2) do zadań nadzoru powinno należeć m.in:
 - a) kontrola terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji,

- b) nadzór nad prowadzonymi pracami pod kątem prawidłowości wypełnienia warunków decyzji środowiskowej,
 - c) weryfikacja metodyki poszczególnych prac poprzez ustalenie szczegółowego harmonogramu robót, w tym bieżąca kontrola prowadzenia prac i dostosowanie działań minimalizujących do stwarzanego zagrożenia, z uwzględnieniem np. okresowego wstrzymania robót budowlanych w przypadku zaobserwowania niekorzystnego ich wpływu na siedliska czy populację gatunków chronionych, podejmowanie pożądaných działań minimalizujących straty w środowisku w dostosowaniu do panujących warunków i możliwości technologicznych,
 - d) zabezpieczenie terenu budowy przed dostaniem się na teren zwierząt, w tym ustaleniem i realizacją różnych środków zaradczych (np. płotków herpetologicznych),
 - e) kontrola wykopów przed ich zasypaniem pod kątem możliwości uwięzienia w nich zwierząt; w przypadku zauważenia zwierząt w wkopach ewakuować je przy zastosowaniu przepisów odrębnych;
 - f) kontrola wszelkich zastoisk wodnych pojawiających się na terenie budowy przed ich likwidacją pod kątem obecności w nich zwierząt, w szczególności płazów; w przypadku zauważenia zwierząt w zastoiskach zwierzęta ewakuować przy zastosowaniu przepisów odrębnych;
 - g) oznaczenie w sposób widoczny i odgrodzenie wszystkich zinwentaryzowanych stanowisk gatunków chronionych znajdujących się w zasięgu oddziaływania inwestycji, które narażone będą na zniszczenie w wyniku prowadzonych prac;
 - h) koordynacja i nadzór nad przeniesieniem wszystkich zinwentaryzowanych mrowisk mrówki rudnicy z terenu inwestycji, przy zastosowaniu przepisów odrębnych.
- 3) 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;
- 4) wycinkę drzew i krzewów wykonać pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii i chiropterologii, w okresie od początku września do końca lutego lub poza tym okresem po dokonaniu przez nadzór przyrodniczy bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji

- co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk gatunków podlegających ochronie;
- 5) przed rozpoczęciem robót oraz w ich trakcie należy kontrolować teren budowy pod kątem obecności zwierząt i umożliwić im ucieczkę lub przenieść je poza teren budowy w bezpieczne dla nich miejsce; przeniesienie gatunków należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu herpetologii, teriologii i malakologii, z zastosowaniem przepisów odrębnych;
 - 6) wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt; termin, lokalizację i sposób wykonania zabezpieczeń doprecyzuje nadzór przyrodniczy koordynujący całość prac zabezpieczających, po uwzględnieniu uwarunkowań lokalnych, występujących na gruncie;
 - 7) przed zasypaniem wykopów przy udziale nadzoru przyrodniczego sprawdzić dno pod kątem obecności w nich zwierząt, a w przypadku stwierdzenia ewakuować je poza teren budowy, z zastosowaniem przepisów odrębnych;
 - 8) korony, pnie oraz korzenie drzew przewidzianych do zachowania należy zabezpieczyć zgodnie ze sztuką ogrodniczą, przed wszelkimi uszkodzeniami, w tym przesuszaniem i przemarzaniem, według wskazań i przy udziale nadzoru przyrodniczego specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu dendrologii; zakazuje się składowania urobku, kruszyw, materiałów budowlanych i odpadów w zasięgu koron ww. drzew;
 - 9) na placu budowy stosować oświetlenie przyjazne środowisku, tj. oświetlające kierunkowo jedynie niezbędny obszar, przy zastosowaniu lamp o ciepłych barwach, np. LED; bezwarunkowo należy stosować szczelne obudowy lamp uniemożliwiające kontakt owadów z rozżarzoną żarówką;
 - 10) zdjętą urodzajną warstwę gleby zdeponować w pryzmach, zabezpieczyć przed przesuszeniem w czasie składowania i wykorzystać do rekultywacji terenu inwestycji po zakończeniu jej realizacji;
 - 11) prace realizacyjne wykonywać przy użyciu sprawnego technicznie sprzętu, eksploatowanego i konserwowanego w sposób prawidłowy, który zapewni zabezpieczenie środowiska gruntowowodnego przed wyciekami płynów technicznych i paliw;
 - 12) prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych, do minimum ograniczyć czas odwadniania wykopu; ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej; wody z odwodnienia wykopów kierować

- do cieków powierzchniowych/rowów melioracyjnych na podstawie odrębnych zezwoleń lub wywozić wozami asenizacyjnymi do najbliższego punktu zlewnego po uprzednim ich podczyszczeniu z piasku i zawiesiny;
- 13) teren przedsięwzięcia wyposażyć w środki (sorbenty) do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych; w przypadku ich awaryjnego wycieku zanieczyszczenie niezwłocznie usunąć, a zużyte środki do neutralizacji substancji ropopochodnych przekazać uprawnionemu odbiorcy;
 - 14) na etapie realizacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych przewoźnych toalet; ww. zbiorniki systematycznie opróżniać (nie dopuścić do ich przepełnienia) przez uprawniony do tego celu podmiot, a ich zawartość wywozić do oczyszczalni ścieków;
 - 15) na etapie eksploatacji wodę na potrzeby funkcjonowania inwestycji pobierać sieci wodociągowej, na warunkach inwestora sieci; opomiarować zużycie wody;
 - 16) na etapie eksploatacji inwestycji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych, bezodpływowych zbiorników; ww. zbiorniki systematycznie opróżniać (nie dopuścić do ich przepełnienia), a ich zawartość wywozić do oczyszczalni ścieków; docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej, na warunkach gestora sieci;
 - 17) na etapie eksploatacji inwestycji ścieki przemysłowe odprowadzać do szczelnych, bezodpływowych zbiorników; ww. zbiorniki systematycznie opróżniać (nie dopuścić do ich przepełnienia), a ich zawartość wywozić do oczyszczalni ścieków; docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej, na warunkach gestora sieci;
 - 18) ww. ścieki przemysłowe odprowadzać zgodnie z zapisami rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego, których wprowadzenie w ściekach przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego (Dz. U. 2019.1220);
 - 19) system wodno - ściekowy oraz urządzenia podczyszczające regularnie i terminowo poddawać próbom szczelności i konserwacjom; wszelkie wykryte nieszczelności bądź awarie niezwłocznie usuwać;
 - 20) prace instalacyjno - montażowe będące źródłem hałasu, w szczególności wykonywane przy użyciu sprzętu i urządzeń mechanicznych, w tym sprzętu ciężkiego oraz transport materiałów prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach od 6:00 do 22:00;

- 21) prace prowadzić w taki sposób, aby urządzenia emitujące hałas o dużym natężeniu, w miarę możliwości nie pracowały jednocześnie, a w czasie przerw w pracy, urządzenia i maszyny nie pracowały na tzw. biegu jałowym.
- 22) 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;
- 23) zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn zlokalizować na terenie utwardzonym (np. płytami betonowymi) zabezpieczającym przed potencjalnym wyciekami substancji ropopochodnych do gruntu i wód;
- 24) obsługę pojazdów i maszyn związaną z użyciem substancji płynnych ropopochodnych (uzupełnienie paliwa, wymiana materiałów smarnych) wykonywać poza placem budowy;
- 25) w sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwiania;
- 26) w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych (przy użyciu np. pomp zatapialnych lub igłofiltrów pod pojedyncze elementy); ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej; wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane;
- 27) 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;

- 28) materiały i surowce składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód;
- 29) prace ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo - wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
- 30) zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się ciekły wodne, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych;
- 31) na etapie realizacji wodę na potrzeby budowlane oraz cele socjalno — bytowe dostarczać beczkownikami lub pobierać z sieci wodociągowej;
- 32) powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać do gruntu, w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie, w szczególności kierunku i natężenia odpływu ww. wód ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 33) na etapie eksploatacji wodę pobierać z sieci wodociągowej;
- 34) na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów bezpośrednio oraz z powierzchni utwardzonych (dróg, parkingów i placów manewrowych) po uprzednim podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych odprowadzać do otwartego zbiornika retencyjnego (możliwość zastosowania retencji rurowej), a następnie do rowu melioracyjnego lub innego odbiornika zgodnie z KIP (np. rzeki Pisia Tuczna), czy zewnętrznej kanalizacji deszczowej po uzyskaniu stosownej decyzji pozwolenia wodnoprawnego; 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;
- 35) w zależności od warunków gruntowo — wodnych możliwość wykonania zbiornika naziemnego szczelnego odparowującego z odpływem awaryjnym do lokalnego odbiornika zgodnie z KIP;
- 36) ww. wody odprowadzać zgodnie z zapisami rozporządzenia 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.2019.1311);
- 37) urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych i separator tłuszczów) regularnie i terminowo poddawać czyszczeniu i konserwacji, w celu

sprawnego działania tych urządzeń oraz wysokiej skuteczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych, zgodnie z zaleceniami producenta, wyspecjalizowanej firmie wykonującej tę usługę;

- 38) nawierzchnie dróg i parkingów wykonać jako szczelne, uniemożliwiające przedostawanie się ewentualnych zanieczyszczeń do gruntu i wód;
- 39) agregaty prądotwórcze zlokalizować na utwardzonej powierzchni — na zewnątrz hal;
- 40) powstające na etapie eksploatacji odpady niebezpieczne, jak i inne niż niebezpieczne magazynować w oznakowanych miejscach, zabezpieczonych przed dostępem osób nieupoważnionych, w sposób uniemożliwiający ich negatywne oddziaływanie na środowisko; prowadzić ewidencję ilościową i jakościową wytwarzanych odpadów; odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia na transport, zbieranie, unieszkodliwienie lub odzysk odpadów.
- 41) część ogrodzenia terenu inwestycji od strony północnej i wschodniej w sąsiedztwie przejścia dla zwierząt pod drogą S8 wykonać z podmurówką uniemożliwiającą przedostanie się drobnych zwierząt na teren przedsięwzięcia lub wzdłuż ogrodzenia po stronie zewnętrznej zaprojektować stałe wyгородzenie ochronno-naprowadzające o wysokości minimum 80 cm, z czego 60 cm to część nadziemna wraz z 10 cm przewieszką, a 20 cm stanowi część podziemna wkopana w grunt; płotek powinien być wykonany z litych paneli laminatowych lub siatki o oczkach wielkości maksymalnie 5 mm, o zakończeniach trwale związanych z ogrodzeniem terenu inwestycji;
- 42) na panelach fotowoltaicznych należy zastosować powłoki antyrefleksyjne;
- 43) zaprojektowanie zbiornika na wody opadowe i roztopowe o pojemności min. 3000 m³;
- 44) do realizacji inwestycji wybrać wariant alternatywny;
- 45) zapewnić izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych oraz dachu planowanych hal 1 i 2 o wartości nie niższej niż RA 20 dB;
- 46) na dachu hali nr 1 na wysokości minimum 21,0 m zainstalować maksymalnie 15 szt. wentylatorów dachowych o mocy akustycznej nie większej niż 80,0 dB każdy;
- 47) na dachu hali nr 1 na wysokości minimum 10,3 m zainstalować maksymalnie 6 szt. centrali wentylacyjnych o mocy akustycznej nie większej niż 80,0 dB każdy;
- 48) na dachu hali nr 1 na wysokości minimum 10,3 m zainstalować maksymalnie 9 szt. urządzeń chłodniczych o mocy akustycznej nie większej niż 75,0 dB każdy;

- 49) na dachu hali nr 1 na wysokości minimum 21,0 m zainstalować maksymalnie 6 szt. wentylatorów wciągowych EX o mocy akustycznej nie większej niż 75,0 dB każdy;
- 50) na dachu hali nr 1 na wysokości minimum 21,0 m zainstalować maksymalnie 9 szt. wentylatorów dachowych o mocy akustycznej nie większej niż 70,0 dB każdy;
- 51) na dachu hali nr I na wysokości minimum 21,0 m zainstalować maksymalnie 18 szt. agregatów wody lodowej o mocy akustycznej nie większej niż 90,0 dB każdy;
- 52) na dachu hali nr I na wysokości minimum 21,0 m zainstalować maksymalnie 3 szt. urządzeń wentylacyjnych o mocy akustycznej nie większej niż 80,0 dB każdy;
- 53) na dachu hali nr I na wysokości minimum 21,0 m zainstalować maksymalnie 3 szt. urządzeń chłodniczych o mocy akustycznej nie większej niż 80,0 dB każdy;
- 54) na wschodniej ścianie hali nr I na wysokości minimum 3,0 m zainstalować maksymalnie 4 szt. wentylatory ściennie o mocy akustycznej nie większej niż 80,0 dB każdy;
- 55) na dachu hal nr 2 na wysokości minimum 21,0 m zainstalować maksymalnie 15 szt. wentylatorów dachowych o mocy akustycznej nie większej niż 80,0 dB każdy;
- 56) na dachu hal nr 2 na wysokości minimum 10,3 m zainstalować maksymalnie 8 szt. centrali wentylacyjnych o mocy akustycznej nie większej niż 80,0 dB każdy;
- 57) na dachu hal nr 2 na wysokości minimum 10,3 m zainstalować maksymalnie 12 szt. urządzeń chłodniczych o mocy akustycznej nie większej niż 75,0 dB każdy;
- 58) na dachu hal nr 2 na wysokości minimum 21,0 m zainstalować maksymalnie 8 szt. wentylatorów wyciągowych EX o mocy akustycznej nie większej niż 75,0 dB każdy;
- 59) na dachu hal nr 2 na wysokości minimum 21,0 m zainstalować maksymalnie 12 szt. wentylatorów dachowych o mocy akustycznej nie większej niż 70,0 dB każdy;
- 60) na dachu hali nr 2 na wysokości minimum 21,0 m zainstalować maksymalnie 18 szt. agregatów wody lodowej o mocy akustycznej nie większej niż 90,0 dB każdy;
- 61) na dachu hali nr 2 na wysokości minimum 21,0 m zainstalować maksymalnie 3 szt. urządzeń wentylacyjnych o mocy akustycznej nie większej niż 80,0 dB każdy;
- 62) na dachu hali nr 2 na wysokości minimum 21,0 m zainstalować maksymalnie 3 szt. urządzeń chłodniczych o mocy akustycznej nie większej niż 80,0 dB każdy;
- 63) na zachodniej ścianie hali nr 2 na wysokości minimum 3,0 m zainstalować maksymalnie 4 szt. wentylatory ściennie o mocy akustycznej nie większej niż 80,0 dB każdy; 24) na zewnątrz hal zainstalować maksymalnie 4 szt. agregatów prądotwórczych

- o maksymalnej mocy 200 kVA/160 kW oraz mocy akustycznej nie większej niż 108,0 dB, praca w sytuacjach awaryjnych;
- 64) na budynku pompowni na wysokości minimum 6,0 m zainstalować jedno urządzenie wentylacyjne o mocy akustycznej nie większej niż 60,0 dB;
 - 65) na budynku portierni na wysokości minimum 10,3 m zainstalować jedno urządzenie do wytwarzania chłodu lub ciepła o mocy akustycznej nie większej niż 60,0 dB;
 - 66) na budynku portierni na wysokości minimum 5,0 m zainstalować jedno urządzenie wentylacyjne o mocy akustycznej nie większej niż 60,0 dB;
 - 67) wzdłuż południowo-wschodniej granicy terenu inwestycji utworzyć wał ziemny lub ekran akustyczny o długości minimum 83 m i wysokości nie mniejszej niż 5,0 m;
 - 68) wzdłuż południowo-zachodniej granicy terenu inwestycji utworzyć wał ziemny lub ekran akustyczny o długości minimum 65 m i wysokości nie mniejszej niż 5,0 m;
 - 69) wzdłuż zachodniej granicy terenu inwestycji utworzyć wał ziemny lub ekran akustyczny o długości minimum 150 m i wysokości nie mniejszej niż 5,0 m;
 - 70) zaprojektowanie, na potrzeby ogrzewania inwestycji maksymalnie:
 - a) 7 kotłów gazowych o maksymalnej mocy do 90 kW każdy, z odprowadzaniem zanieczyszczeń 7 emitorami pionowymi, zadaszonymi o minimalnej wysokości 10,3 m każdy;
 - b) 14 central wentylacyjnych z opcjonalną nagrzewnicą gazową o mocy do 60 kW każda, z odprowadzaniem zanieczyszczeń 14 emitorami pionowymi, zadaszonymi o minimalnej wysokości 10,3 m każdy;
 - c) 76 grzewczych urządzeń gazowych (promienników/nagrzewnic), o mocy maksymalnej do 45 kW każde, z odprowadzeniem zanieczyszczeń 76 emitorami pionowymi, zadaszonymi o minimalnej wysokości 21,0 m każdy;
 - d) 6 grzewczych urządzeń gazowych (nagrzewnic), o mocy maksymalnej do 200 kW każde, z odprowadzeniem zanieczyszczeń 6 emitorami pionowymi, zadaszonymi o minimalnej wysokości 21,0 m każdy;
 - 71) posadowić zbiorniki na skroplony gaz o maksymalnej łącznej pojemności do 107 m³.

UZASADNIENIE

W dniu 2 września 2022r. Pani Agnieszka Wojciechowska - Świergoń pełnomocnik inwestora RM Logidtyka 7 Sp.zo.o. złożyła wniosek w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: Budowa zespołu magazynowo – usługowo - produkcyjnego wraz z przestrzeniami biurowo - administracyjnymi

oraz towarzyszącą infrastrukturą, w tym portiernią, pompownią p.poż, zbiornikiem p.poż, zbiornikiem retencyjnym, drogami i parkingami, panelami fotowoltaicznymi w miejscowości Oddział, część działek nr 4/24, 5/3, 6/3, 7/3, 8/3, 9/3, 10/3, 11/3, 12/3, 13/3, 14/3, 15/4, 16/3, 16/6 obręb Oddział, gm. Żabia Wola, pow. grodziski, woj. Mazowieckie.

Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 31, 3 ust. 1 pkt 37 lit. b, 3 ust. 1 pkt 37 lit. d , 3 ust. 1, pkt 54 lit. b, 3 ust. 1 pkt 58 lit. b oraz 3 ust. 1 pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn.zm.), w związku z tym działając zgodnie z art. 77 ustawy ooś Wójt Gminy Żabia Wola wystąpił do organów o uzgodnienie raportu oceny oddziaływania na środowisko dla ww. inwestycji. Do ww. wniosku załączone były informacje o przedsięwzięciu wymienione w art. 77 ust. 2 ustawy ooś w tym karta informacyjna przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu magazynowo – usługowo - produkcyjnego wraz z przestrzeniami biurowo - administracyjnymi oraz towarzyszącą infrastrukturą, w tym portiernią, pompownią p.poż, zbiornikiem p.poż, zbiornikiem retencyjnym, drogami i parkingami, panelami fotowoltaicznymi w miejscowości Oddział, część działek nr 4/24, 5/3, 6/3, 7/3, 8/3, 9/3, 10/3, 11/3, 12/3, 13/3, 14/3, 15/4, 16/3, 16/6 obręb Oddział, gm. Żabia Wola, pow. grodziski, woj. Mazowieckie.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim opinią sanitarną znak ZNS.712.23.2022.KB.25.8677 z dnia 13 października 2022 roku (data wpływu 18.10.2022r.) wyraził pozytywną opinię o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji w/w przedsięwzięcia.

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie zespołu magazynowo — usługowo — produkcyjnego wraz z przestrzeniami biurowo — administracyjnymi oraz towarzyszącą infrastrukturą, w tym portiernią, pompownią p.poż, zbiornikiem p.poż, zbiornikiem retencyjnym, drogami i parkingami, panelami fotowoltaicznymi w miejscowości Oddział, 96-321 Żabia Wola. Uwzględnia się realizację inwestycji w procesie wieloetapowym, podczas którego poszczególne etapy będą przeprowadzane równocześnie. Infrastruktura obiektu umożliwi dowolną konfigurację użytkowania i realizację zabudowy. Całkowita powierzchnia inwestycji wynosi około 11,9 ha, w tym powierzchnia zabudowy około 6,0 ha. Podział zostanie dokonany po wynajęciu całej przestrzeni. Przedsięwzięcie składać się będzie z realizacji hal magazynowo — usługowo — produkcyjnych z przestrzeniami biurowo — socjalnymi oraz magazynami wysokiego składowania, budynku pompowni i zbiornika na wodę p.poż., zbiornika retencyjnego, stacji LNG wraz ze zbiornikami

skroplonego gazu ziemnego o maksymalnej pojemności około 107 m³, lokalizacji budynków wartowni, budowy dróg wewnętrznych, placów manewrowych, realizacji doków dla samochodów ciężarowych, miejsc postojowych dla samochodów osobowych i większych, w tym ciężarowych, wiat rowerowych oraz całej niezbędnej infrastruktury technicznej.

Zakłada się budowę dróg wewnętrznych o długości 1,2 km. Hale stanowiąc będą obiekty jednokondygnacyjne o konstrukcji mieszanej - żelbetowo/stalowej budowanej z prefabrykantów, dwukondygnacyjne części zapleczy socjalno - biurowych. Wyposażenie będzie obejmować instalacje wentylacyjną, klimatyzacyjną segmentów socjalno - biurowych, instalację grzewczą zasilaną gazem (prądem, instalacja w systemie wodnym na kotły gazowe lub pompy ciepła). Budynki zostaną wyposażone w dostęp do wody do celów socjalnych, p.poż., kanalizację sanitarną oraz deszczową. Wody gruntowe będą odprowadzane z wykopów do zbiornika retencyjnego, następnie do rowu melioracyjnego lub po ich uprzednim podczyszczeniu wywożone do punktu zlewnego. Powierzchnie nie będą podpiwniczone. Zakłada się wyposażenie dachów zespołu zabudowy w panele fotowoltaiczne.

Przedmiotowy teren inwestycji znajduje się w granicach obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola obejmującego miejscowość Oddział (Obszar XIV) ustanowiony Uchwałą Nr 103/XLIII/2021. Zgodnie z zapisami planu teren przeznaczony pod inwestycję znajduje się na obszarze zabudowy o przeznaczeniu usługowej, produkcyjnej i magazynowej.

Na terenie działek nie występują wymagające ochrony zabytki, obiekty oraz dobra kultury współczesnej.

W sąsiedztwie inwestycji nie występują obszary cenne przyrodniczo, w tym obszary sieci Natura 2000.

Technologia pracy hali polegać będzie na przyjęciu towarów, czasowym magazynowaniu, konfekcjonowaniu oraz dystrybucji do odbiorców zewnętrznych. Hala zostanie podzielona na niezależne moduły przeznaczone dla różnych najemców. W hali prowadzone będzie magazynowanie towarów na regałach wysokiego składowania. Towar składowany będzie na paletach. Obsługa hali odbywać się będzie za pomocą wózków widłowych elektrycznych oraz wózków pomocniczych. Rozładunek towarów będzie prowadzony w dokach załadunkowych. Zakłada się magazynowanie towarów w oryginalnych opakowaniach. Dostarczone do magazynu towary będą poddawane sortowaniu, w tym rozdziału ilościowym, przepakowywaniu i podziale, metkowaniu, pakowaniu oraz kompletacji. W części hali zakłada się magazynowanie towarów chłodzonych.

Negatywne oddziaływanie inwestycji na środowisko na etapie realizacji przejawiać się będzie poprzez emisję zanieczyszczeń do powietrza, emisję hałasu, wytwarzanie odpadów, zużywanie wody, powstawanie wód opadowych i roztopowych oraz emisję ścieków. Uciążliwości powstające na etapie budowy będą typowe dla charakteru prac i ustąpią po zakończeniu robót. Prace będą miały krótkotrwały i bezpośredni wpływ na zanieczyszczenie powietrza. W porze dziennej pylenie dróg i placów będzie ograniczane przez zraszane powierzchni. Powstające na etapie budowy odpady, w tym: opakowania z tworzyw sztucznych, opakowania z drewna, papieru, metalu, szkła, opakowania wielomateriałowe, sorbenty, materiały filtracyjne, odpady z betonu oraz gruz betonowy, gruz ceglany, tworzywa sztuczne, żelazo i stal oraz odpady zmieszane będą gromadzone selektywnie w wyznaczonym i utwardzonym miejscu, a następnie odbierane przez uprawnione podmioty. Powstające odpady niebezpieczne będą gromadzone w zamkniętych pojemnikach w wyznaczonym miejscu na terenie inwestycji. Gleba i ziemia z prac budowlanych zostanie wykorzystana do zagospodarowania terenu lub przekazana podmiotom zewnętrznym.

Negatywne oddziaływanie inwestycji na środowisko na etapie eksploatacji polegać będzie na emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych od poruszających się po terenie pojazdów, emisji hałasu komunikacyjnego oraz hałasu z procesów technologicznych i urządzeń, powstawaniu wód opadowych, zużywaniu wody, emisji ścieków oraz powstawaniu odpadów. Odpady powstające w trakcie eksploatacji będą gromadzone selektywnie w wydzielonych pojemnikach w wyznaczonym miejscu, a następnie odbierane przez uprawnione podmioty. Ewentualnie powstałe odpady niebezpieczne będą przechowywane w oznakowanych pojemnikach, a następnie przekazywane do utylizacji. Zakłada się ogrzewanie hali poprzez montaż paneli fotowoltaicznych na dachu oraz urządzenia gazowe.

Hala zaopatrywana będzie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej. Do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych, a następnie odprowadzone do zbiornika retencyjnego o pojemności 3000 m³. Głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza będzie ruch pojazdów ciężarowych i osobowych po terenie przedsięwzięcia, praca urządzeń grzewczych, agregatów prądotwórczych oraz proces ładowania wózków widłowych. Planuje się montaż urządzeń grzewczych, w tym kotłów gazowych, promienników i nagrzewnic o łącznej mocy 6,09 MW. Do czasu realizacji sieci gazowej

planuje się budowę stacji LNG z infrastrukturą towarzyszącą. Zakłada się lokalizację zbiorników skroplonego gazu o pojemności maksymalnej do 107 m³, w tym parownic PBU służących do zmiany skroplonego gazu ziemnego na gazowy. W skład stacji LNG wchodzić będzie zbiornik skroplonego gazu LNG, dwie parownice atmosferyczne produktowe zabudowane w stalowej ramie, układ rurociągów fazy ciekłej i gazowej, układ redukcyjny I⁰ z podgrzewem elektrycznym, stacja redukcyjno — pomiarowa II⁰ wraz z jej fundamentem, wanna bezpieczeństwa, ogrodzenie stacji, utwardzone powierzchnie piesze i drogowe, instalacja elektryczna, odgromowa oraz uziemiająca, urządzenia AKPiA i telemetria. Na terenie hali, na potrzeby awaryjnego zasilania, na zewnątrz hali przewidziano lokalizację 4 agregatów prądotwórczych o mocy 200 kVA/ 160 kW. Agregaty będą wyposażone w zbiorniki na paliwo wykonane z polietylenu, dwuścienne w ten sposób zabezpieczony zostanie ewentualny wyciek z urządzeń. W pompowni p.poż. zakłada się montaż dwupłaszczowych zbiorników na olej napędowy o pojemności 0,25 m³. Łączna pojemność zbiorników dla agregatów oraz pomp p.poż. będzie wynosić 4,8 m³. Na podstawie przeprowadzonych obliczeń emisji zanieczyszczeń do powietrza stwierdza się brak przekroczeń poziomów dopuszczalnych w powietrzu. Inwestycja nie przyczyni się do przekroczenia wartości dopuszczalnych na terenach usytuowanych w sąsiedztwie.

Głównym źródłem hałasu na terenie przedsięwzięcia będzie ruch pojazdów ciężarowych dowożących i odbierających produkty, ruch pojazdów osobowych po terenie zakładu, praca urządzeń wentylacyjnych, agregatów prądotwórczych, urządzeń chłodniczych, urządzeń do wytwarzania chłodu lub ciepła oraz procesów technologicznych. Eksploatacja hali nie przyczyni się do pogorszenia warunków życia mieszkańców oraz jakości środowiska.

Oddziaływanie inwestycji ograniczać się będzie do terenu przedsięwzięcia i nie będzie powodować przekroczeń na terenach sąsiednich.

Celem ograniczenia negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko należy prowadzić prace budowlane zgodnie z przyjętym harmonogramem wyłącznie w porze dziennej, stosować sprzęt sprawny technicznie spełniający normy ochrony środowiska, zorganizować zaplecze budowy na terenie utwardzonym, zapewnić zaplecze socjalne dla pracowników, zabezpieczyć środowisko gruntowo wodne przed zanieczyszczeniem, wyposażyć teren budowy w sorbenty do neutralizacji wycieków substancji ropopochodnych, zabezpieczyć teren przed dostępem osób nieupoważnionych, zapewnić selektywną zbiórkę odpadów w wyznaczonym miejscu, prowadzić okresowe kontrole i konserwacje urządzeń technologicznych i wentylacyjnych, dokonywać przeglądów i napraw instalacji oraz zabezpieczyć materiały sypkie przed pyleniem oraz warunkami atmosferycznymi.

W wyniku przedłożonych materiałów oraz rozwiązań technicznych zapewniających dotrzymanie wymaganych standardów jakości środowiska, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim stwierdza, iż planowana inwestycja nie będzie powodowała negatywnego oddziaływania na środowisko, a także zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu pismem z dnia 15 grudnia 2022 roku znak WA.ZZŚ.5.435.1.447.2022.PD (data wpływu 27.12.2022r.) wyraził stanowisko, że dla projektowanego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Swoje stanowisko uzasadnił w następujący sposób.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w dorzeczu Wisty w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych PL RW2000172727689 Pisia Tuczna. Dla JCWP Przysowa stan określono jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za zagrożone.

Dla przedmiotowej JCW wyznaczono derogację na podstawie art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej, tj. Dyrektywy 2000/60/WE, którą uzasadnia się brakiem możliwości technicznych. W zlewni JCWP występuje presja rolnicza. W programie działań zaplanowano wszystkie możliwe działania mające na celu ograniczenie tej presji tak, aby możliwe było osiągnięcie wskaźników zgodnych z wartościami dobrego stanu. Z uwagi jednak na czas niezbędny dla wdrożenia działań, a także okres niezbędny aby wdrożone działania przyniosły wymierne efekty, dobry stan będzie mógł być osiągnięty do roku 2027.

Teren realizacji przedsięwzięcia zlokalizowany jest w granicy jednolitej części wód podziemnych o europejskim kodzie PLGW200065, której stan chemiczny i ilościowy określono jako dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrożone. Wyżej wskazana JCWPd nie uzyskała odstępstw dla osiągnięcia celów środowiskowych.

Teren inwestycji znajduje się na obszarze nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 — Subniecka Warszawska.

W celu ochrony środowiska gruntowo - wodnego zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji przedsięwzięcia, w sentencji niniejszej opinii 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. Aby zminimalizować niebezpieczeństwo skażenia zaplecze budowy, na którym będzie parkował ten sprzęt zostanie zorganizowane na terenie utwardzonym, np. płytami betonowymi. W rejonie parkowania sprzętu i maszyn roboczych

zapewniona zostanie dostępność sorbentów do likwidacji ew. rozlewów olejów. Zminimalizuje to potencjalne zagrożenie dla środowiska gruntowo - wodnego. Obsługa pojazdów i maszyn związana z użyciem substancji płynnych ropopochodnych (uzupełnianie paliwa, wymiana materiałów smarnych) będzie prowadzona poza placem budowy. Na terenie planowanego przedsięwzięcia nie będą wykonywane naprawy sprzętu i maszyn. W przypadku stwierdzenia awarii prace z użyciem danego sprzętu zostaną przerwane. Uszkodzone urządzenie umieszczone zostanie na powierzchni utwardzonej zabezpieczającej przed możliwością przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowego. Sprzęt odtransportowany zostanie do miejsca serwisowania. Powstające odpady będą zbierane selektywnie i magazynowane w wydzielonym miejscu na odwodnionej powierzchni do czasu przekazania ich wyspecjalizowanym firmom, co będzie udokumentowane w kartach przekazania odpadów. Podmioty zewnętrzne zajmujące się odbiorem odpadów będą posiadały stosowne zezwolenia i możliwości techniczne do dalszego zagospodarowania odpadów. Część gleby urodzajnej (humus) zostanie wykorzystana na terenie, a nadmiar podobnie jak nadmiar mas ziemnych z wykopów zostanie odebrany i zagospodarowany przez firmę zajmującą się wykopami (posiadającą stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami), co będzie mieć swoje potwierdzenie formalne, w postaci kart przekazania odpadów. Ewentualne odpady niebezpieczne będą magazynowane w szczelnych, oznakowanych pojemnikach lub kontenerach w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zadaszonym i zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych. W przypadku mikrowycieków płynów eksploatacyjnych powstałych w przypadku awarii sprzętu, odcieki gromadzone będą w szczelnych pojemnikach ustawionych pod maszynami do czasu przyjazdu firmy serwisującej urządzenie. Obiekty budowlane nie będą podpiwniczone. Ewentualne odwodnienie będzie realizowane punktowo przy użyciu pomp zatapiających lub igłofiltrów pod pojedyncze elementy (doki, infrastruktura podziemna). Wody gruntowe będą odpompowywane z wykopów i będą odprowadzane do zbiornika retencyjnego, a następnie odprowadzane do rowu albo wywożone będą wozami asenizacyjnymi do najbliższego punktu zlewnego - po uprzednim ich podczyszczeniu z piasku i zawiesiny. Czas odwadniania wykopów będzie maksymalnie ograniczony. Na tym etapie nie będą powstawały znaczące ilości ścieków. W szczególności problem ścieków sanitarnych związanych z pracą ludzi na budowie może zostać rozwiązany poprzez ustawienie „suchych toalet” (znanych jako TOI-TOI). Ścieki te będą odbierane przez wóz asenizacyjny, który będzie je przewoził do zagospodarowania w lokalnej oczyszczalni ścieków. Woda na etapie realizacji, w przypadku braku wykonania przyłącza, dostarczana będzie beczkowozami, do spożycia

będzie woda butelkowa. Na etapie eksploatacji dla zabezpieczenia gruntów przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi pochodzącymi z ewentualnych wycieków z pojazdów poruszających się po terenie, nawierzchnie dróg i parkingów będą wykonane jako szczelne, uniemożliwiające przedostawanie się do gruntu zanieczyszczonych wód opadowych. Wody deszczowe z powierzchni dachów bezpośrednio, wody deszczowe z powierzchni utwardzonych (dróg, parkingów i placów manewrowych) po uprzednim podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych będą kierowane do otwartego zbiornika retencyjnego pojemności do ok. 3 000 m³. Przewiduje się także możliwość zastosowania retencji rurowej. Po zretencjonowaniu wody opadowe odprowadzane będą do rowu melioracyjnego lub innego odbiornika (np. rzeki Pisia Tuczna), czy zewnętrznej kanalizacji deszczowej. W zależności od warunków gruntowo - wodnych przewiduje się także możliwość wykonania zbiornika naziemnego szczelnego odparowującego, z odpływem awaryjnym do lokalnego odbiornika. Na wybrane rozwiązanie inwestor uzyska pozwolenie wodnoprawne na odprowadzanie wód opadowych do środowiska. Ścieki sanitarne odprowadzone będą, na chwilę obecną, do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości zlokalizowanych na terenie inwestycji (do 7 sztuk o pojemności do 49 m³ każdy oraz 1 szt. o pojemności do 10m³). Po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej ścieki odprowadzone zostaną za pomocą wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej znajdującej się na terenie inwestora do zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej. W przypadku wyposażenia segmentów socjalno biurowych w kuchnię na własne potrzeby ścieki z zaplecza kuchennego przed odprowadzeniem do instalacji sanitarnej będą podczyszczane w separatorze tłuszczu. Mało prawdopodobne jest występowanie ścieków technologicznych. Niemniej jednak potencjalne ścieki technologiczne będą odprowadzane do kanalizacji innego podmiotu (poprzez przyłącze do kanalizacji sanitarnej lub poprzez wywóz, zgromadzonych w szczelnych bezodpływowych zbiornikach dostosowanych do gromadzonych ścieków przemysłowych, specjalistycznymi wozami asenizacyjnymi) zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zgodnie z warunkami technicznymi i zgodą właściciela lub zarządzającego kanalizacją. Zbiorniki na olej dla agregatów awaryjnych wykonane będą z polietylenu, dwuścienne, co oznacza że ewentualne rozszczelnienie zbiornika spowoduje wylanie się paliwa do przestrzeni między ściankami, zapobiegając wyciekowi na zewnątrz. Przewiduje się w pompowni lokalizację zbiorników dwupłaszczowych na olej napędowy do silnika spalinowego. Do metod ochrony środowiska gruntowo - wodnego należy przede wszystkim wymienić: utrzymywanie urządzeń w dobrym stanie technicznym, prowadzenie działalności wewnątrz budynków, stosowanie zamkniętych szczelnych układów odbioru

ścieków, bieżąca kontrola i nadzór pracy i miejsc pracy oraz okresowe przeglądy urządzeń, niezwłoczne usuwanie usterek technicznych, prowadzenie prawidłowej gospodarki substancjami tj.: magazynowanie substancji ciekłych w szczelnych pojemnikach jednostkowych (pojemniki, beczki, paletopojemniki, itp.), zastosowanie utwardzonych i szczelnych posadzek w miejscach magazynowania i wykorzystywania substancji, w tym niebezpiecznych, kontrole urządzeń chłodniczych, magazynowanie substancji i materiałów w miejscach zabezpieczonych przed wpływem warunków atmosferycznych oraz bieżący nadzór personelu nad prawidłowym funkcjonowaniem zakładu, w tym miejsc wykorzystywania, magazynowania i transportu substancji.

Realizacja inwestycji na warunkach przedstawionych powyżej nie wpłynie negatywnie na osiągnięcie celów środowiskowych dla wymienionych części wód, w tym będzie odbywała się w sposób zapewniający nienaruszalność przepisów prawnych dotyczących ochrony wód, określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisty (Dz. U. 2016 r. poz. 1911 z późn. zm.).

Planowana inwestycja położona jest poza obszarami wybrzeży i obszarami morskimi oraz poza obszarami górskimi i leśnymi, poza strefami ochronnymi ujęć wód oraz poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych, a także poza obszarami wodno - błotnymi lub innymi obszarami o niskim poziomie wód gruntowych, w tym siedliskach łągowych oraz przy ujściu rzek.

Analizując treść wniosku i załączników ustalono, że planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wynikającym z map zagrożenia powodziowego udostępnionych do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska w dniu 22 października 2020 r. oraz ze Studiów Ochrony Przeciwpowodziowej określonych w art. 549 ustawy Prawo Wodne. Na podstawie informacji zawartych w KIP można stwierdzić brak możliwości wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości lub złożoności. Przedmiotowe przedsięwzięcie, zarówno w fazie eksploatacji, jak i w fazie realizacji, przy zachowaniu odpowiednich środków i technik, nie powinno znacząco oddziaływać na środowisko.

Mając powyższe na uwadze uznano za zasadne odstępianie od przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 2 marca 2023 roku znak WOOŚ-I.4240.1618.ML.3 (data wpływu 02.03.2023r.)

wyraził opinie o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla uzgodnił realizację przedsięwzięcia pn.: Budowa zespołu magazynowo – usługowo - produkcyjnego wraz z przestrzeniami biurowo - administracyjnymi oraz towarzyszącą infrastrukturą, w tym portiernią, pompownią p.poż, zbiornikiem p.poż, zbiornikiem retencyjnym, drogami i parkingami, panelami fotowoltaicznymi w miejscowości Oddział, część działek nr 4/24, 5/3, 6/3, 7/3, 8/3, 9/3, 10/3, 11/3, 12/3, 13/3, 14/3, 15/4, 16/3, 16/6 obręb Oddział, gm. Żabia Wola, pow. grodziski, woj. Mazowieckie

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 14 grudnia 2023 roku znak WOOŚ-1.4221.201.2023.MKA.4 (data wpływu 14.12.2023r.) uzgodnił realizację przedsięwzięcia.

W swoim uzasadnieniu stwierdził, że Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie zespołu magazynowo usługowo - produkcyjnego wraz z przestrzeniami biurowo - administracyjnymi oraz towarzyszącą infrastrukturą w tym portiernią, pompownią p.poż, zbiornikiem p.poż, zbiornikiem retencyjnym, drogami i parkingami, panelami fotowoltaicznymi w miejscowości Oddział na częściach działek nr 4/24, 5/3, 6/3, 7/3, 8/3, 9/3, 10/3, 11/3, 12/3, 13/3, 14/3, 15/4, 16/3, 16/6 obręb Oddział, gm. Żabia Wola, pow. grodziski, woj. mazowieckie.

W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego na etapie realizacji i eksploatacji przedmiotowej inwestycji, wprowadzono warunki dotyczące źródła poboru wody oraz ograniczenia ilości jej zużycia, a także sposobu zagospodarowania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przeprowadzona w raporcie analiza oddziaływania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ochrony wód wykazała, że przy zachowaniu warunków określonych w sentencji niniejszego postanowienia, eksploatacja przedmiotowej inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko gruntowo-wodne oraz na wody powierzchniowe i podziemne.

W przedłożonej dokumentacji omówiono gospodarkę odpadami w trakcie realizacji i funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia, zgodną z obowiązującymi przepisami prawa. W związku z tym odstąpiono od nałożenia warunków realizacji przedsięwzięcia w ww. zakresie. 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 oś analiza rozprzestrzeniania się substancji w powietrzu wykazała, że przy zachowaniu warunków

określonych w sentencji niniejszego postanowienia, dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu zostaną dotrzymane.

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

Inwestycja zlokalizowana jest poza granicami obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, ze zm., zwanej dalej „uop”). Najbliżej położonym obszarem Natura 2000 jest obszar Dąbrowa Radziejowska PLH 140003 znajdujący się w odległości około 6,0 km w kierunku zachodnim od miejsca realizacji inwestycji.

Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Lasy Łowickie, Puszcza Bolimowska KPnC-21 A), zidentyfikowany na podstawie strony internetowej <https://mapa.korytarze.pl>, zlokalizowany jest w odległości około 21,3 km w kierunku zachodnim od terenu inwestycji.

Obszar działek przeznaczonych pod inwestycję jest niezabudowany, część północną terenu porastają liczne drzewa, a część południowa stanowi pole uprawne. Teren leży na wysokości około 147,0 — 152,0 m n.p.m i lekko opada na zachód w kierunku rzeki Pisi Tucznej. Na terenie nie ma ujęć wód. Analizowany obszar w przeszłości nie był zabudowany i stanowił nieużytki, tereny zadrzewione oraz tereny rolne.

Na terenie inwestycji, w obecnym stanie zaobserwowano chwilową obecność pospolitych w skali kraju gatunków ptaków jak bogatka, sroka, śpiewak, bażant, kos. Na badanym obszarze nie zaobserwowano trwale zadomowionej teriofauny. Odnaleziono ślady bytowania kreta, gatunku pospolitego w skali kraju. Ponadto, na przedmiotowym terenie nie występują zbiorniki wodne mające wpływ na rozwój bioróżnorodności.

Planowana inwestycja znajduje się poza stanowiskami przeżyciowymi zwierząt, poza liniowymi strukturami migracyjnymi, np.: czyżniami, szpalerami drzew, alejami drzew. Planowana inwestycja znajduje się częściowo na gruntach ornych utrzymywanych w dobrej kulturze agrotechnicznej, w których różnorodność biotyczna i funkcjonowanie ekosystemów, miejsca i sąsiedztwo przedsięwzięcia zostały ograniczone do zbiorowisk siedlisk segetalnych gdzie walory i zasoby przyrodnicze oraz relacje ekosystemowe pozostają pod istotnym wpływem działalności człowieka. Teren inwestycyjny znajduje się w sąsiedztwie gruntów zadrzewionych gdzie hylocenozy kształtowane są w cyklach wieloletnich. Ponadto inwestycja znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej S8 determinującej rozwój fauny.

W trakcie postępowania ocenowego zdecydowano się na realizację inwestycji w wariantcie alternatywnym, w którym przewidziano od strony północno-wschodniej likwidację części

miejsc postojowych dla pojazdów osobowych i przeniesienie ich w miejsca, które w wariantcie nr I były przeznaczone na powierzchnię utwardzoną: przy wschodniej elewacji hali I, oraz w zachodniej części terenu inwestycji. Dzięki temu możliwe jest odsunięcie ogrodzenia od granic inwestycji i powiększenie wolnej niezagospodarowanej przestrzeni do poruszania się dla małych zwierząt korzystających z istniejącego przejścia pod trasą S8. Przez nieogrodzony teren wyznaczono wyłącznie szutrową drogę wjazdu awaryjnego, która będzie wykorzystywana wyłącznie w razie pożaru.

Z uwagi na stosunkowo niewielką powierzchnię jaką zajmie planowana inwestycja i dużą ilość podobnych biotopów znajdujących się w sąsiedztwie nie przewiduje się negatywnego wpływu na gatunki chronione występujące na terenie inwestycji lub w jego bezpośrednim otoczeniu. Realizacja inwestycji w wariantcie alternatywnym pozwoli również na utrzymanie drożności istniejącego przejścia dla małych zwierząt pod drogą ekspresową S8.

Prowadzenie prac pod stałym nadzorem przyrodniczym pozwoli na ograniczenie śmiertelności zwierząt występujących w rejonie prowadzonych prac budowlanych oraz zagwarantuje przestrzeganie przepisów odrębnych związanych z ochroną gatunkową.

Na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia podczas realizacji inwestycji możliwe jest stwierdzenie występowania gatunków objętych ochroną. 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.

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.

W ramach realizacji inwestycji planowana jest wycinka drzew. Będzie ona, co do zasady, realizowana poza okresem rozrodu zwierząt, co przyczyni się do minimalizacji strat sukcesu rozrodczego gatunków chronionych.

Wprowadzono warunki ograniczające ryzyko nieumyślnego zabijania zwierząt podczas wykonywania prac budowlanych.

W celu ograniczenia wpływu przedsięwzięcia na zieleni znajdującą się w strefie oddziaływania inwestycji, wprowadzono warunki w zakresie postępowania z drzewami. Warunki te mają na celu minimalizację negatywnego wpływu inwestycji na pozostającą zieleni, co w dalszej perspektywie pozwoli także na jej utrzymanie we właściwym stanie zdrowotnym.

Odpowiedni warunek w sentencji niniejszego postanowienia ma na celu ograniczenie przywabiania owadów nocnych i ograniczenie ich śmiertelności w bezpośredniego kontaktu z rozżarzoną żarówką.

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 sąsiedztwie przejścia dla zwierząt przewiduje się zaprojektowanie szczelnego ogrodzenia inwestycji, które zabezpieczy zwierzęta przed możliwością wtargnięcia na teren inwestycji.

Odpowiedni warunek w sentencji niniejszego postanowienia nałożono w celu ograniczenia liczby ewentualnych kolizji ptaków z panelami fotowoltaicznymi.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność ww. obszaru Natura 2000, jak również na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Realizacja inwestycji nie przyczyni się również do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu, do zwiększenia wrażliwości elementów środowiska przyrodniczego na ewentualne zmiany klimatyczne obszaru oraz nie wpłynie znacząco negatywnie na siedliska łąkowe.

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

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że na terenie przedsięwzięcia i w jego otoczeniu nie występują zabytki chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Regionalny Dyrektor prowadząc postępowanie nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o oś, biorąc pod uwagę w szczególności następujące okoliczności:

- 1) posiadane na etapie wydawania postanowienia dane na temat planowanego przedsięwzięcia i elementów przyrodniczych środowiska objętych zakresem przewidywanego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko

pozwalają wystarczająco ocenić jego oddziaływania na środowisko i ustalić warunki jego realizacji;

- 2) ze względu na rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia oraz jego brak powiązania z innymi przedsięwzięciami w chwili obecnej nie istnieje możliwość ponadnormatywnego kumulowania się oddziaływań tego przedsięwzięcia z innymi przedsięwzięciami zlokalizowanymi poza terenem inwestycyjnym;
- 3) nie stwierdzono możliwości negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że planowane przedsięwzięcie nie będzie w sposób znaczący negatywnie oddziaływać na środowisko.

Wójt Gminy Żabia Wola po dokonaniu analizy przedmiotowego wniosku stwierdził, iż planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu magazynowo – usługowo - produkcyjnego wraz z przestrzeniami biurowo - administracyjnymi oraz towarzyszącą infrastrukturą, w tym portiernią, pompownią p.poż, zbiornikiem p.poż, zbiornikiem retencyjnym, drogami i parkingami, panelami fotowoltaicznymi w miejscowości Oddział, część działek nr 4/24, 5/3, 6/3, 7/3, 8/3, 9/3, 10/3, 11/3, 12/3, 13/3, 14/3, 15/4, 16/3, 16/6 obręb Oddział, gm. Żabia Wola, pow. grodziski, woj. Mazowieckie, po spełnieniu warunków wskazanych w/w decyzji nie będzie w sposób znaczący oddziaływać na środowisko. Po zapoznaniu się z raportem oddziaływania inwestycji na środowisko oraz treścią i uzasadnieniem otrzymanych postanowieniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz opinią Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grodzisku Mazowieckim stwierdził, że planowane przedsięwzięcie:

1. Ze względu na rodzaj i charakterystykę planowana inwestycja pomimo zajmowanej powierzchni przeznaczonej pod prowadzone prace oraz wykonane elementy infrastruktury nie pogorszy w znaczący sposób panujących w terenie wokół inwestycji warunków życia roślin i zwierząt. Przedsięwzięcie nie ingeruje w siedliska naturalne i półnaturalne mogące stanowić chronione siedliska przyrodnicze i siedliska gatunków objętych dyrektywami - ptasią i siedliskową. Inwestycja realizowana będzie w terenach otwartych w sąsiedztwie trasy S8 i zabudowy usługowo-magazynowej. Z uwagi na stopień przekształcenia otoczenia inwestycji uznano, że nałożenie obowiązku

przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ze względu na uwarunkowania przyrodnicze nie jest konieczne.

2. Ze względu na usytuowanie przedsięwzięcia, planowana inwestycja nie będzie wpływać na obszary wodno – błotne, które są zdefiniowane oraz wymienione w Konwencji z Ramsar z 2 lutego 1971r. oraz dodanych do niej później, ani też obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych. Ponadto nie będzie wpływać na obszary wybrzeży, obszary przylegające do jezior, obszary górskie lub leśne. W zasięgu oddziaływania planowanej inwestycji nie znajdują się obszary wchodzące w skład europejskiej sieci Natura 2000, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych. Inwestycja nie jest realizowana na terenach, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone. Ponadto w najbliższej odległości nie znajdują się tereny uzdrowiskowe oraz cenne pod względem historycznym, jak i też archeologicznym.
3. Ze względu na rodzaj i skalę możliwego oddziaływania, planowana inwestycja będzie charakteryzowała się jedynie lokalnym oddziaływaniem. Ponadto ze względu na swój lokalny charakter nie będzie transgranicznie oddziaływać na środowisko.

Po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji środowiskowej oraz zapoznaniu się ze zgromadzoną dokumentacją w tym raporcie oddziaływania na środowisko, otrzymanymi postanowieniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz opinią Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Grodzisku Mazowieckim należało orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych.

Zgodnie z art. 72 ust. 3 w/w ustawy wniosek ten winien być złożony nie później niż przed upływem czterech lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Od niniejszej decyzji służy stroną odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie ul. Obozowa 57 za pośrednictwem Wójta Gminy Zabia Woła w terminie 14 dni od otrzymania niniejszej decyzji.



WÓJTA GMINY
Zabia Woła
Piotr Rybka

Załączniki:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania - obwieszczenie
3. A.a.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Grodzisku Mazowieckim
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie