

**DECYZJA Nr 2.2021
o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie art. 71 ust.1 i ust. 2 pkt. 2, art. 75 ust. 1 pkt. 4, art. 84 ust. 1, 1a i 2 w związku z art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b oraz pkt 2 lit. b ustawy z dnia 3 października 2008r. *o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.) dalej *ustawa o oś*, § 3 ust. 1 pkt 37, 54, 58 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) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021r. poz. 735) dalej *Kpa*, po rozpatrzeniu wniosku Panattoni Europe Sp. z o. o. reprezentowanej przez pełnomocnika-Panią _____ o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn. „Budowa zespołu produkcyjno-magazynowo-usługowego wraz z zespołem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach o numerach ewidencyjnych:60/5, 61/5, 62/5, 63/7, 64/7, 65/1, 65/9, 66/7, 67/7, 68/7, 69/7, 70/7 obręb Wiskitki”, gmina Wiskitki, powiat żyrardowski.

POSTANAWIAM

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu produkcyjno-magazynowo-usługowego wraz z zespołem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach o numerach ewidencyjnych: 60/5, 61/5, 62/5, 63/7, 64/7, 65/1, 65/9, 66/7, 67/7, 68/7, 69/7, 70/7 obręb Wiskitki”;
- II. Określić warunki i wymagania dotyczące planowanego przedsięwzięcia, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt. 1 lit. b *ustawy o oś* oraz nałożyć obowiązek działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt. 2 lit. b *ustawy o oś* z uwzględnieniem następujących elementów:
 1. przed przystąpieniem do jakichkolwiek działań należy dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy planowanych prac w kontekście przepisów dotyczących w szczególności ochrony zwierząt objętych ochroną gatunkową;
 2. należy wykonać szczelne ogrodzenie placu budowy;
 3. w trakcie prowadzenia prac budowlanych, gdy zaistnieje taka konieczność należy umożliwić zwierzętom ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją;
 4. otwarte wykopu ziemne na terenie budowy należy zabezpieczyć (wygradzenia, przykrycia) przed możliwością wpadania do nich drobnych zwierząt (małe ssaki, gady, płazy) lub w miarę możliwości wyprofilować kąt nachylenia jednej ze skarp wykopu w sposób umożliwiający samodzielne wychodzenie uwięzionych zwierząt; poza tym wykopu należy regularnie kontrolować do czasu ich zasypiania, a w przypadku stwierdzenia w nich poszczególnych osobników należy je ewakuować poza teren budowy;

5. przezroczyste elementy elewacji zabezpieczyć, w sposób minimalizujący możliwość kolizji ptaków z nimi;
6. w szybach na terenie inwestycji zastosować szkło o niskim współczynniku refleksyjności (odbicia);
7. zebrany z terenu inwestycji humus należy składować w pryzmach zabezpieczonych przed przesuszeniem i wykorzystać go do zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej po zakończeniu robót budowlanych;
8. 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;
9. zainstalować na potrzeby funkcjonowania planowanej inwestycji maksymalnie:
 - 27 wentylatorów dachowych wyciągowych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 80 dB każdy;
 - 27 centrali wentylacyjnych opcjonalnie z nagrzewnicami gazowymi o mocy nie większej niż 60 kW każda i o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 80 dB każda;
 - 27 urządzeń chłodniczych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB każde;
 - 36 wentylatorów dachowych wyciągowych EX o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB każdy;
 - 36 wentylatorów dachowych wyciągowych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 70 dB każdy;
 - 1 urządzenie do wytwarzania chłodu/ciepła o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 60 dB;
 - 2 urządzenia wentylacyjne o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 60 dB każde;
 - 27 agregatów skraplających/wody lodowej o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 90 dB każdy;
 - 12 wentylatorów ściennych wyciągowych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 65 dB każdy;
 - 9 kotłów gazowych o mocy nie większej niż 70 kW każdy;
 - 133 urządzenia gazowe (promienniki/nagrzewnice) o mocy nie większej niż 45 kW każde;
10. podczas budowy stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia budowlane;
11. zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zorganizować na utwardzonym terenie, zabezpieczającym przed przedostaniem się ewentualnych zanieczyszczeń do gruntu i wód;
12. teren inwestycji wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw;
13. 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 lub utylizacji;
14. na etapie realizacji przedsięwzięcia wodę na potrzeby budowlane oraz na cele bytowe dostarczać beczkowozami, ewentualnie pobierać z sieci wodociągowej;
15. na etapie realizacji przedsięwzięcia 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 bez zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;

16. na etapie realizacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do przewoźnych toalet, nie dopuszczać do ich przepełnienia (systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty);
17. w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych; ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej; wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane;
18. roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
19. zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się cieki wodne, poza terenem zagrożonym powodzią;
20. na etapie eksploatacji przedsięwzięcia wodę na potrzeby bytowe pobierać z sieci wodociągowej lub z planowanego ujęcia własnego (studni głębinowej);
21. na etapie eksploatacji przedsięwzięcia wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, na których mogą występować zanieczyszczenia, odprowadzać do zbiornika retencyjnego (rozsączającego lub odparowującego); 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; zastosować urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych i osadnik zawiesin) dla ww. wód;
22. na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do kanalizacji sanitarnej; do czasu wykonania przyłącza do kanalizacji, ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zapewnić systematyczne opróżnianie zbiorników przez uprawnione podmioty;
23. odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.

Uzasadnienie

W dniu 24.09.2020r. do tutejszego organu wpłynął wniosek Panattoni Europe Sp. z o.o. reprezentowanej przez pełnomocnika – Panią _____ o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji polegającej na „Budowie zespołu produkcyjno-magazynowo-usługowego wraz z zespołem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach o numerach ewidencyjnych: 60/5, 61/5, 62/5, 63/7, 64/7, 65/1, 65/9, 66/7, 67/7, 68/7, 69/7, 70/7 obręb Wiskitki.”

Na podstawie § 3 ust. 1 pkt 37, 54, 58 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) inwestycja zalicza się do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane.

Zgodnie z art. 78 ust.1 pkt 2 i art.64 ust.1 pkt. 1, 2 i 4, ust. 3, 3a i 4 cytowanej wyżej ustawy o oś Wójt Gminy Wiskitki w dniu 02.11.2020r. wystąpił o opinię do:

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Żyrardowie, który nie zajął stanowiska w ww. sprawie w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku o wydanie opinii, co uznaje się zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy o oś, za brak zastrzeżeń;
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, który w postanowieniu z dnia 04.12.2020r., znak: WOOS-I.4220.1559.2020.AGO wyraził opinię, że dla

przedmiotowego przedsięwzięcia nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i jednocześnie określił warunki realizacji przedsięwzięcia;

- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, gdzie Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu, w piśmie znak WA.ZZŚ.5.435.1.666.2020.MS z dnia 17.12.2020r. (data wpływu 31.12.2020r.) wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b *ustawy o oś* oraz nałożenie obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b *ustawy o oś*, z uwzględnieniem następujących elementów: podczas budowy stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia budowlane; zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, wskazać na utwardzonym terenie, zabezpieczającym przed przedostaniem się ewentualnych zanieczyszczeń do gruntu i wód; teren inwestycji wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw; 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; na etapie realizacji przedsięwzięcia wodę na potrzeby budowlane oraz na cele bytowe dostarczać beczkowozami, ewentualnie pobierać z sieci wodociągowej; na etapie realizacji przedsięwzięcia 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; na etapie realizacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do przewoźnych toalet, nie dopuszczać do ich przepełnienia (systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty); w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych; 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; roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne; zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się cieki wodne, poza terenem zagrożonym powodzią; na etapie eksploatacji przedsięwzięcia wodę na potrzeby bytowe pobierać z sieci wodociągowej lub z planowanego ujęcia własnego (studni głębinowej); na etapie eksploatacji przedsięwzięcia wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, na których mogą występować zanieczyszczenia, odprowadzać do zbiornika retencyjnego (rozsączającego lub odparowującego); 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; zastosować urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych i osadnik zawieszin) dla ww. wód; na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do kanalizacji sanitarnej; do czasu wykonania przyłącza do kanalizacji, ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty; odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.

W toku prowadzonego postępowania - po dacie wydania ww. opinii, tutejszy organ ustalił, iż w dniu 20.02.2019r. Wójt Gminy Wiskitki wydał decyzję Nr 3/18/2019, znak ROŚ.6220.3.18/2019 o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu hal magazynowych wysokiego składowania, budynków biurowych oraz niezbędnej infrastruktury na działkach o nr ew.: 88, 87 w Cygance oraz nr ew.: 26, 28/1, 29, 30/1, 30/2, 31, 32, 33/4, 34/4, 35/4, 38/5, 11/5, 12/5, 13/9, 22/7, 23 w Wiskitkach, w powiecie

zyrardowskim. Ww. inwestycja znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia. Inwestor - BATI WISKITKI Sp. z o. o. przystąpił do realizacji przedsięwzięcia.

Powyższe okoliczności nie zostały uwzględnione w przedłożonej wraz z wnioskiem karcie informacyjnej przedsięwzięcia oraz poddane szczegółowej analizie w kontekście możliwości skumulowania oddziaływań planowanego przedsięwzięcia z ww. przedsięwzięciem.

Mając powyższe na uwadze pismem z dnia 03.02.2021r. znak GP.GN.OŚ.6220.10.2020.JW Burmistrz Miasta i Gminy Wiskitki wezwał pełnomocnika Inwestora - Panią Aleksandrę Jakimiuk do złożenia celem uzupełnienia materiału dowodowego w sprawie, dokumentów uwzględniających powiązania, w szczególności kumulowanie się oddziaływań z przedsięwzięciem realizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji, w szczególności korekty karty informacyjnej przedsięwzięcia w powyższym zakresie. Tutejszy organ wyjaśnił, iż karta informacyjna przedsięwzięcia powinna uwzględniać identyfikację potencjalnych oddziaływań planowanego przedsięwzięcia na środowisko z ww. przedsięwzięciem oraz zastosowanie instrumentów, które będą stosowane w ramach realizacji przedsięwzięcia w celu uniknięcia, minimalizacji bądź redukcji tych oddziaływań.

W odpowiedzi na wezwanie tutejszego organu, w dniu 26.02.2021r. pełnomocnik inwestora nadesłał aneks do karty informacyjnej przedsięwzięcia.

Mając powyższe na uwadze Burmistrz Miasta i Gminy Wiskitki pismami z dnia 08.03.2021r. zwrócił się do organów opiniujących z prośbą o ponowne wydanie opinii, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia z uwzględnieniem nowego materiału dowodowego.

W dniu 01.04.2021r. do tutejszego organu wpłynęło pismo Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 24.03.2021r., znak WA.ZZŚ.5.435.1.666.2020.MS.2, w którym Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu poinformował, iż podtrzymuje swoje stanowisko zawarte w opinii z dnia 17.12.2020r. znak WA.ZZŚ.5.435.1.666.2020.MS, stwierdzające brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia.

W dniu 28.04.2021r. do Urzędu Miasta i Gminy Wiskitki wpłynęło postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, znak: WOOS-I.4220.371.2021.AGO.3, w którym wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ww. organ wskazał, iż istnieje konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków lub wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c *ustawy o oś*, tj.: przed przystąpieniem do jakichkolwiek działań dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy planowanych prac w kontekście przepisów dotyczących w szczególności ochrony zwierząt objętych ochroną gatunkową; należy wykonać szczelne ogrodzenie placu budowy; w trakcie prowadzenia prac budowlanych, gdy zaistnieje taka konieczność umożliwić zwierzętom ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją; otwarte wykopy ziemne na terenie budowy zabezpieczyć (wygrodzenia, przykrycia) przed możliwością wpadania do nich drobnych zwierząt (małe ssaki, gady, płazy) lub w miarę możliwości wyprofilować kąt nachylenia jednej ze skarp wykopu w sposób umożliwiający samodzielne wychodzenie uwięzionych zwierząt; poza tym wykopem należy regularnie kontrolować do czasu ich zasypania, a w przypadku stwierdzenia w nich poszczególnych osobników należy je ewakuować poza teren budowy; przezroczyste elementy elewacji zabezpieczyć, w sposób minimalizujący możliwość kolizji ptaków z nimi; w szybach na terenie inwestycji zastosować szkło o niskim współczynniku refleksyjności (odbicia); zebrany z terenu inwestycji humus

składować w pryzmach zabezpieczonych przed przesuszeniem i wykorzystać go do zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej po zakończeniu robót budowlanych; 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; zainstalować na potrzeby funkcjonowania planowanej inwestycji maksymalnie: 27 wentylatorów dachowych wyciągowych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 80 dB każdy; 27 centrali wentylacyjnych opcjonalnie z nagrzewnicami gazowymi o mocy nie większej niż 60 kW każda i o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 80 dB każda; 27 urządzeń chłodniczych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB każde; 36 wentylatorów dachowych wyciągowych EX o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB każdy; 1 urządzenie do wytwarzania chłodu/ciepła o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 60 dB; 2 urządzenia wentylacyjne o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 60 dB każde; 27 agregatów skraplających/wody lodowej o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 65 dB każdy; 12 wentylatorów ściennych wyciągowych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 65 dB każdy; 9 kotłów gazowych o mocy nie większej niż 70 kW każdy; 133 urządzenia gazowe (promienniki/nagrzewnice) o mocy nie większej niż 45 kW każde.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Żyrardowie ponownie, nie wyraził stanowiska w ww. sprawie w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku o wydanie opinii, co uznaje się zgodnie z art. 78 ust. 4 *ustawy oos*, za brak zastrzeżeń.

Po przeanalizowaniu materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie w szczególności karty informacyjnej przedsięwzięcia oraz stanowiska Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu tutejszy organ zgodnie z ww. organami opiniującymi stwierdza, iż planowane przedsięwzięcie nie wymaga konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

W ramach inwestycji planowana jest budowa zespołu produkcyjno-magazynowo-usługowego wraz z zespołem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach o numerach ewidencyjnych: 60/5, 61/5, 62/5, 63/7, 64/7, 65/1, 65/9, 66/7, 67/7, 68/7, 69/7, 70/7, obręb Wiskitki. Teren planowanej inwestycji obejmuje łącznie powierzchnię ok. 13,5 ha.

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

Dodatkowo na terenie przedsięwzięcia znajdować się będą:

- budynek portierni,
- budynek pompowni wraz ze zbiornikiem na wodę do celów przeciwpożarowych,
- zbiornik retencyjny na wody opadowe,
- zbiorniki naziemne na gaz LNG/LPG/CNG lub gaz ziemny oraz olej napędowy o łącznej pojemności do 107,2 m³,
- powierzchnie utwardzone: miejsca postojowe zewnętrzne, doki, wewnętrzny układ komunikacyjny, place manewrowe,
- sieci wewnętrzne oraz przyłącza do zewnętrznych sieci: energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz gazowej,
- zagospodarowanie zieleni nieutwardzonych części terenów.

Zakłada się możliwość etapowania inwestycji. Poszczególne moduły obiektu mogą być realizowane w różnym czasie lub równolegle w tym samym momencie, przy czym każdy etap musi zawierać wszystkie niezbędne elementy do samodzielnego funkcjonowania. Cała infrastruktura wewnętrzna i zewnętrzna umożliwia swobodną konfigurację użytkowania, a nawet realizacji obiektu.

W obiekcie zaprojektowano zespół pomieszczeń technicznych m. in. akumulatorownie, a także pomieszczenie do przechowywania sprzętu utrzymującego obiekt w porządku – utrzymanie zieleni, sprzątanie nawierzchni utwardzonych o każdej porze roku, również zimą, konserwacja budynku. Na potrzeby planowanej inwestycji wewnątrz budynku może zostać zainstalowana wydzielona strefa ładowania akumulatorów kwasowych dla wózków starszego typu lub stanowisk dla ładownia wózków nowszej generacji.

Powierzchnia zabudowy wyniesie – ok. 6,7 ha, powierzchnia utwardzona – ok. 4,6 ha, powierzchnia biologicznie czynna ok. – 2,3 ha, powierzchnia użytkowa garaży i parkingów oraz towarzyszącej im infrastruktury – ok. 4,6 ha. Długość dróg na terenie inwestycji wynosi ok. 1,420 km.

Planowana inwestycja będzie funkcjonować w systemie 3 zmian (6-14, 14-22, 22-6), siedem dni w tygodniu, 24 h na dobę przez cały rok. Przewiduje się zatrudnienie około 1019 pracowników w układzie ok. 839 pracowników fizycznych i ok. 180 pracowników biurowych.

Na etapie uzyskania przedmiotowej decyzji środowiskowej Inwestor nie posiada wiedzy na temat konkretnego przeznaczenia hali. Zakłada się, że potencjalna działalność produkcyjna prowadzona w hali nie będzie przedsięwzięciem kwalifikowanym, jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Projektowany obiekt wyposażony będzie w całości lub w jego części w system wysokiego składowania. Praca w hali magazynowej polegać będzie na rozładunku i przeładunku produktów do części magazynowych, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu, aż do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży. W magazynie będzie możliwość sortowania, metkowania, pakowania i kompletacji paczek, przesyłek oraz samych artykułów.

W hali mogą być także realizowane inne procesy produkcyjne, które nie będą powodowały oddziaływań na środowisko, takie jak na przykład montaż gotowych komponentów w całe układy (składanie liczników samochodowych, podzespołów elektronicznych itp.) W trakcie obróbki materiałów oraz podczas wymienionych powyżej prac nie będą wykorzystywane wanny procesowe, nie będą zachodzić procesy chemiczne lub elektrolityczne, konfekcjonowanie, emulgowanie, nie będą także wykorzystywane instalacje do nakładania powłok metalicznych. Przy powierzchniowej obróbce substancji, materiałów, produktów nie będą stosowane rozpuszczalniki organiczne. W trakcie produkcji nie będą także przetwarzane odpady.

Zakłada się również możliwość wynajęcia fragmentu hali lub całości hali klientowi zajmującemu się sprzedażą farmaceutyków, produktów spożywczych lub innych produktów wymagających zapewnienia odpowiedniej, niższej temperatury do przechowywania. W takiej sytuacji w hali mogą pojawić się wydzielone przestrzenie przeznaczone pod małe chłodnie/mroźnie. Sposób działania w takich przypadkach będzie podobny do funkcjonowania przy zwykłej działalności magazynu.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z uchwałą NR 36/XXXIV/17 Rady Gminy Wiskitki z dnia 28 lipca 2017 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki obejmującego fragment miejscowości Wiskitki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dn. 08.08.2017 r. poz. 6584):

- działka o nr ewid. 60/5 położona w miejscowości Wiskitki przeznaczona jest w części pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (symbol planu 1P), w części pod tereny komunikacji – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej (symbol planu 1KDD) oraz w części pod tereny zieleni urządzonej (symbol planu 1ZP i 2ZP);
- działki o nr ewid. 61/5, 62/5, 63/7, 64/7 65/9 i 65/1 położone w miejscowości Wiskitki przeznaczone są w części pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (symbol planu 1P), w części pod tereny komunikacji – teren drogi publicznej, klasy dojazdowej (symbol planu 1KDD) oraz w części pod tereny zieleni urządzonej (symbol planu 2ZP);
- działki o nr ewid. 66/7, 67/7, 68/7, 69/7 i 70/7 położone w miejscowości Wiskitki przeznaczone są w części pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (symbol planu 1P) oraz w części pod tereny zieleni urządzonej (symbol planu 2ZP).

Stwierdza się zgodność lokalizacji wnioskowanej inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów objętych ochroną na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2020r., poz. 55 ze zm.). Teren przeznaczony pod inwestycję zlokalizowany jest w odległości ok. 11 km od obszaru Natura 2000 Łąki Żukowskie PLH140053.

Zgodnie z kartą informacyjną przedsięwzięcia, planowana inwestycja znajduje się na terenie niezagospodarowanym, przekształconym antropogenicznie, który dotychczas stanowił nieużytek rolniczy. Przedmiotowy teren położony jest wśród obszarów użytkowanych rolniczo oraz w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A2.

Przedsięwzięcie nie będzie ingerować w siedliska naturalne i półnaturalne mogące stanowić chronione siedliska przyrodnicze i siedliska gatunków objętych dyrektywami- ptasią i siedliskową.

Biorąc pod uwagę zakres i lokalizację przedsięwzięcia, realizacja i funkcjonowanie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność ww. obszaru Natura 2000 oraz na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Ponadto realizacja inwestycji nie przyczyni się w sposób istotny do zwiększenia wrażliwości elementów środowiska na zamiany klimatu oraz zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu oraz nie wpłynie znacząco negatywnie na siedliska łąkowe.

Na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia podczas realizacji inwestycji możliwe jest stwierdzenie występowania gatunków objętych ochroną. Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2016r., poz. 2183 ze zm.), w stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną, obowiązuje szereg zakazów. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie lub Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska mogą wydać decyzję zezwalającą na czynności podlegające zakazom, w trybie i na zasadach określonych ww. ustawą. W przypadku gatunków objętych ochroną ścisłą, gatunków ptaków oraz gatunków wymienionych w załączniku IV dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, muszą być spełnione konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogi związane z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska.

Wnikliwa analiza możliwości realizacji planowanych działań w kontekście przepisów dotyczących ochrony gatunkowej i możliwości uzyskania derogacji leży w gestii Inwestora. Zgodnie z art. 131 pkt. 14 ww. ustawy, 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 celu ograniczenia negatywnego wpływu inwestycji na gatunki podlegające ochronie nakazano kontrolę terenu przed przystąpieniem do realizacji robót. Ze względu na konieczność wykonywania wykopów podczas realizacji inwestycji, a tym samym możliwość uwięzienia w nich zwierząt, w tym gatunków podlegających ochronie wprowadzono warunki dotyczące zabezpieczenia i regularnej kontroli wykopów do czasu ich zasypania.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w dorzeczu Wisły w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych PLRW2000172727632 Dopływ spod Wiskitek oraz PLRW2000172727699 Pisia od Okrzeszy do ujścia.

Dla JCWP Dopływ spod Wiskitek stan określono jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za zagrożone. Dla przedmiotowej JCWP 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 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.

Dla JCWP Pisia od Okrzeszy do ujścia stan ogólny określono, jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrożone. Dla przedmiotowej JCWP wyznaczono derogację na podstawie art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej, tj. Dyrektywy 2000/60/WE, którą uzasadnia się brakiem możliwości technicznych oraz dysproporcjonalne koszty. Z uwagi na niską wiarygodność oceny i związany z tym brak możliwości wskazania przyczyn nieosiągnięcia dobrego stanu brak jest możliwości zaplanowania racjonalnych działań naprawczych. Zaplanowanie i wdrożenie jakichkolwiek działań będzie generowało nieuzasadnione koszty. W związku z tym w JCWP zaplanowano działanie mające na celu rozpoznanie rzeczywistego stanu ekologicznego – przeprowadzenie monitoringu badawczego. W przypadku potwierdzenia złego stanu po 2 latach wprowadzone zostanie działanie mające na celu rozpoznanie jego przyczyn. Takie etapowe postępowanie pozwoli na racjonalne zaplanowanie niezbędnych działań i zapewnienie ich wymaganej skuteczności.

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

Teren inwestycji 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.

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

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną przedsięwzięcia na etapie jego realizacji inwestor przewidział następujące rozwiązania chroniące środowisko w zakresie ochrony środowiska gruntowo - wodnego:

- cały sprzęt wykorzystywany podczas realizacji przedsięwzięcia będzie konserwowany zgodnie z instrukcją jego użytkowania. W przypadku awarii będzie naprawiany lub wymieniany w przypadku jego niesprawności,
- teren budowy oraz montażu urządzeń zostanie wyposażony w sorbenty substancji ropopochodnych,
- smary, oleje i paliwa będą przechowywane wyłącznie w szczelnych pojemnikach, przy użytkowaniu tych materiałów zostanie zachowana należyta staranność,
- zaplecze budowy zostanie zabezpieczone poprzez utwardzenie jego powierzchni,

– zostanie zastosowania metoda oczyszczania kół pojazdów oczyszczających teren budowy (myjnia pracująca w obiegu zamkniętym),

– na terenie placu budowy nie będzie wytwarzany beton – gotowe mieszanki będą przywożone betoniarkami, nie przewiduje się również cięcia elementów betonowych na terenie budowy.

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

Na terenie planowanej inwestycji nie występują obszary wodno-błotne i inne o płytkim zaleganiu wód podziemnych oraz ujścia rzek, obszary wybrzeży, górskie, leśne, obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000, oraz pozostałe formy ochrony przyrody, jeziora, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej.

W związku z projektowanym przedsięwzięciem nie wystąpią przekroczenia standardów jakości środowiska w stosunku do stanu istniejącego.

Podczas realizacji planowanej inwestycji zużywane będą surowce i materiały wykorzystywane przy tego typu pracach w ilościach ściśle wynikających z technologii robót.

Jak wynika z karty informacyjnej przedsięwzięcia w trakcie realizacji planowanej inwestycji nastąpi emisja hałasu oraz zanieczyszczeń do powietrza pochodząca z eksploatacji maszyn i urządzeń, środków transportu oraz robót ziemnych. Przy odpowiedniej organizacji prowadzonych robót uciążliwości te powinny być zminimalizowane i nie powinny przekroczyć poziomów dopuszczalnych. Uciążliwości te będą miały charakter krótkotrwały i ustąpią po zakończeniu prac budowlanych, lecz z uwagi na charakter planowanego przedsięwzięcia będą one nieuniknione. Na etapie realizacji inwestycji będą powstawać odpady związane z użytkowaniem materiałów, sprzętu budowlanego i funkcjonowaniem zaplecza socjalnego dla pracowników. Ponadto na etapie realizacji inwestycji powstawać będą ścieki bytowe. Właściwe postępowanie z wytwarzanymi odpadami, ściekami sprawi, że przedsięwzięcie nie będzie miało negatywnego wpływu na ten aspekt środowiska.

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną przedsięwzięcia inwestor na etapie realizacji inwestycji przewidział następujące rozwiązania chroniące środowisko:

- w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:

- w celu eliminacji zbędnych źródeł zanieczyszczeń oraz hałasu ograniczony zostanie czas pracy silników maszyn budowlanych i samochodów na biegu jałowym;
- w celu ograniczenia pylenia z placu budowy podczas trwania realizacji inwestycji teren zostanie ogrodzony, plac budowy i drogi komunikacyjne będą zraszane, ograniczona zostanie prędkość przejazdu pojazdów w obrębie placu budowy, materiały sypkie przewożone będą pod przykryciem, materiały betonowe cięte będą na mokro. Koła maszyn budowlanych oraz samochodów ciężarowych będą myte przed wyjazdem z terenu budowy;
- nastąpi wyznaczenie ciągów komunikacyjnych na terenie budowy oraz będą one utrzymywane w należyтым stanie technicznym w celu ograniczenia pylenia;
- prace ziemne oraz przeładunek towarów sypkich prowadzony będzie w sposób ograniczający rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń pyłowych na tereny przyległe;
- niezorganizowana emisja pyłu, powstająca podczas prowadzenia prac budowlanych, zredukowana będzie poprzez zraszanie wodą miejsc szczególnie pyłących;
- planuje się dobre rozplanowanie zaplecza budowy i komunikacji;

- w zakresie ochrony przed hałasem:

- prace związane z realizacją przedsięwzięcia o największym poziomie hałasu będą prowadzone w porze dziennej, w godzinach 6:00-22:00;

- sprzęt oraz maszyny budowlane wykorzystywane podczas realizacji przedsięwzięcia będą charakteryzowały się niskim poziomem hałasu oraz będą posiadały certyfikaty potwierdzające dopuszczenie do użytkowania oraz ważne badania okresowe;
- plac budowy zostanie ogrodzony pełnym ogrodzeniem z blachy, o wysokości od 2 do 2,5m, co będzie stanowić dodatkową ochronę terenów sąsiednich przed powstającym hałasem podczas prac budowlanych;
- powstawania hałasu z wielu źródeł jednocześnie ograniczy przestrzeganie zasad bezpieczeństwa i higieny pracy oraz dobra organizacja prac budowlanych;
 - w zakresie gospodarki odpadami:
- odpady wytwarzane na etapie realizacji będą magazynowane selektywnie w przeznaczonych do tego celu kontenerach,
- postępowanie z odpadami, które powstaną na etapie budowy, eksploatacji i likwidacji będzie zgodne z hierarchią postępowania określoną w ustawie z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach w szczególności gromadzenie poszczególnych rodzajów odpadów w przystosowanych do tego celu kontenerach, przekazywanie odpadów do transportu, odzysku lub unieszkodliwiania jedynie wyspecjalizowanym firmom, posiadającym odpowiednie zezwolenia,
- porządkowanie i zagospodarowanie terenu po zakończeniu realizacji inwestycji
- natychmiastowe reagowanie w przypadku wystąpienia wycieku substancji ropopochodnej lub innej substancji niebezpiecznej poprzez stosowanie sorbentu, a następnie właściwe zagospodarowanie odpadu poprzez przekazanie go uprawnionemu odbiorcy odpadów do utylizacji,

W fazie eksploatacji inwestycji przewiduje się emisję zanieczyszczeń do powietrza pochodzącą z jej obsługi logistycznej. Drugim źródłem zanieczyszczeń będzie ogrzewanie i wentylacja hali magazynowo - produkcyjnej. Na terenie inwestycji eksploatowane będą wydzielone miejsca lub pomieszczenia ładowania akumulatorów wózków widłowych, których eksploatacja skutkować będzie emisją śladowych ilości kwasu siarkowego.

Analiza inwestycji w zakresie jej wpływu na powietrze atmosferyczne, w tym przedstawionego prognozowania rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń powietrza emitowanych przez emitory zidentyfikowane na terenie przedsięwzięcia wykazała, że przy zastosowaniu nałożonych na inwestora wymogów działalność przedsięwzięcia nie będzie uciążliwa pod względem zanieczyszczenia powietrza tzn. stwierdzone emisje nie będą powodować przekroczenia wartości dopuszczalnych oraz będą dotrzymane standardy jakości powietrza.

Ponadto w fazie eksploatacji inwestycji przewiduje się emisję hałasu. Z terenu planowanej inwestycji hałas emitowany będzie do środowiska przez następujące źródła dźwięku:

- ruchome - pojazdy lekkie (do 3,5 t) i ciężkie (powyżej 3,5 t),
- stacjonarne - obiekty budowlane z wewnętrznymi źródłami hałasu (pompownia) oraz urządzenia zlokalizowane na wolnej przestrzeni np. wentylatory.

Zgodnie z przedstawionymi obliczeniami w wyniku eksploatacji przedmiotowej inwestycji nie zostaną przekroczone akustyczne standardy jakości środowiska na terenach objętych ochroną akustyczną.

W fazie eksploatacji przedsięwzięcia dostawa wody do celów socjalno – bytowych pracowników realizowana będzie w sposób ciągły, z sieci wodociągowej lub do czasu wykonania przyłącza do sieci wodociągowej lub w przypadku nie otrzymania warunków technicznych przyłącza, woda czerpana będzie z własnego ujęcia wód podziemnych. Po realizacji przedsięwzięcia własne ujęcie będzie stanowiło alternatywne źródło wody. Zapotrzebowanie na energię elektryczną na etapie eksploatacji przedsięwzięcia wyniesie ok. 5 020 MWh/rok. Będzie realizowane z sieci energetycznej, do której inwestycja zostanie

podłączona na podstawie otrzymanych warunków. Dodatkowo na potrzeby alternatywnego zasilania przewiduje się postawienie 5 agregatów prądotwórczych, posiadających własny zbiornik na paliwo (olej napędowy) o pojemności łącznej ok. 3 m³. Zapotrzebowanie na gaz ziemny na etapie eksploatacji przedsięwzięcia wyniesie min. 110 tys. m³/rok do max. 2690 tys. m³/rok. W przypadku braku możliwości podłączenia instalacji do sieci gazowej lub niewystarczających zasobów sieci na terenie inwestycji zostanie wprowadzone rozwiązanie alternatywne/tymczasowe - zainstalowanie zbiornika/zbiorników z gazem LPG, CNG, LNG o łącznej pojemności do 107,2 m³. Po wykonaniu przyłączenia do sieci gazowej, zbiorniki te zostaną zdemontowane.

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną jako rozwiązania chroniące środowisko i minimalizujące oddziaływanie planowanej inwestycji na etapie eksploatacji podjęte zostaną następujące działania:

- w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:
 - budynek hali będzie ogrzewany przez niskoemisyjne kotły gazowe,
 - zakłada się cykliczne przeglądy eksploatacyjne, na terenie obiektu regularnie będą przeprowadzane prace konserwacyjne, a w razie konieczności – prace remontowo-naprawcze,
 - obiekt zostanie wyposażony w wentylację mechaniczną w wyrzutniach dachowych,
 - ograniczanie emisji niezorganizowane pochodzących ze spalania paliw w silnikach samochodowych poprzez wykorzystywanie wyłącznie sprawnych pojazdów, posiadających aktualne przeglądy oraz ograniczenie prędkości na terenie obiektu,
- w zakresie ochrony przed hałasem:
 - dobór urządzeń wentylacyjnych i chłodniczych tak, aby parametry akustyczne nie przekraczały wartości poziomów mocy akustycznej przyjętych w niniejszym opracowaniu,
 - urządzenia zlokalizowane na terenie inwestycji będą poddawane regularnej kontroli technicznej,
 - przeładunek towarów będzie odbywać się wyłącznie przy wyłączonych silnikach,
 - stosowanie sprawnych technicznie urządzeń.
- w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ochrony środowiska gruntowo-wodnego:
 - zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe odbywać się będzie w oparciu o przyłącze do sieci wodociągowej, a do czasu jego wybudowania – z własnego ujęcia wody, na które inwestor uzyska stosowne zezwolenie,
 - ścieki bytowe docelowo odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu realizacji przyłącza do szczelnych zbiorników bezodpływowych, posiadających stosowne atesty,
 - nawierzchnie utwardzone zostaną tak ukształtowane, aby zapewnić właściwy odpływ wód opadowych, tj. ze spadkiem do kratek,
 - wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych odprowadzane będą poprzez separator substancji ropopochodnych oraz piaskownik do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, a następnie do zbiornika retencyjnego na wody opadowe z odpływem do kanalizacji miejskiej lub rowu melioracyjnego lub zbiornika retencyjno-rozsączającego lub retencyjno-odparowującego; separatory będą regularnie poddawane czyszczeniu,
 - wody opadowe i roztopowe z terenów zielonych będą bezpośrednio infiltrować do gruntu.
 - wody opadowe i roztopowe z dachów będą:
 - ✓ odprowadzane do szczelnego lub rozsączającego zbiornika akumulacyjno – retencyjnego podziemnego lub do zbiornika naziemnego akumulacyjno-retencyjnego odparowalnego lub rozsączającego skąd ewentualny nadmiar

- wody będzie odprowadzany do gruntu i/lub cieków powierzchniowych lub rowów melioracyjnych i/lub kanalizacji deszczowej,
 - ✓ bezpośrednio odprowadzane do gruntu i/lub do cieku powierzchniowego lub rowu melioracyjnego i/lub do kanalizacji deszczowej,
- miejsca posadowienia agregatów prądotwórczych i silników pomp ppoż. zostaną utwardzone,
- zakład zostanie wyposażony w sorbent w celu neutralizacji potencjalnych wycieków substancji ropopochodnych,
- w zakresie gospodarki odpadami:
 - odpady komunalne wytwarzane na etapie eksploatacji będą magazynowane selektywnie w przeznaczonych do tego celu kontenerach. Będą odbierane okresowo przez firmę posiadającą stosowne zezwolenia z zakresu gospodarki odpadami,
 - odpady niebezpieczne oraz inne niż niebezpieczne będą magazynowane selektywnie w sposób zabezpieczający środowisko i przekazywane do odzysku lub/i unieszkodliwienia specjalistycznym firmom posiadającym zezwolenia z zakresu gospodarki odpadami.
- w zakresie ochrony zdrowia ludzi:
 - stosowanie urządzeń i materiałów budowlanych posiadających stosowne atesty oraz deklaracje zgodności,
- w zakresie ochrony środowiska:
 - minimalizacja zużycia wody poprzez zastosowanie:
 - ✓ instalacji ograniczników czasowych wypływu wody,
 - ✓ wyposażenie sanitariatów w urządzenia oszczędzające wodę (stelaże z podwójnymi przyciskami, baterie z perlatorami),
 - ✓ monitorowania szczelności instalacji wodociągowej,
 - minimalizacja zużycia energii elektrycznej poprzez:
 - ✓ instalację urządzeń zaliczanych do klasy A efektywności energetycznej,
 - ✓ opomiarowanie mediów z rozbiorem na poszczególnej instalacje – oddzielnie magazyn/biuro, oświetlenie, klimatyzacja, wentylacja)
 - ✓ zastosowanie liczników z możliwością zdalnego odczytu
 - ✓ zastosowanie oświetlenia energooszczędnego,
 - ✓ zastosowanie oświetlenia załączanego czujnikami ruchu tam gdzie to będzie możliwe,
 - ✓ zastosowanie opraw typu LED,
 - ✓ instalację czujników zmierzchu dla oświetlenia zewnętrznego,
- strefy wokół biur (przy wejściach) zostaną zagospodarowane zielenią z wykorzystaniem wysokich krzewów zaciemniających i schładzających elewację oraz małej architektury wykonanej z drewnianych pozostałości po produkcji,
- w elewacji biur zostaną zastosowane duże panoramiczne, trzyszybowe okna rozwierno-uchylne, odbijające zbyt dużą ilość promieni słonecznych oraz zapewniające odpowiedni poziom przepuszczania promieni słonecznych do wnętrza biura, z parametrami jak niżej:
 - ✓ transmisja (przepuszczalność) światła / light transmission $L_t = 63,1\%$,
 - ✓ całkowita transmisja energii słonecznej / solar factor $g = 35,4\%$,
 - ✓ współczynnik przenikania ciepła / thermal insulation $U = 0,5 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$,
- w zakresie ochrony bioróżnorodności:
 - zagospodarowanie terenu wokół budynku trawnikiem krajobrazowym z dużą ilością ziół i koszenie go dwa razy do roku (niepodlewanie),
 - wyznaczenie odrębnego miejsca pod łąkę kwietną od strony południowej,

- podczas planowania nasadzeń zastosowanych zostanie zastosowane co najmniej 5 gatunków drzew lub krzewów rodzimych atrakcyjnych dla ptaków oraz co najmniej 5 gatunków drzew, krzewów lub bylin rodzimych atrakcyjnych dla owadów; na nowo nasadzanych drzewach zostaną zastosowane szczepionki mikoryzowane,
- w miejscu osłoniętym i otoczonym roślinnością atrakcyjną dla owadów zostaną zamontowane budki dla owadów, a także budki dla ptaków.

Ze względu na charakterystykę i lokalizację przedsięwzięcia oraz przewidywany stopień oddziaływania na środowisko należy wykluczyć możliwość transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Realizacja jak i użytkowanie przedmiotowego przedsięwzięcia nie będą powodowały zagrożenia wystąpieniem poważnej awarii.

W bezpośrednim sąsiedztwie przedsięwzięcia realizowana jest inwestycja polegająca na budowie zespołu hal magazynowych wysokiego składowania, budynków biurowych oraz niezbędnej infrastruktury, na działkach o nr ewid.: 88, 87 w Cygance oraz nr ewid.: 26, 28/1, 29, 30/1, 30/2, 31, 32, 33/4, 34/4, 35/4, 38/5, 11/5, 12/5, 13/9, 22/7, 23 w Wiskitkach, w powiecie żyrardowskim (Inwestor - BATI WISKITKI Sp. z o. o.).

W sporządzonym do karty informacyjnej przedsięwzięcia aneksie poddano analizie możliwe skumulowane oddziaływanie na środowisko w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz emisji hałasu pochodzących z wnioskowanej inwestycji oraz ww. realizowanej inwestycji.

Zgodnie z kartą informacyjną przedsięwzięcia oraz ww. aneksem przeprowadzone obliczenia rozprzestrzeniania substancji w powietrzu wskazują, iż emisje zanieczyszczeń do powietrza z tych źródeł nie będą powodować przekroczenia wartości określonych w rozporządzeniu z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2010 r., nr 16 poz. 87). Wyjątek stanowią chwilowe stężenia emisji dwutlenku azotu z wnioskowanej inwestycji, powodujące przekroczenia wartości dopuszczalnej określonej dla stężeń chwilowych. Maksymalne, chwilowe stężenia emisji dwutlenku azotu kształtują się na poziomie $310,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$, co stanowi 155,1 % wartości dopuszczalnej określonej dla stężeń chwilowych. Jednakże mając na uwadze fakt, iż przekroczenia te występują przez 0,01 % czasu w ciągu roku stwierdzić należy, iż będą dotrzymane standardy jakości powietrza określone w rozporządzeniu z dnia 24 sierpnia 2012r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r. poz. 845). Stężenia średnioroczne emisji dwutlenku azotu kształtują się na poziomie 15,5 % wartości dyspozycyjnej. Analiza diagramów rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń pozwala stwierdzić, iż oddziaływanie jest lokalne w swoim charakterze.

Emisja hałasu do środowiska z tych źródeł również nie przekroczy poziomów dopuszczalnych, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U z 2014 r., poz. 112).

W ocenie tutejszego organ mając na uwadze charakter przedsięwzięcia oraz uwzględniając obecny sposób użytkowania jego obszaru, a także planowane w trakcie realizacji inwestycji działania organizacyjno-technologiczne mające na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko, można stwierdzić brak możliwości wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości i złożoności.

W świetle powyższych ustaleń Burmistrz Miasta i Gminy Wiskitki uznał za zasadne nie nakładać obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla realizowanego przedsięwzięcia i wydać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach bez przeprowadzania tej oceny.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium odwoławczego w Warszawie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty doręczenia.

Zgodnie z art. 107 § 1 pkt 7 w związku z art. 127a Kpa w trakcie biegu terminu na wniesienie 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 decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Niniejszą decyzję dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a 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. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu 6 lat od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, jeżeli było wydane. O zajęcie przez organ stanowiska można wystąpić po upływie 5 lat od dnia, kiedy decyzja stała się ostateczna.



Burmistrz
Miastko
mgr Rafał [illegible]
Mr

/pieczęć imię

podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji/

Załącznik:

Nr 1 - Charakterystyka przedsięwzięcia.

Otrzymują:

1. Panattoni Europe Sp. z o. o. reprezentowana przez pełnomocnika,
2. strony postępowania w formie obwieszczenia zgodnie z art. 49 Kpa,
3. aa.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie,
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Żyrardowie,
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu.

Charakterystyka przedsięwzięcia

**pn. „Budowa zespołu produkcyjno-magazynowo-usługowego wraz
z zespołem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną
na działkach o numerach ewidencyjnych: 60/5, 61/5, 62/5, 63/7, 64/7, 65/1, 65/9, 66/7,
67/7, 68/7, 69/7, 70/7 obręb Wiskitki”**

W ramach inwestycji planowana jest budowa zespołu produkcyjno-magazynowo-usługowego wraz z zespołem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach o numerach ewidencyjnych: 60/5, 61/5, 62/5, 63/7, 64/7, 65/1, 65/9, 66/7, 67/7, 68/7, 69/7, 70/7, obręb Wiskitki. Teren planowanej inwestycji obejmuje łącznie powierzchnię ok. 13,5 ha.

Teren, na którym planowana jest inwestycja, jest obecnie terenem niezagospodarowanym. Dotychczas teren stanowił nieużytek rolniczy. Występuje tu roślinność spontaniczna, głównie gatunków pionierskich.

Teren planowanego przedsięwzięcia objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą nr 36/XXXIV/17 Rady Gminy Wiskitki z dnia 28 lipca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Wiskitki obejmującego fragment miejscowości Wiskitki.

Obszar planowanej inwestycji oznaczono jako 1P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, 1ZP i 2ZP – tereny zieleni urządzonej oraz 1KDD - teren komunikacji, teren drogi publicznej, klasy dojazdowej.

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

Dodatkowo na terenie przedsięwzięcia znajdować się będą:

- budynek portierni,
- budynek pompowni wraz ze zbiornikiem na wodę do celów przeciwpożarowych,
- zbiornik retencyjny na wody opadowe,
- zbiorniki naziemne na gaz LNG/LPG/CNG lub gaz ziemny oraz olej napędowy o łącznej pojemności do 107,2 m³,
- powierzchnie utwardzone: miejsca postojowe zewnętrzne, doki, wewnętrzny układ komunikacyjny, place manewrowe,
- sieci wewnętrzne oraz przyłącza do zewnętrznych sieci: energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej oraz gazowej,
- zagospodarowanie zielenią nieutwardzonych części terenów.

Zakłada się możliwość etapowania inwestycji. Poszczególne moduły obiektu mogą być realizowane w różnym czasie lub równolegle w tym samym momencie, przy czym każdy etap musi zawierać wszystkie niezbędne elementy do samodzielnego funkcjonowania. Cała

infrastruktura wewnętrzna i zewnętrzna umożliwia swobodną konfigurację użytkowania, a nawet realizacji obiektu.

W obiekcie zaprojektowano zespół pomieszczeń technicznych m. in. akumulatorownie, a także pomieszczenie do przechowywania sprzętu utrzymującego obiekt w porządku – utrzymanie zieleni, sprzątanie nawierzchni utwardzonych o każdej porze roku, również zimą, konserwacja budynku. Na potrzeby planowanej inwestycji wewnątrz budynku może zostać zainstalowana wydzielona strefa ładowania akumulatorów kwasowych dla wózków starszego typu lub stanowisk dla ładownia wózków nowszej generacji.

Powierzchnia zabudowy wyniesie – ok. 6,7 ha, powierzchnia utwardzona – ok. 4,6 ha, powierzchnia biologicznie czynna ok. – 2,3 ha, powierzchnia użytkowa garaży i parkingów oraz towarzyszącej im infrastruktury – ok. 4,6 ha. Długość dróg na terenie inwestycji wynosi ok. 1,420 km.

Planowana inwestycja będzie funkcjonować w systemie 3 zmian (6-14, 14-22, 22-6), siedem dni w tygodniu, 24 h na dobę przez cały rok. Przewiduje się zatrudnienie około 1019 pracowników w układzie ok. 839 pracowników fizycznych i ok. 180 pracowników biurowych.

Na etapie uzyskania przedmiotowej decyzji środowiskowej Inwestor nie posiada wiedzy na temat konkretnego przeznaczenia hali. Zakłada się, że potencjalna działalność produkcyjna prowadzona w hali nie będzie przedsięwzięciem kwalifikowanym, jako przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Projektowany obiekt wyposażony będzie w całości lub w jego części w system wysokiego składowania. Praca w hali magazynowej polegać będzie na rozładunku i przeładunku produktów do części magazynowych, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu, aż do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży. W magazynie będzie możliwość sortowania, metkowania, pakowania i kompletacji paczek, przesyłek oraz samych artykułów.

W hali mogą być także realizowane inne procesy produkcyjne, które nie będą powodowały oddziaływania na środowisko takie jak na przykład montaż gotowych komponentów w całe układy (składanie liczników samochodowych, podzespołów elektronicznych itp.) W trakcie obróbki materiałów oraz podczas wymienionych powyżej prac nie będą wykorzystywane wanny procesowe, nie będą zachodzić procesy chemiczne lub elektrolityczne, konfekcjonowanie, emulgowanie, nie będą także wykorzystywane instalacje do nakładania powłok metalicznych. Przy powierzchniowej obróbce substancji, materiałów, produktów nie będą stosowane rozpuszczalniki organiczne. W trakcie produkcji nie będą także przetwarzane odpady.

Zakłada się również możliwość wynajęcia fragmentu hali lub całości hali klientowi zajmującemu się sprzedażą farmaceutyków, produktów spożywczych lub innych produktów wymagających zapewnienia odpowiedniej, niższej temperatury do przechowywania. W takiej sytuacji w hali mogą pojawić się wydzielone przestrzenie przeznaczone pod małe chłodnie/mroźnie. Sposób działania w takich przypadkach będzie podobny do funkcjonowania przy zwykłej działalności magazynu.

BURMISTRZ
MIASTA TUMINY WIELIKI

mgr Rafał Mitura