

ZNS.471.2.03.2020.73

OPINIA SANITARNA

Na podstawie art. 123 ~~Kodeksu postępowania administracyjnego~~ (Dz. U. 2020 poz. 256 z późn. zm.), w związku z art. 78 ust. 1 pkt 2 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.) oraz art. 1 pkt 1, art. 10 pkt 3 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. 2019 r. poz. 59 z późn. zm.), w związku z wystąpieniem Burmistrza Mszczonowa przy piśmie z dnia 29 kwietnia 2020 r., znak: G.6220.07.2019.JJ, otrzymanym w dniu 04 maja 2020 r. - Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Żyrardowie

wyraża pozytywną opinię o środowiskowych warunkach realizacji przedsięwzięcia pn.:

Budowa kompleksu hotelowego Park of Poland
na terenie działek o nr ewid. 199/1, 200/1, 196/3, 201/2, 204/2, 207/2, 210/6, 341/5, 202/2, 208/2
obręb 0067 Wręcza, gmina Mszczonów, powiat żyrardowski, woj. mazowieckie

z uwagą dot. emisji hałasu – warunek nr 14)

pod warunkiem:

- 1) prowadzenia wszystkich prac budowlanych zgodnie z określonym harmonogramem robót w sposób zorganizowany wyłącznie w porze dziennej,
- 2) wykonywania robót budowlanych przez uprawnionych i wykwalifikowanych pracowników,
- 3) odpowiedniej lokalizacji, zorganizowania i zabezpieczenia placu i zaplecza budowy - w miejscu utwardzonym i ogrodzonym przed dostępem osób nieupoważnionych oraz przed wtargnięciem okolicznych zwierząt, z zapewnieniem właściwego odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz właściwej gospodarki odpadami,
- 4) zapewnienia dla pracowników budowy zaplecza sanitarnego, z zastosowaniem przenośnych i systematycznie opróżnianych toalet,
- 5) wyposażenia miejsc postoju, ewentualnych napraw i tankowania urządzeń budowlanych w środki do neutralizacji ewentualnych rozlewów substancji ropopochodnych, w celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego,
- 6) wykorzystywania sprzętu budowlanego sprawnego technicznie i spełniającego normy ochrony środowiska, wyłączanego podczas przerw w pracy,
- 7) właściwej eksploatacji i konserwacji wykorzystywanych maszyn i urządzeń budowlanych,
- 8) odpowiedniego transportowania i przechowywania materiałów budowlanych, w sposób uniemożliwiający ich rozprzestrzenianie się; surowce szkodliwe dla środowiska nie powinny zostać dopuszczone do użycia,
- 9) wykonywania wszelkich prac związanych z realizacją planowanego przedsięwzięcia z zastosowaniem technologii jak najmniej uciążliwej dla okolicznych mieszkańców i otaczającego środowiska - jakość wykonywanych robót ma istotny wpływ na stan środowiska,
- 10) zachowania ustalonej dla terenu powierzchni biologicznie czynnej,
- 11) indywidualnego zabezpieczenia istniejących zadrzewień w czasie budowy, które nie są przeznaczone do usunięcia; wierzchnia warstwa gleby powinna zostać powtórnie wykorzystana,
- 12) racjonalnego gospodarowania wodą, oraz innymi surowcami, materiałami, paliwami i energią, na etapie budowy, eksploatacji i likwidacji obiektu,
- 13) utrzymywania terenu inwestycji w należytym porządku na każdym jej etapie,
- 14) zastosowania rozwiązań powodujących zmniejszenie emisji hałasu pochodzącego z planowanych do użycia w kompleksie hotelowym urządzeń, w celu dotrzymania standardów poziomu hałasu na terenach chronionych akustycznie,
- 15) używania podczas eksploatacji obiektu instalacji, maszyn i urządzeń o możliwie najniższych poziomach mocy akustycznej oraz sprawnych technicznie i spełniających normy ochrony środowiska,

- 16) regularnego przeprowadzania przeglądów eksploatacyjnych oraz prac konserwacyjnych instalacji, i urządzeń,
- 17) prowadzenia selektywnej zbiórki powstających odpadów, odpady powinny być czasowo gromadzone w wyznaczonych, odpowiednio przygotowanych do tego celu miejscach, oznakowanych, o szczególnej powierzchni, zabezpieczone przed wpływem czynników atmosferycznych i dostępem osób trzecich, a następnie przekazywane uprawnionym odbiorcom, nie można dopuścić do przedostania się ewentualnych odcieków do wód i gruntu, należy, w miarę możliwości, zapobiegać powstawaniu odpadów i ograniczać ich ilość,
- 18) zapewnienia prawidłowej eksploatacji i konserwacji urządzeń do odprowadzania ścieków każdego rodzaju, w celu uniknięcia przedostawania się ewentualnych odcieków do wód i do gruntu oraz zapewnienia odpowiedniej przepustowości systemu kanalizacji i urządzeń podczyszczających,
- 19) zastosowania wszelkich możliwych zabezpieczeń na wypadek wystąpienia sytuacji awaryjnych,
- 20) przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy,
- 21) dopuszczenia do wykonywania prac w obiekcie jedynie przeszkolonych w tym kierunku osób.

UZASADNIENIE

Burmistrz Mszczonowa wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Żyrardowie o uzgodnienie warunków realizacji ww. przedsięwzięcia, mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Do wystąpienia załączono:

- pismo Inwestora z dnia 02 kwietnia 2020 r.,
- kopię wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 11 kwietnia 2019 r.; Inwestorem jest Thunders Sp. z o. o., ul. Fosa 41/11, 02-768 Warszawa, reprezentowany przez pełnomocnika: Piotr Łęgiewicz, Tremend Sp. z o.o., sp.k., ul. Klimczaka 13 lok. U9, 02-797 Warszawa,
- pełnomocnictwo z dnia 25 stycznia 2019 r.,
- wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów z dnia 06 maja 2019 r., znak: RG.6727.110.2019.EM, wydany przez Urząd Miejski w Mszczonowie,
- raport oddziaływania na środowisko wraz z załącznikami oraz wersją elektroniczną wykonany przez Bartosza Kołodziejczaka, marzec 2020 r.

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie kompleksu hotelowego Park of Poland na terenie działek o nr ewid. 199/1, 200/1, 196/3, 201/2, 204/2, 207/2, 210/6, 341/5, 202/2, 208/2 obręb 0067 Wręcza, gmina Mszczonów, powiat żyrardowski, woj. mazowieckie. W skład kompleksu hotelowego, który zapewni nocleg odwiedzającym park wodny Park of Poland, wejdą dwa segmenty: budynek hotelowy w standardzie czterogwiazdkowym oraz budynek hotelowy w standardzie pięciogwiazdkowym, połączone wspólnym atrium, a także obiekty towarzyszące i niezbędna infrastruktura techniczna oraz zagospodarowanie terenu, w tym place rekreacyjne. Wyodrębnione zostaną parkingi dla samochodów osobowych (ok. 365 szt.) oraz autokarów (ok. 7 szt.), a także drogi pieszo-jezdne. Wykonane zostaną sieci: elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna (sanitarna i deszczowa), ciepłownicza, gazowa. Na podstawie § 3 ust. 1 pkt 50 lit. b i pkt 56 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71), w związku z § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) przedsięwzięcie zalicza się do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym Uchwałą nr XLV/362/14 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 15 kwietnia 2014 r., działki o nr ewid. 199/1, 200/1, 196/3, 201/2, 204/2, 207/2, 210/6, 341/5, 202/2, 208/2 znajdują się na terenach parku rozrywki, usług (rozrywka, biura, obiekty widowiskowe, obiekty kongresowe i konferencyjne, tereny sportu i rekreacji, hotele, obiekty wystawienniczo-targowe, handel i gastronomia), parku naukowo – technologicznego, parku wodnego – o symbolu 5UT. Według uproszczonego wypisu z rejestru gruntów omawiany areal, o powierzchni ok. 5,18 ha, stanowi własność Global Park Horizon Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie; pod zabudowę przeznaczone zostanie 16% powierzchni, pod tereny utwardzone 48%, a powierzchnia biologicznie czynna zajmie 36%. Obecnie obszar, będący zapleczem budowy parku wodnego Park of Poland, jest całkowicie przekształcony, o znikomej wartości przyrodniczej. Otoczenie od strony północnej i wschodniej stanowią tereny parku rozrywki Park of Poland, od strony południowej ul. Żukowska, a za nią tereny leśne i tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze siedliskowym, od strony zachodniej zbiornik wodny – wyrobisko górnicze. Najbliższej

...wana zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości ok. 100 m od granicy obszaru inwestycji, od strony północno-wschodniej.

W obrębie analizowanego terenu nie ma obszarów ani obiektów chronionych na mocy ustawy z dnia 27 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2020 r. poz. 55). Najbliżej zlokalizowaną strefą prawnie chronioną jest Bolimowsko-Radziejowski z doliną środkowej Rawki Obszar Chronionego Krajobrazu, położony w odległości ok. 2,3 km, w kierunku północno-wschodnim. Brak jest także obiektów i obszarów objętych ochroną według zapisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2018 poz. 2067 z późn. zm.). Zgodnie z danymi zawartymi w raporcie nie stwierdzono bytowania ssaków, gadów ani płazów, brak miejsc żerowania i miejsc lęgowych ptaków, brak miejsc rozrodu gatunków objętych ochroną prawną. Dominujące elementy w krajobrazie to park wodny, zbiornik wodny, niewielki kompleks leśny, zabudowa wiejska; przedsięwzięcie stanowić będzie uzupełnienie panoramy okolicy. Brak cieków powierzchniowych.

Lokalizacja obiektu, jak również jego wyłącznie lokalne oddziaływanie, wykluczają możliwość wystąpienia transgranicznego oddziaływania na środowisko. Nie przewiduje się wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Hotel czterogwiazdkowy składał się będzie z siedmiu kondygnacji nadziemnych (247 pokoi: 104 pokoje 4-osobowe, 139 pokoi 2-osobowych i 4 pokoje typu apartament), hotel pięciogwiazdkowy – z sześciu kondygnacji nadziemnych (106 pokoi: 103 pokoje 2-osobowe i 3 pokoje typu apartament); całość będzie łącznie podpiwniczona. Kompleks wyróżni również restaurację, sale konferencyjne, część fitness. Kompleks połączony będzie tunelem technologicznym w poziomie piwnicy z parkiem rozrywki Park of Poland. Powierzchnia całkowita piwnicy wyniesie 7 038,8 m², parteru - 8 324,6 m². Kompleks obsługiwał będzie ok. 1 000 gości jednorazowo; przewiduje się zatrudnienie ok. 300 osób.

Negatywne oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie jego realizacji, która potrwać ma 9 miesięcy, spowodować się będzie do poboru wód oraz zużycia surowców, materiałów, paliw i energii, wytwarzania ścieków bytowych związanych z obecnością pracowników wykonujących roboty budowlane, generowania zanieczyszczeń do atmosfery, emisji hałasu i powstawania odpadów. Zgodnie z danymi zawartymi w raporcie maszyny i urządzenia budowlane będą w dobrym stanie technicznym, a ich systematyczna i prawidłowa konserwacja pozwoli uniknąć wycieków i skażenia środowiska gruntowo-wodnego. Naprawy prowadzone będą poza terenem budowy. Zapewnione zostanie zaplecze sanitarne dla pracowników budowy, a ścieki bytowe gromadzone będą w szczelnych zbiornikach – mobilne toalety typu toi toi, systematycznie opróżnianych. Zaplecze budowy wyposażone zostanie w środki do neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych; zaplecze i możliwe magazyny paliw należy lokalizować na terenie utwardzonym i uszczelnionym. Wierzchnia warstwa gleby zostanie zebrana i osobno zmagazynowana, wykorzystana następnie do zagospodarowania terenu. Dno wykopów położone będzie powyżej zwierciadła wód gruntowych, w związku z czym nie będzie potrzeby odwadniania wykopów. Odpady budowlane, opakowaniowe i komunalne będą gromadzone w przeznaczonych do tego celu zbiornikach, pojemnikach i kontenerach – szczelnych i zamykanych, w wyznaczonym miejscu na terenie budowy, na utwardzonym i szczelnym podłożu, a następnie przekazywane uprawnionym odbiorcom. Zanieczyszczenie powietrza na skutek pracy maszyn budowlanych i transportowych będzie ograniczane poprzez systematycznie sprzątanie placu budowy i zraszanie go wodą, wyłączanie silników podczas przerw w pracy, odpowiedni transport materiałów sypkich w sposób uniemożliwiający ich rozprzestrzenianie się. Prace powodujące emisję hałasu prowadzone będą wyłącznie w porze dziennej. Uciążliwości będą krótkotrwałe i przejściowe.

Na etapie eksploatacji obiektu woda do celów socjalno-bytowych pracowników i gości oraz do celów gastronomicznych pobierana będzie z gminnej sieci wodociągowej, poprzez przyłącze z parku wodnego, w ilości ok. 64 800 m³/rok. Należy racjonalnie gospodarować wodą.

Zgodnie z danymi zawartymi w raporcie, „ścieki przemysłowe o charakterze ścieków bytowych”, w ilości ok. 64 800 m³/rok, poprzez system kanalizacji sanitarnej, odprowadzane będą do gminnej oczyszczalni ścieków w Grabcach Józefpolskich. Nadmiar ścieków gromadzony będzie w szczelnym podziemnym zbiorniku retencyjnym o pojemności 185 m³ (ilość dobową z całego kompleksu hotelowego), następnie przez przepompownię transportowany rurociągiem tłocznym do ww. oczyszczalni. Ścieki z kuchni przed włączeniem do wspólnego systemu kanalizacji będą podczyszczane w separatorze tłuszczu, oddzielnym dla każdego z hoteli (łącznie dla kompleksu dwa separatory tłuszczu).

Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej. Wody z dróg, chodników, placów manewrowych oraz z powierzchni biologicznie czynnej, w ilości 126,3 dm³/s, zebrane systemem kanalizacji deszczowej, zostaną podczyszczone w separatorze substancji ropopochodnych ze

zintegrowanym osadnikiem, o 90% skuteczności, po czym wprowadzone do zbiornika retencyjnego – rozsączającego, o pojemności 450 m³. Wody z dachów, w ilości 52,1 dm³/s, zebrane systemem kanalizacji deszczowej, zostaną odprowadzone do sąsiedniego wyrobiska górniczego; pojemność zbiornika wodnego nie ogranicza możliwości zrzutu ww. wód. Zapewnienie terenów zielonych oraz odprowadzanie części wód do ziemi, pozwoli zwiększyć infiltrację i zasilić wody podziemne.

Należy zapewnić prawidłową eksploatację i konserwację urządzeń do odprowadzania ścieków każdego rodzaju oraz zapewnić odpowiednią przepustowość systemu kanalizacji i urządzeń podczyszczających. Koniecznym jest uniknięcie przedostawania się ewentualnych odcieków do wód i do gruntu.

Odpady komunalne, w ilości ok. 400 kg/dobę, w tym ok. 250 kg z części gastronomicznej kompleksu, gromadzone będą w przeznaczonych do tego celu kontenerach, wywożone raz w tygodniu przez firmę zewnętrzną. Odpady z separatorów tłuszczu oraz z separatora substancji ropopochodnych gromadzone będą w szczelnych, oznaczonych pojemnikach, a następnie przekazywane firmie zewnętrznej, posiadającej stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami. Powinno się, w miarę możliwości, zapobiegać powstawaniu odpadów i ograniczać ich ilość.

Źródłem hałasu będzie ruch pojazdów, w tym 367 samochodów osobowych, 7 autokarów oraz 10 samochodów dostawczych, w porze dnia – w ciągu 8 najbardziej niekorzystnych godzin, a ponadto urządzenia wentylacyjne, klimatyzacyjne i agregaty. Kompleks pracował będzie przez całą dobę; zakłada się, że wszelki ruch pojazdów odbywał się będzie w porze dziennej. Przeprowadzona analiza akustyczna, wykonana za pomocą programu komputerowego – LEQ Professional, wykazała, że nie zostaną przekroczone dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z Załącznikiem Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) dla terenów chronionych akustycznie, **pod warunkiem zastosowania rozwiązań powodujących zmniejszenie emisji hałasu pochodzącego z planowanych do użycia w kompleksie hotelowym urządzeń**. Wskazaniem jest stosowanie instalacji, maszyn i urządzeń o możliwie najniższych poziomach mocy akustycznej.

Kompleks hotelowy korzystał będzie z sieci ciepłej miasta Mszczonów. W obiektach kuchennych wykorzystywany będzie gaz ziemny, w ilości 40 m³/h.

Zanieczyszczenia do atmosfery generowane będą poprzez spalanie paliw w pojazdach poruszających się po przedmiotowym terenie, spalanie gazu ziemnego wykorzystywanego w kuchniach. Wykonana analiza rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w powietrzu, oparta o program komputerowy KOMIN (EcoSoft Warszawa) udowadnia, że nie wystąpi ponadnormatywne oddziaływanie w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza zgodnie z Załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu z dnia 26 stycznia 2010 r. (Dz. U. z 2010 r. Nr 16 poz. 87 z późn. zm.) poza terenem inwestycji. Niemniej jednak zaleca się regularne przeprowadzanie przeglądów eksploatacyjnych oraz prac konserwatorskich instalacji, maszyn i urządzeń. Należy stosować wyłącznie w pełni sprawny technicznie sprzęt, spełniający normy w zakresie ochrony środowiska.

Oddziaływanie skumulowane, pochodzące z przedmiotowego kompleksu hotelowego oraz z sąsiadującego z nim parku wodnego, nie wpłynie niekorzystnie na wody powierzchniowe i podziemne, co zapewni prawidłowa gospodarka ściekami i odpadami. Dokonane obliczenia poziomu hałasu przy pomocy ww. programu komputerowego wykazują, że nie zostaną przekroczone dopuszczalne poziomy hałasu na obszarach chronionych akustycznie. Nie nastąpi znaczne oddziaływanie na jakość powietrza.

Likwidacja kompleksu hotelowego będzie zbliżona co do uciążliwości do etapu realizacji inwestycji; Inwestor w najbliższym czasie nie przewiduje likwidacji obiektu.

Budowa kompleksu hotelowego Park of Poland na terenie działek o nr ewid. 199/1, 200/1, 196/3, 201/2, 204/2, 207/2, 210/6, 341/5, 202/2, 208/2 obręb 0067 Wręcza, gmina Mszczonów, powiat żyrardowski, woj. mazowieckie, jest zgodna z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizowana będzie jako uzupełnienie istniejącego już parku wodnego. Planowane rozwiązania techniczne i technologiczne pozwolą ograniczyć negatywny wpływ inwestycji na poszczególne komponenty środowiska. Zgodnie z informacjami zawartymi w raporcie oddziaływania na środowisko, przedsięwzięcie nie będzie powodowało ponadnormatywnych emisji **(z uwaga dot. emisji hałasu)**, co eliminuje ewentualne konflikty społeczne. Niemniej jednak projektowanie i funkcjonowanie bezpiecznych dla środowiska przedsięwzięć powinno się opierać przede wszystkim na obowiązujących normach oraz uwzględnianiu lokalnych warunków środowiskowych.

...prowadzona w raporcie oddziaływania na środowisko analiza oddziaływań oraz proponowanych rozwiązań
...nych, technologicznych i funkcjonalnych wykazała, iż przedmiotowe przedsięwzięcie, przy spełnieniu
...kich założeń i warunków wyszczególnionych w raporcie oraz w niniejszej opinii, nie będzie stanowiło
...adnormalnej uciążliwości dla ludzi i nadmiernego obciążenia dla środowiska. Biorąc powyższe pod uwagę
...nstwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Żyrardowie zaopiniował jak w sentencji.

ZASTĘPCA PAŃSTWOWEGO POWIATOWEGO
INSPEKTORA SANITARNEGO
w Żyrardowie

Łukasz Szymański

Otrzymują :

- 1) Burmistrz Mszczonowa
Plac Piłsudskiego 1
96-320 Mszczonów
- 2) a/a