

G. 6220.26.2024.MD

## DECYZJA

### o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, oraz art. 82 i art. 85 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm. - zwanej dalej ustawą „oos”), a także § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b, pkt 31, pkt 37 lit. d, pkt 58 lit. b oraz pkt 62 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz.1839, ze zm.), oraz art.104ustawyz dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691),

- po rozpatrzeniu wniosku Spółki INWI DEVELOPMENT Sp. z o.o. ul. Jana Czeczota 9, 02-607 Warszawa, reprezentowanej przez pełnomocnika, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „**Budowie hali magazynowo-produkcyjnej wraz z infrastrukturą oraz zapleczem biurowo-socjalnym, na terenie działek 86/2, 87/2, 88/2, 208/1, 192 obręb Ciemno-Gnojna**”, gmina Mszczonów, powiat żyrardowski, województwo mazowieckie,
- po uzgodnieniu oraz zaopiniowaniu warunków realizacji przedsięwzięcia z organem wymienionym w art. 64 ust. pkt 1), 2) i 4) ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.),
- po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko ww. przedsięwzięcia oraz udziale społeczeństwa w postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

### *u s t a l a m*

**środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie hali magazynowo-produkcyjnej wraz z infrastrukturą oraz zapleczem biurowo-socjalnym, na terenie działek 86/2, 87/2, 88/2, 208/1, 192 obręb Ciemno-Gnojna”, gmina Mszczonów, powiat żyrardowski, województwo mazowieckie.**

#### **1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:**

Planowana inwestycja dotyczy budowy hali magazynowo-produkcyjnej wraz z infrastrukturą oraz zapleczem biurowo-socjalnym, na terenie działek 86/2, 87/2, 88/2, 208/1, 192 obręb Ciemno-Gnojna”, gmina Mszczonów, powiat żyrardowski, województwo mazowieckie.

W ramach inwestycji planuje się budowę:

- hali magazynowo-produkcyjno-usługowej wraz z pomieszczeniami technicznymi i zapleczem biurowo-socjalnym, o powierzchni zabudowy do 3,97 ha, hala wyposażona będzie głównie w instalacje takie jak: wentylacyjna, chłodnicza (klimatyzacyjna segmentów socjalno-biurowych oraz chłodnicza ewentualnych przestrzeni chłodni), grzewcza zasilana gazem i/lub systemem VRF (klimatyzacja z odzyskiem ciepła) i/lub pompy ciepła, wody do celów socjalnych, wody do celów p.poż., kanalizacji sanitarnej, kanalizacji

deszczowej, elektrotechnicznej, teletechnicznej oraz opcjonalnie odnawialne źródła energii (panele fotowoltaiczne na dachu),

- terenów utwardzonych o powierzchni zabudowy łącznej do 2,46 ha (w tym drogi o długości poniżej 1,4 km oraz parkingi o powierzchni użytkowej łącznej do 1,06 ha),
- budynku pompowni p.poż. wraz ze zbiornikiem wody p.poż. o pojemności min. 950 m<sup>3</sup>,
- zbiornika retencyjnego na wody opadowe (wraz z przepompownią wód opadowych) o pojemności min. 1081 m<sup>3</sup> dla maksymalnej powierzchni szczelnej ok. 6,43 ha,
- zjazdów publicznych,
- zbiornika gazu o pojemności łącznej do 107,2 m<sup>3</sup> (LPG/LNG/CNG lub gazu ziemnego) zlokalizowane poza halą; wraz ze stacją redukcyjno- pomiarową I stopnia (SRP z maksymalnym ciśnieniem 1,6 MPa),
- portierni ze szlabanem,
- wykonanie i przebudowę przyłączy oraz sieci i instalacji niezbędnej infrastruktury technicznej m.in.: energetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznej, wody, gazowej.

Inwestycja może być realizowana etapami, tzn. może być realizowana część hali i parkingów wraz z niezbędną infrastrukturą i zapleczem biurowo - socjalnym (inwestor może realizować w różnym czasie poszczególne moduły hali).

Teren przedsięwzięcia nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się:

- od północy – ul. Tarczyńska, za nią tereny częściowo objęte MPZP (Uchwała nr VII/58/03), zgodnie z którym przeznaczone są pod komunikację, obwodnicę miasta (K) oraz objęte MPZP (Uchwała nr XXVII/281/08), zgodnie z którym przeznaczone są pod tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej (1P) oraz zabudowa jednorodzinna (znajduje się w odległości ok. 22 m od granicy planowanego przedsięwzięcia),
- od zachodu – tereny zabudowane, objęte MPZP (Uchwała nr XIX/151/04), zgodnie z którym przeznaczone są pod tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej z terenami komunikacji drogowej i kolejowej (1UP/KK), najbliższa zabudowa,
- od południa – tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny objęte MPZP (Uchwała nr XL/317/13), zgodnie z którym przeznaczone są pod teren rolniczy (1R), najbliższa zabudowa jednorodzinna znajduje się w odległości ok. 20 m od granicy planowanego przedsięwzięcia,
- od wschodu – ul. Lipowa, za nią istniejąca zabudowa zagrodowa.

Wzdłuż zachodniej granicy planowanego przedsięwzięcia przebiega ciek Dopływ spod Mszczonowa.

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

Realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia powinna odbywać się zgodnie z założeniami przedstawionymi w raporcie, który opracowany został w dniu 03 lutego 2025 r. przez Panią mgr inż. Elżbietę Mikulę-Kocikowską, reprezentującą firmę MIKO Pracownia ochrony środowiska ul. Filtrowa 26. 97-300 Piotrków Trybunalski.

## **Warunki realizacji przedsięwzięcia określone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, tj. :**

- 1) przed sporządzeniem projektu budowlanego oraz bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej; analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. form ochrony przyrody;
- 2) w trakcie prowadzenia prac budowlanych należy prowadzić kontrolę terenu na obecność zwierząt, gdy zaistnieje taka konieczność należy umożliwić im ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją, z zastosowaniem przepisów odrębnych;
- 3) przed rozpoczęciem i w trakcie trwania prac budowlanych należy zabezpieczyć siedliska i potencjalne trasy sezonowych migracji płazów oraz miejsca ich możliwego rozrodu, w szczególności dotyczy to zachodniej granicy terenu inwestycji graniczącej z ciekim wodnym, poprzez montaż tymczasowych płotków ochronno-naprowadzających, przy czym ostateczną decyzję o lokalizacji miejsc wygradzenia tymczasowego na czas prowadzenia prac podejmie nadzór przyrodniczy specjalisty/tów posiadającego/cych wiedzę z zakresu herpetologii;
- 4) do zabezpieczenia w postaci płotków herpetologicznych należy użyć tymczasowych wygradzeń o min. wysokości 50 cm, wykonanych z np. litej folii o dużej gęstości przytwierdzonej do palików i wkopanych w podłoże na głębokość co najmniej 10 cm, posiadających minimum 10 cm przewieszki wygiętą w kierunku „na zewnątrz” placu budowy;
- 5) wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy, wloty i wyloty zbiornika podziemnego) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt;
- 6) zaplecze budowy zorganizować na terenie przekształconym antropogenicznie, zabezpieczonym przed niekontrolowanym wyciekiem substancji ropopochodnych; zakazuje się składowania urobku, kruszyw, materiałów budowlanych i odpadów pod koronami drzew i krzewów przeznaczonych do adaptacji; zaplecze budowy wyposażać w środki zabezpieczające przed przenikaniem szkodliwych substancji do ziemi lub wód (np. sorbenty, rękawy sorpcyjne);
- 7) w trakcie robót budowlanych należy zapewnić ochronę pni, koron i systemów korzeniowych drzew i krzewów przeznaczonych do adaptacji oraz występujących w sąsiedztwie terenu inwestycji, zgodnie ze sztuką ogrodniczą;
- 8) wycinkę drzew i krzewów, a także w razie konieczności rozbiórkę budynków, prowadzić w okresie od początku września do końca lutego lub poza tym okresem pod nadzorem przyrodniczym specjalisty/tów posiadającego/cych wiedzę z zakresu ornitologii i chiropterologii po dokonaniu przez nadzór przyrodniczy bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk gatunków podlegających ochronie;
- 9) przed przystąpieniem do robót budowlanych, należy zdjąć i odpowiednio zabezpieczyć wierzchnią warstwę gleby (humus), którą po zakończeniu inwestycji należy w miarę możliwości wykorzystać do rekultywacji terenu;
- 10) prace związane z odhumusowaniem i niwelacją terenu prowadzić poza okresem lęgowym ptaków gniazdujących na ziemi (tj. z wyłączeniem okresu od 1 marca do 31 sierpnia) lub w tym okresie pod nadzorem ornitologicznym, po dokonaniu przez nadzór przyrodniczy bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku lęgów;
- 11) na placu budowy, a następnie podczas eksploatacji inwestycji należy stosować oświetlenie charakteryzujące się parametrem ULR (ang. Upward Light Ratio) zbliżającym do 0, co wyeliminuje zagrożenie powstawania zjawiska zanieczyszczenia świetlnego; oprawy oświetleniowe powinny zostać wyposażone w źródło światła o ciepłej barwie, najlepiej typu LED, przy czym parametr barwy światła (CCT) powinien mieścić się w zakresie 2700 – 3000 K; ponadto o ile to możliwe lampy należy wyposażać w reduktory mocy zmniejszające emisję światła w okresach o niewielkim ruchu; obudowy lamp należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką; światło lamp winno być skierowane do dołu na tereny inwestycji niezależnie od jej etapu;

- 12) do nasadzeń oraz obsiania powierzchni biologicznie czynnej należy stosować gatunki roślin rodzimych, dostosowanych do lokalnych warunków z uwzględnieniem roślin nektarodajnych o zróżnicowanych terminach kwitnienia.

**Warunki realizacji przedsięwzięcia określone przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wód Polskich, tj. :**

- 13) uzyskać stosowną decyzję pozwolenia wodnoprawnego na likwidację istniejących urządzeń wodnych oraz przebudowę drenaży z wylotami do istniejącego koryta rowu PG-76/1, zgodnie z art. 389 pkt 6 w nawiązaniu do art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 14) na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia;
- 15) zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn zlokalizować na terenie, do którego Inwestor posiada tytuł prawny oraz na terenie utwardzonym (np. poprzez zastosowanie płyt betonowych lub mat gumowych), zabezpieczającym przed potencjalnym wyciekami substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego;
- 16) zaplecze budowy oraz drogi technologiczne należy zorganizować w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie jego powierzchni, a po zakończeniu prac teren przywrócić do poprzedniego stanu;
- 17) stosować materiały budowlano-montażowe oraz elementy prefabrykowane posiadające atesty i odpowiednie normy;
- 18) ewentualne naprawy i konserwacje sprzętu i maszyn budowlanych prowadzić na izolowanym podłożu, zabezpieczonym przed ewentualnym wpływem substancji ropopochodnych lub innych substancji niebezpiecznych na środowisko gruntowo-wodne;
- 19) teren inwestycji wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw i substancji;
- 20) 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;
- 21) zakazuje się tankowania maszyn budowlanych oraz napraw sprzętu wykorzystywanego na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji przy wykopach i rowie melioracyjnym;
- 22) Tankowania paliwa w pracujących pojazdach oraz maszynach dokonać poza placem budowy, natomiast jeżeli zajdzie taka potrzeba tankowania:
  - a) prowadzić na izolowanej szczelnej powierzchni (np. mata gumowa lub płyty betonowej), na wyznaczonym i opisanym miejscu do tankowania,
  - b) zbiornik na paliwo będzie to specjalistyczny, szczelny zbiornik z systemem dystrybucyjnym, umieszczony w zamykanym szczelnym zbiorniku („zbiornik w zbiorniku”), umiejscowiony w ww. miejscu tankowania;
  - c) miejsce tankowania pojazdów wyposażać dodatkowo w sorbent (i pojemnik na zużyty sorbent), celem neutralizacji ewentualnego wycieku paliwa;
- 23) w celu utrzymania porządku oraz zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym – koła wszystkich pojazdów opuszczających teren budowy oczyszczać z zanieczyszczeń;
- 24) prace ziemne prowadzić na podstawie badań geotechnicznych oraz pod nadzorem geotechnicznym;
- 25) prace ziemne prowadzić w sposób nienaruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
- 26) Zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych; część mas ziemnych wykorzystać do niwelacji terenu; nadmiar przekazać firmie zajmującej się wykopami, która posiada stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami;
- 27) w przypadku odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych; ograniczyć czas odwodnienia wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej; wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie

- z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu decyzji pozwolenia wodnoprawnego – zgodnie z art. 394 ust.1 pkt. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, jeżeli jest prawem wymagane;
- 28) 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;
  - 29) na etapie realizacji wody opadowe i roztopowe odprowadzać powierzchniowo na własny teren biologicznie czynny; odprowadzenie ww. wód 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;
  - 30) na etapie realizacji zaplecze socjalno-bytowe zorganizować w oparciu o przenośne toalety (np. typu TOI-TOI), obiekty te wyposażać w bezodpływowe zbiorniki ścieków, zbiorniki te opróżniać w miarę potrzeb przez wyspecjalizowaną firmę, która wywozić będzie ścieki na oczyszczalnię ścieków (nie dopuścić do przepełnienia zbiorników);
  - 31) na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej, a do czasu otrzymania warunków technicznych przyłącza lub w przypadku braku takiej możliwości, ww. ścieki odprowadzać do szczelnych, atestowanych bezodpływowych zbiorników; nie dopuścić do przepełnienia zbiorników;
  - 32) na etapie eksploatacji wodę pobierać z sieci wodociągowej na warunkach określonych z gestorem sieci;
  - 33) ścieki przemysłowe powstające w wyniku utrzymania czystości na terenie obiektu odprowadzać do kanalizacji sanitarnej lub poprzez wywóz, zgromadzonych w szczelnych bezodpływowych zbiornikach dostosowanych do gromadzonych ścieków przemysłowych, specjalistycznymi wozami asenizacyjnymi zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - 34) na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z dachów oraz terenów utwardzonych zanieczyszczonych (dróg, parkingów i placów manewrowych) odprowadzać po podczyszczeniu w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych do projektowanej szczelnej retencji (podziemnej lub naziemnej), a następnie odprowadzać do rowu lub odparowywać; odpływ do odbiornika (rowu) uregulować poprzez regulatory pompy zbiornika retencyjnego; odprowadzenie ww. wód prowadzić w sposób nie powodujący zalewanie terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;
  - 35) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do rowu melioracyjnego, uzyskać stosowną decyzję pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
  - 36) część zgromadzonych i oczyszczonych wód opadowych wykorzystywać do podlewania terenów zielonych;
  - 37) naziemne zbiorniki na gaz wraz z wyposażeniem, w technologii magazynowania LNG, LPG lub CNG, zlokalizować wyznaczonym i utwardzonym miejscu na terenie inwestycji; napełnianie zbiorników prowadzić pod nadzorem upoważnionej i przeszkolonej osoby, a przed rozpoczęciem napełniania sprawdzić stany techniczne urządzeń i zbiorników;
  - 38) agregat prądotwórczy zlokalizować na utwardzonej, szczelnej powierzchni, wyposażone w zbiorniki dwupłaszczowe na paliwo;
  - 39) tereny narażone na zanieczyszczenia (drogi, parkingi, doki) wykonać jako nawierzchnie utwardzone, uniemożliwiające przedostawanie się ewentualnych zanieczyszczeń do gruntu i wód;
  - 40) na etapie eksploatacji dokonywać systematycznych przeglądów oraz konserwacji wewnętrznych sieci kanalizacyjnych oraz urządzeń podczyszczających ścieki (separator substancji ropopochodnych), a także regularnie usuwać zanieczyszczenia nagromadzone w urządzeniach podczyszczających, za pośrednictwem uprawnionych podmiotów w celu sprawnego działania tych urządzeń i wysokiej skuteczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych; wszelkie wykryte nieszczelności bądź awarie niezwłocznie usuwać;

- 41) powstające na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia odpady magazynować:
- a) w miejscach o pojemności magazynowania odpadów dostosowanej do masy odpadów wytwarzanych w danym okresie i częstotliwości ich odbioru;
  - b) w sposób dostosowany do właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, w szczególności z wykorzystaniem właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, z wykorzystaniem opakowań, pojemników, kontenerów, zbiorników lub worków; dopuszcza się magazynowanie odpadów w pryzmach lub stosach, w szczególności w przypadku odpadów pochodzących z wyrobów przeznaczonych do użytkowania w warunkach oddziaływania czynników atmosferycznych, jeżeli nie spowoduje to zanieczyszczenia gleby i ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
  - c) w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów poza przeznaczone do tego celu miejsce, w tym poz. przeznaczone do tego celu opakowania, pojemniki, kontenery, zbiorniki, worki lub wydzielone boksy i sektory;
  - d) w przypadku odpadów niebezpiecznych – także minimalizując wpływ czynników atmosferycznych na odpady, przez zastosowanie szczelnych pojemników, kontenerów, zbiorników lub systemu zbierania wycieków oraz wód odciekowych, jeżeli oddziaływanie czynników atmosferycznych może spowodować negatywny wpływ magazynowych odpadów na środowisko lub życie i zdrowie ludzi, w szczególności zmieniać właściwości chemiczne i fizyczne odpadów oraz powstawania uciążliwości zapachowych; po uzbieraniu partii transportowej odpady przekazywać uprawnionemu odbiorcy celem dalszego zagospodarowania.

**Warunki realizacji przedsięwzięcia określone przez organ prowadzący niniejsze postępowanie:**

1. zapewnienie odpowiedniej przepustowości systemu kanalizacji deszczowej i urządzeń podczyszczających;
2. teren planowanej inwestycji jest terenem zdrenowanym. Przebudowa urządzeń będzie możliwa po uzyskaniu stosownych zezwoleń. Sieć drenarska zostanie przebudowana w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenarskich z terenów sąsiednich. Wszelkie prace będą prowadzone w sposób zapewniający nie pogorszenie i niezakłócenie spływu wód podziemnych i powierzchniowych na działkach i terenach sąsiednich;
3. racjonalne gospodarowanie wodą oraz innymi surowcami, materiałami, paliwami i energią, na każdym etapie inwestycji;
4. utrzymywanie terenu inwestycji w należyтым porządku na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji;
5. cykliczny odbiór wszystkich wytwarzanych podczas realizacji inwestycji odpadów przez wyspecjalizowane i uprawnione podmioty na podstawie stosownych umów;
6. używanie instalacji, maszyn i urządzeń o możliwie najniższych poziomach mocy akustycznej oraz sprawnych technicznie, spełniających normy ochrony środowiska;
7. regularne przeprowadzanie przeglądów eksploatacyjnych oraz prac konserwacyjnych instalacji, maszyn i urządzeń używanych w procesie technologicznym;
8. zastosowanie wszelkich możliwych zabezpieczeń na wypadek wystąpienia sytuacji awaryjnych;
9. ograniczenie oddziaływania inwestycji do granic terenu, do którego Inwestor posiada tytuł prawny.

**3. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, w szczególności w projekcie zagospodarowania działki lub terenu lub projekcie architektoniczno-budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14, 18, 23, 26 i 27:**

- 1) Zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych oraz dachu projektowanej hali na poziomie minimum 23 dB;
- 2) Zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych oraz dachu projektowanego budynku pompowni na poziomie minimum 23 dB;
- 3) Na potrzeby funkcjonowania przedsięwzięcia zainstalować maksymalnie:
  - do 67 szt. gazowych urządzeń wentylacyjnych z promiennikiem o mocy do 45kW każde – łączna moc do 3 015 kW (3,015 MW);
  - do 4 szt. kotłów gazowych o mocy do 90kW każdy – łączna moc do 360 kW (0,360 MW);
  - do 12 szt. urządzeń wentylacyjnych z nagrzewnicą gazową o mocy do 60 kW każda – łączna moc do 360 kW (do 0,36 MW);
  - do 25 szt. urządzeń wentylacyjnych z nagrzewnicą gazową o mocy do 200 kW każda – łączna moc do 5 000 kW (do 5,0 MW);
  - do 12 szt. wentylatorów przeciwwybuchowych odprowadzających zanieczyszczenia z procesu ładowania akumulatorów;
  - do 2 szt. agregatów prądotwórczych;
  - do 2 szt. pomp Diesel.
    - wentylator dachowy wyciągowy, poziom mocy akustycznej do 80 dB – do 22 szt.
    - centrala wentylacyjna; poziom mocy akustycznej do 70 dB – do 12 szt.
    - urządzenie chłodnicze, poziom mocy akustycznej do 70 dB – do 32 szt.
    - wentylator dachowy wyciągowy, poziom mocy akustycznej do 70 dB – do 16 szt.
    - wentylator dachowy wyciągowy EX, poziom mocy akustycznej do 75 dB – do 12 szt.
    - wentylator ścienny wyciągowy, poziom mocy akustycznej do 70 dB – do 12 szt.
    - urządzenie wentylacyjne lub chłodu/ciepła, poziom mocy akustycznej do 65 dB – do 4 szt.
    - agregat wody lodowej, poziom mocy akustycznej do 80 dB – do 15 szt.
    - urządzenie wentylacyjne; poziom mocy akustycznej do 77 dB – do 25 szt.
    - urządzenie chłodu lub ciepła, poziom mocy akustycznej do 77 dB – do 25 szt.
    - pompa ciepła, poziom mocy akustycznej do 80 dB – do 4 szt.
- 4) Dla zachowania odpowiednich poziomów hałasu na pobliskiej zabudowie chronionej akustycznie zainstalować ekrany akustyczne:
  - a) E1 – wzdłuż północnej granicy planowanego przedsięwzięcia pomiędzy wjazdem głównym a wjazdem ppoż. długości minimum 77 m, wysokości minimum 4 m oraz o jednolicebrowy wskaźnik oceny pochłaniania dźwięku  $DL_a > 8$  dB;
  - b) E2 – wzdłuż wschodniej granicy planowanego przedsięwzięcia; długości minimum 339 m, wysokości minimum 4 m oraz o jednolicebrowy wskaźnik oceny pochłaniania dźwięku  $DL_a > 8$  dB;
  - c) E3 – wzdłuż południowej granicy planowanego przedsięwzięcia - długości minimum 150 m, wysokości minimum 4 m oraz o jednolicebrowy wskaźnik oceny pochłaniania dźwięku  $DL_a > 8$  dB, połączony z ekranem E2.
- 5) Na potrzeby funkcjonowania zaprojektować zbiornik retencyjny o pojemności min. 1081 m<sup>3</sup>.
- 6) Teren przedsięwzięcia nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się:
  - od północy – ul. Tarczyńska, za nią tereny częściowo objęte MPZP (Uchwała nr VII/58/03), zgodnie z którym przeznaczone są pod komunikację, obwodnicę miasta (K) oraz objęte MPZP (Uchwała nr

XXVII/281/08), zgodnie z którym przeznaczone są pod tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej (1P) oraz zabudowa jednorodzinna (znajduje się w odległości ok. 22 m od granicy planowanego przedsięwzięcia),  
od zachodu – tereny zabudowane, objęte MPZP (Uchwała nr XIX/151/04), zgodnie z którym przeznaczone są pod tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej z terenami komunikacji drogowej i kolejowej (1UP/KK), najbliższa zabudowa,  
od południa – tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny objęte MPZP (Uchwała nr XL/317/13), zgodnie z którym przeznaczone są pod teren rolniczy (1R), najbliższa zabudowa jednorodzinna znajduje się w odległości ok. 20 m od granicy planowanego przedsięwzięcia,  
od wschodu – ul. Lipowa, za nią istniejąca zabudowa zagrodowa.

- 7) Prowadzenie wszelkich prac montażowych zgodnie z określonym harmonogramem robót w sposób zorganizowany przez uprawnionych i wykwalifikowanych pracowników;
- 8) Przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 9) Wykonanie wentylacji w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt i pracę ludzi;
- 10) Zastosowanie wszelkich możliwych zabezpieczeń na wypadek wystąpienia sytuacji awaryjnych.

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

Terminem poważnej awarii w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska, jest zdarzenie w zakładzie, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w którym występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska bądź powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem.

W przypadku przedmiotowego zakładu zagrożenia związane z wystąpieniem poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z powyższą definicją, można podzielić na dwie grupy:

- zagrożenia pożarowe lub wybuchowe;
- zagrożenia ekologiczne.

W przypadku pożaru lub wybuchu może nastąpić bezpośrednie oddziaływanie związane z destrukcją obiektów oraz infrastruktury technicznej objętej pożarem, emisja dużych ilości ciepła i substancji do powietrza (powstałych ze spalania substancji palnych) oraz powstanie fali uderzeniowej wywołanej potencjalnym wybuchem. W zasięgu bezpośredniego oddziaływania ww. czynników nie występują elementy środowiska naturalnego, które byłyby zagrożone. Jeżeli w wyniku zaistniałej awarii nastąpiłoby przedostanie się substancji do gruntu, po zakończeniu akcji ratunkowej wymagane będzie dokonanie badania gruntu i określenie konieczności, zakresu i sposobu oczyszczenia. W przypadku pożaru lub wybuchu powstanie natomiast bezpośrednio zagrożenie dla pracowników i obiektów lub instalacji znajdujących się na terenie objętym awarią.

Oddziaływanie spowodowane przez substancje lotne, które mogą pojawić się w postaci par przy wyciekach niektórych substancji również nie spowoduje zagrożenia wokół zakładu. W przypadku wystąpienia takiego zdarzenia pary substancji zostaną zatrzymane w hali, które zostaną natychmiast zamknięte celem zapobieżenia wydostania się substancji do atmosfery. Po usunięciu awarii hala zostanie przewietrzona w sposób kontrolowany, tak aby nie przekroczyć dopuszczalnych stężeń w atmosferze. Dzięki temu ograniczy się oddziaływanie substancji lotnych poza obszarem zakładu.

W celu ograniczenia skutków zdarzeń związanych z potencjalnymi zagrożeniami zastosowano rozwiązania takie jak:

- prowadzenie prawidłowej gospodarki substancjami chemicznymi:
    - magazynowanie substancji ciekłych w szczelnych pojemnikach jednostkowych (beczki, paletopojemniki, itp.),
    - magazynowanie surowców ciekłych zawierających substancje niebezpieczne w ilościach niepowodujących nadmiernego nagromadzenia, zapewniających bieżące potrzeby zakładowe,
    - kontrole urządzeń chłodniczych,
    - wyposażenie miejsc magazynowania odpadów ciekłych w sorbenty,
    - bieżący nadzór personelu nad prawidłowym funkcjonowaniem instalacji, w tym miejsc wykorzystywania, magazynowania i układów transportu substancji,
      - wyposażenie magazynów chemii w czujniki i detektory substancji,
  - zidentyfikowanie potencjalnych sytuacji awaryjnych, takich jak:
    - zagrożenia pożarowe,
    - zagrożenia chemiczne i ekologiczne,
    - awarie produkcyjne i techniczne,
    - awarie i zagrożenia pozaprodukcyjne,
1. wdrożenie działań prewencyjnych i środków zapobiegawczych, obejmujących w szczególności:
    - zidentyfikowanie zagrożeń na poszczególnych stanowiskach pracy,
    - opracowanie oceny ryzyka zawodowego,
    - precyzyjnie przypisane obowiązki w zakresie postępowania pracowników na wypadek awarii na wszystkich szczeblach organizacji,
    - system szkoleń i zwiększania świadomości pracowników,
    - kontrola operacyjna i monitorowanie pracy instalacji,
    - opracowanie instrukcji ruchowych, magazynowania, obsługi i eksploatacji, bhp, p.poż., postępowania na wypadek awarii,
  2. zastosowanie właściwego systemu wykrywania, powiadamiania i zabezpieczeń takich jak:
    - środki techniczne służące kontroli i zapobieganiu awariom,
    - środki techniczne ograniczające ryzyko wystąpienia awarii,
    - sygnalizacja alarmowo-pożarowa,
    - instalacja odgromowa,
    - podręczny sprzęt gaśniczy,
    - obligatoryjnie w projekcie architektonicznym – budowlanym zaprojektowana będzie odporność ogniowa z uwzględnieniem przewidzianych do magazynowania substancji (np. farmaceutyków)
  3. zastosowanie właściwych rozwiązań organizacyjnych, takich jak:
    - opracowanie procedur postępowania na wypadek wystąpienia awarii, w szczególności takich jak pożar, wyciek substancji chemicznych, awaria zakładowa,
    - wyznaczenie osób odpowiedzialnych za koordynowanie działań przed przybyciem służb ratowniczych, w trakcie akcji ratowniczej oraz działań poawaryjnych, wraz z określeniem podziału zadań i zakresu odpowiedzialności,
    - zasady udzielania pomocy przedmedycznej,
    - zasady zabezpieczania miejsca awarii.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, rodzaje oraz ilości substancji niebezpiecznych, jakie

będą znajdować się na terenie zakładu nie powodują zaliczenia zakładu do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, tj.:

Substancja, która mogłyby powodować zaliczenie zakładu do ZZR lub ZDR to:

- 1) olej napędowy (beczki łącznie jednocześnie do 2,8 m<sup>3</sup>), (2,45 tony - gęstość wynosi między 820-845 kg/m<sup>2</sup>, przyjęto do obliczeń wartość wyższą),
- 2) uwzględniając zasadę sumowania (objaśnienie 4 załącznika do rozporządzenia Dz.U.2016 poz. 138) również nie zaliczamy przedsięwzięcia do ZZD ani ZDR (suma jest mniejsza niż 1, tj. wynosi ok 0,26)

W przypadku magazynowania substancji chemicznych (chemii gospodarczej, przemysłowej) wyroby magazynowane będą w nomenklaturach, tj. w oryginalnych opakowaniach producenta przystosowanych do danego wyrobu chemicznego. Nie będą magazynowane substancje chemiczne zaliczane do trucizn ani substancje do dystrybucji mogące zaliczać przedsięwzięcie do ZZR lub ZDR.

Zaznacza się, że są to sytuacje mało prawdopodobne, nie mniej jednak uwzględnia się np. wycieki z wózków widłowych kwasowych (elektrolit akumulatorów kwasowych), stąd w/w zapisy.

Należy podkreślić, że przedsięwzięcie wyposażone zostanie w instalację ppoż. oraz dostęp wozów straży pożarnej do elewacji budynków. Ponadto na terenie hali zostaną wyznaczone strefy pożarowe.

Natomiast przez pojęcie wystąpienie katastrofy naturalnej rozumie się skutek wywołany ekstremalnym zjawiskiem naturalnym powodującym znaczne szkody na terenie objętym tym zjawiskiem, pozostawiający po sobie często zmieniony obraz powierzchni ziemi. Powoduje ona również wysokie straty w gospodarce człowieka, może zmienić stan przyrody, a nawet zagrażać życiu ludzkiemu.

Teren, na którym planowana jest inwestycja, znajduje poza obszarami zagrożenia powodziowego, poza obszarami trzęsień ziemi, czy ruchów masowych ziemi (osuwiskami).

Ponadto przewidziano rozwiązania celem zapobiegania oddziaływania wód opadowych na tereny sąsiednie:

- retencjonowanie wód opadowych w zbiorniku retencyjnym,
- zaprojektowanie zbiornika retencyjnego pozwalającego zgromadzić/zmagazynować opady nawalne,
- kontrola stanu technicznego zbiornika,
- kontrola poziomu wody w zbiorniku,
- zgłoszenie awaryjnego wypompowania wody do zakładu komunalnego lub straży pożarnej (wypompowanie wody beczkowszami); awaryjne wypompowanie wody przez podmiot zewnętrzny będzie się odbywać na podstawie stosownej umowy.

W zakresie ochrony przed wiatrem i anomaliami pogodowymi (np. obciążenie śniegiem): planowane przedsięwzięcie będzie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi wymogami prawnymi oraz normami budowlanymi. Ponadto obiekty zabudowy będą posiadały dachy płaskie otoczone attyką. W okresie zimowym dach będzie odśnieżany.

Stabilny klimat tego obszaru oraz wieloletnie obserwacje pozwalają na stwierdzenie, że prawdopodobieństwo wystąpienia na tym terenie ekstremalnych zjawisk pogodowych takich jak: huraganowe wiatry jest mało prawdopodobne.

Ponadto należy wskazać iż ryzyko katastrofy budowlanej wpisane jest w każdą inwestycję. Katastrofa budowlana może zaistnieć na różnych etapach istnienia obiektu: podczas budowy obiektu lub podczas użytkowania.

##### **5. Wymogi w zakresie ograniczania transgranicznego oddziaływania na środowisko w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których przeprowadzono postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.**

Planowane przedsięwzięcie zostanie w całości zrealizowane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w znacznej odległości od jej granic. Lokalizacja przedsięwzięcia wyklucza możliwość oddziaływania na obszary położone poza granicami kraju, zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji oraz ewentualnej likwidacji. Z uwagi na powyższe, nie określa się wymogów w zakresie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

##### **6. Stwierdzenie konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (w przypadku, o którym mowa w art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska).**

Dla planowanego przedsięwzięcia nie ma konieczności tworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, ponieważ z przeprowadzonej analizy wynika, że uciążliwości związane z eksploatacją obiektu obejmą teren bezpośrednio przeznaczony pod planowane przedsięwzięcie oraz jego najbliższe otoczenie w granicach własności Inwestora.

##### **7. *Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie stwierdza się konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o której mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś.***

## **UZASADNIENIE**

Pełnomocnik Inwestora INWI DEVELOPMENT Sp. z o.o., ul. Jana czeczota 9, 02-607 Warszawa, złożył w dniu 28 sierpnia 2024 r. wniosek w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „**Budowie hali magazynowo-produkcyjnej wraz z infrastrukturą oraz zapleczem biurowo-socjalnym, na terenie działek 86/2, 87/2, 88/2, 208/1, 192 obręb Ciemno-Gnojna**”, gmina Mszczonów, powiat żyrardowski, województwo mazowieckie.

Zgodnie z informacją o terenie, działki o nr ew. 86/2, 87/2, 88/2, 208/1, 192 położone w miejscowości Ciemno-Gnojna, gm. Mszczonów nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Mszczonów zatwierdzony Uchwałą Nr VII/46/94 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 12 grudnia 1994 r (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 18/19 poz. 176) określający przeznaczenie przedmiotowych działek utracił ważność z dniem 31 grudnia 2003 r.

Planowane przedsięwzięcie polegające na „**Budowie hali magazynowo-produkcyjnej wraz z infrastrukturą oraz zapleczem biurowo-socjalnym, na terenie działek 86/2, 87/2, 88/2, 208/1, 192 obręb Ciemno-Gnojna**”, gmina Mszczonów, powiat żyrardowski, województwo mazowieckie zaliczane jest zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839, ze zm.), do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b, pkt 31, pkt 37 lit. d, pkt 58 lit. b oraz pkt 62, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane:

- **§3 ust. 1 pkt 54 lit. b**, jako „zabudowa przemysłowa lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”, tj.:

Powierzchnia planowanego przedsięwzięcia (do przekształcenia) będzie wynosić łącznie całość ok. 8,04 ha, w tym powierzchnie:

- powierzchnia zabudowy łącznie: do 3,97 ha (do 49,4% terenu inwestycji)
- powierzchnia utwardzeń łącznie: do 2,46 ha (do 30,6% terenu inwestycji)
- powierzchnia biologicznie czynna (łącznie): min. 1,61 ha – (min. 20,0% terenu inwestycji)

w tym:

- hala magazynowo-produkcyjno-usługowa wraz z pomieszczeniami technicznymi i zapleczem socjalno-biurowym, powierzchni zabudowy do 3,97 ha, hala wyposażona będzie głównie w instalacje takie jak: wentylacyjna, chłodnicza (klimatyzacyjna segmentów socjalno-biurowych oraz chłodnicza ewentualnych przestrzeni chłodni), grzewcza zasilana gazem i/lub systemem VRF (klimatyzacja z odzyskiem ciepła) i/lub pompy ciepła, wody do celów socjalnych, wody do celów p.poż., kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrotechnicznej, teletechnicznej oraz opcjonalnie odnawialne źródła energii (panele fotowoltaiczne na dachu),
- tereny utwardzone o powierzchni zabudowy łącznej do 2,46 ha (w tym drogi o długości poniżej 1,4 km oraz parkingi o powierzchni użytkowej łącznej do 1,06 ha),

Uszczegółowienie w zakresie projektowanych terenów utwardzonych:

- a) kwalifikacja powierzchni użytkowej parkingu (do 1,40 ha) obejmuje wydzieloną powierzchnię terenu przeznaczoną do postoju i parkowania samochodów, składającą się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują.

Infrastruktura bezpośrednio związana z miejscami postojowymi będzie częścią ogólnej infrastruktury uzbrojenia terenu, zatem podjęto decyzję o rozgraniczeniu umownego terenu przeznaczonego pod parkingi, zgodnie z definicją parkingu zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U.2019 poz. 1065 ze zmianami).

Nie będzie parkingów wielopoziomowych ani podziemnych.

- b) pozostała powierzchnia terenów utwardzonych, to powierzchnie z wyłączeniem parkingów i budynków, czyli: drogi dojazdowe niebędące dojazdami stanowisk postojowych, zjazd, place manewrowe, doki, rampy, chodniki, płyty fundamentowe zbiornika (wody p. poż), stacji transformatorowej, wiaty na rowery, agregaty, punkty ładowania pojazdów elektrycznych, miejsca gromadzenia odpadów itp.;

uwaga: przy zachowanym warunku łącznie powierzchnia utwardzona do 2,46 ha.

- budynek pompowni p.poż. wraz ze zbiornikiem wody p. poż pojemności min. 950 m<sup>3</sup>,
- zbiornik retencyjny wody opadowej (wraz z przepompownią wód opadowych) pojemności min. 1081 m<sup>3</sup> dla maksymalnej powierzchni szczytowej ok. 6,43 ha,
- zjazdy publiczne,
- zbiorniki gazu o pojemności łącznej do 107,2 m<sup>3</sup> (LPG/LNG/CNG lub gazu ziemnego) zlokalizowane poza halą; wraz ze stacją redukcyjno- pomiarową I stopnia (SRP z maksymalnym ciśnieniem 1,6 MPa),
- portiernia ze szlabanem,

Przewiduje się budowę i przebudowę przyłączy oraz sieci i instalacji niezbędnej infrastruktury technicznej m.in.: energetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznej, wody, gazowej.

Cała infrastruktura planowanego przedsięwzięcia oraz zaplecze budowy będą zlokalizowane na terenie planowanego przedsięwzięcia objętego wnioskiem.

Nie będą wykonywane sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej, ciepłej, energetycznej, wodociągowej oraz gazowej stanowiące przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (wg Dz.U. 2019 poz. 1839 ze zmianami), tj.:

- nie będą wykonywane napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu znamionowym nie mniejszym niż 110 kV (brak kwalifikacji do § 3 ust. 1 pkt 7 w/w rozporządzenia),
- nie będą wykonywane instalacje do przesyłu gazu inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 20 oraz towarzyszące im tłocznie lub stacje redukcyjne, z wyłączeniem gazociągów o ciśnieniu nie większym niż 0,5 MPa i przyłączy do budynków; przy czym tłocznie lub stacje redukcyjne budowane, montowane lub przebudowywane przy istniejących instalacjach przesyłowych nie są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko (budowa i przebudowa będzie polegała na wykonaniu przyłącza i/lub jego przełożenia/tzw. przekładki/ przyłącza – brak kwalifikacji do § 3 ust. 1 pkt 31 w/w rozporządzenia),
- nie będą wykonywane instalacje do przesyłu pary wodnej lub ciepłej wody inne niż przyłącze (budowa i przebudowa będzie polegała na wykonaniu przyłącza i/lub jego przełożenia/tzw. przekładki/ przyłącza - brak kwalifikacji do § 3 ust. 1 pkt 32 w/w rozporządzenia),
- nie będą wykonywane rurociągi wodociągowe magistralne do przesyłania wody oraz przewody wodociągowe magistralne doprowadzające wodę od stacji uzdatniania do przewodów wodociągowych rozdzielczych, z wyłączeniem ich przebudowy metodą bezwykopową (budowa i przebudowa będzie polegała na wykonaniu przyłącza i/lub jego przełożenia/tzw. przekładki/ przyłącza – brak kwalifikacji do § 3 ust. 1 pkt 71 w/w rozporządzenia);
- nie będą wykonywane sieci kanalizacyjne o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km (budowa i przebudowa będzie polegała na wykonaniu przyłącza i/lub jego przełożenia/tzw. przekładki/ przyłącza, potencjalnie przebudowa sieci poniżej 1 km – brak kwalifikacji do § 3 ust. 1 pkt 81 w/w rozporządzenia).

Inwestycja może być realizowana etapami, tzn. może być realizowana część hali i parkingów wraz z niezbędną infrastrukturą (każda część może tworzyć samodzielny całość).

- **3 ust. 1 pkt. 31**, jako „*instalacje do przesyłu gazu inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 20 oraz towarzyszące im tłocznie lub stacje redukcyjne, z wyłączeniem gazociągów o ciśnieniu nie większym niż 0,5 MPa i przyłączy do budynków; przy czym tłocznie lub stacje redukcyjne budowane, montowane lub przebudowywane przy istniejących instalacjach przesyłowych nie są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko*”

Zakres przedsięwzięcia obejmuje m.in.– **stacja redukcyjno- pomiarowa I stopnia (SRP z maksymalnym ciśnieniem ,6 MPa)**

- **§3 ust. 1 pkt 37d**, jako „*instalacje do naziemnego magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 25 lutego 2011 r. o substancjach chemicznych i ich mieszaninach, niebędących produktami spożywczymi, gazów łatwopalnych oraz innych kopalnych surowców energetycznych, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 22, z wyłączeniem instalacji do magazynowania paliw wykorzystywanych na potrzeby gospodarstw domowych, zbiorników na gaz płynny o łącznej pojemności nie większej niż 10 m<sup>3</sup> oraz zbiorników na olej o łącznej pojemności nie*”

większej niż 3 m<sup>3</sup>, a także niezwiązanych z dystrybucją instalacji do magazynowania stałych surowców energetycznych”,

Zakres przedsięwzięcia obejmuje m.in. zbiorniki gazu LNG/LPG/CNG/ziemny o łącznej pojemności do 107,2 m<sup>3</sup>

- **§3 ust. 1 pkt. 58 lit. b)**, jako „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a - przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego”

Zakres przedsięwzięcia obejmuje m.in. **parkingi samochodowe powierzchni do 1,1 ha**

- **§3 ust. 1 pkt. 62**, jako „drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 oraz obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg oraz obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody”.

Zakres przedsięwzięcia obejmuje m.in. **drogi o nawierzchni twardej długości do 1,4 km**, to:

- drogi dojazdowe niebędące dojazdami stanowisk postojowych,
- drogi o nawierzchni twardej (kostka betonowa, lub nawierzchnia bitumiczna lub nawierzchnia betonowa) przekraczającej 20 m,
- obiekt budowlany wraz z obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, stanowiącymi całość techniczno-użytkową przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego zlokalizowaną w pasie drogowym.

Działając zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 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 2024 r., poz. 1112 ze zm.), Burmistrz Mszczonowa wystąpił do organów ochrony środowiska w sprawie wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko i określenia ewentualnego zakresu raportu planowanej inwestycji. W nawiązaniu do powyższego Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu pismem z dnia 17 października 2024 r., znak: WL.ZZS.4901.328.2024.BS wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie hali magazynowo-produkcyjnej wraz z infrastrukturą oraz zapleczem biurowo-socjalnym, na terenie działek 86/2, 87/2, 88/2, 208/1, 192 obręb Ciemno-Gnojna”, nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, określonych w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy ooś oraz nałożenie obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy ooś.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Żyrardowie wydał opinię sanitarną znak ZNS.900.38.2024.71 z dnia 25 października 2024 r. w której wyraził opinię że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 17 grudnia 2024 r., znak: WOOŚ-I.4220.1290.2024.ML wyraził opinię, iż istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko.

W nawiązaniu do powyższego Burmistrz Mszczonowa postanowieniem z dnia 23 grudnia 2024 r., znak: G.6220.26.2024.MD stwierdził obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Następnie postanowieniem z dnia 16 stycznia 2025 r., znak: G.6220.26.2024.MD zawiesił z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia

polegającego na „Budowie hali magazynowo-produkcyjnej wraz z infrastrukturą oraz zapleczem biurowo-socjalnym, na terenie działek 86/2, 87/2, 88/2, 208/1, 192 obręb Ciemno-Gnojna”, gmina Mszczonów, powiat żyrardowski, województwo mazowieckie do czasu przedłożenia przez wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Dnia 13 lutego 2025 r., pełnomocnik Inwestora złożył wniosek wraz z raportem oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie hali magazynowo-produkcyjnej wraz z infrastrukturą oraz zapleczem biurowo-socjalnym, na terenie działek 86/2, 87/2, 88/2, 208/1, 192 obręb Ciemno-Gnojna”, gmina Mszczonów, powiat żyrardowski, województwo mazowieckie. Powyższy raport oś został w dniu 17 lutego przekazany do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, celem uzgodnienia realizacji przedsięwzięcia oraz określenia warunków tej realizacji. Ponadto, Burmistrz Mszczonowa postanowieniem z dnia 17 lutego 2025 r., znak: G.6220.26.2024.MD wznowił zawieszone postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie hali magazynowo-produkcyjnej wraz z infrastrukturą oraz zapleczem biurowo-socjalnym, na terenie działek 86/2, 87/2, 88/2, 208/1, 192 obręb Ciemno-Gnojna”, gmina Mszczonów, powiat żyrardowski, województwo mazowieckie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 22 lipca 2025 r., znak: WÓÓŚ-I.4221.79.2025.MKA.3, które zostało sprostowane postanowieniem z dnia 4 września 2025 r., znak: WÓÓŚ-I.4221.79.2025.MKA.5 uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki.

Warunki realizacji planowanego przedsięwzięcia, określone przez organy ochrony środowiska zostały zamieszczone w sentencji niniejszej decyzji.

W trakcie planowania ww. przedsięwzięcia rozpatrywano warianty przedsięwzięcia, które wymagają przeanalizowania. Przyjęto następujące warianty dotyczące realizacji inwestycji:

- Wariant polegający na niepodjęciu przedsięwzięcia – spowoduje brak zmian w istniejącym zagospodarowaniu terenu. Nie będzie wpływał na zwiększenie czy zmniejszenie emisji substancji do środowiska w przedmiotowym rejonie. Poziom tła zanieczyszczeń do powietrza czy tła akustyczne pozostanie na aktualnym poziomie. Niepodjęcie przedsięwzięcia pod kątem skutków dla środowiska nie ma istotnego znaczenia.

- Racjonalny wariant alternatywny realizacji planowanego przedsięwzięcia.

Racjonalny wariant alternatywny (wariant technologiczny dla wykonania utwardzeń, w tym parkingów /części planowanego przedsięwzięcia, która sama w sobie stanowi przedsięwzięcie potencjalnie znacząco oddziałujące na środowisko/) stanowiła technologia wykonania dróg i parkingów sprowadzająca się do zastosowania konstrukcji: nawierzchnia betonowa lub asfaltowa, podsypka, chudy beton, kruszywo łamane stabilizowane mechanicznie, georuszt polipropylenowy trójosiowy o sztywnych węzłach, jeśli wymagane poprzez analizę drogową, geotkanina polipropylenowa separacyjna, jeśli wymagane poprzez analizę drogową, warstwa odsączająca – wyrównawcza, lub podobna. Grunt rodzimy z części rozbudowanej zostanie ustabilizowany, a na nim ułożona zostanie warstwa z gruntu stabilizowanego cementem.

- Wariant Inwestorski (do realizacji).

Powierzchnia planowanego przedsięwzięcia (do przekształcenia) będzie wynosić łącznie w całości ok. 8,04 ha, w tym:

- powierzchnia zabudowy łącznie: do 3,97 ha
- powierzchnia utwardzeń łącznie: do 2,46 ha
- powierzchnia biologicznie czynna (łącznie): min. 1,61 ha – (min. 20,0% terenu inwestycji)

w tym:

- hala magazynowo-produkcyjno-usługowa wraz z pomieszczeniami technicznymi i zapleczami socjalno-biurowymi o powierzchni zabudowy do 3,97 ha,

hala wyposażona będzie głównie w instalacje takie jak: wentylacyjna, chłodnicza (klimatyzacyjna segmentów socjalno-biurowych oraz chłodnicza ewentualnych przestrzeni chłodni), grzewcza zasilana gazem i/lub systemem VRF (klimatyzacja z odzyskiem ciepła) i/lub pompy ciepła, wody do celów socjalnych, wody do celów p.poż., kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrotechnicznej, teletechnicznej oraz opcjonalnie odnawialne źródła energii (panele fotowoltaiczne na dachu),

- tereny utwardzone o powierzchni zabudowy łącznej do 2,46 ha (w tym drogi o długości poniżej 1,4 km oraz parkingi o powierzchni użytkowej łącznej do 1,06 ha),

Uszczegółowienie w zakresie projektowanych terenów utwardzonych:

- a) kwalifikacja powierzchni użytkowej parkingu (do 1,40 ha) obejmuje wydzieloną powierzchnię terenu przeznaczoną do postoju i parkowania samochodów, składającą się ze stanowisk postojowych oraz dojazdów łączących te stanowiska, jeżeli takie dojazdy występują.

Infrastruktura bezpośrednio związana z miejscami postojowymi będzie częścią ogólnej infrastruktury uzbrojenia terenu, zatem podjęto decyzję o rozgraniczeniu umownego terenu przeznaczonego pod parkingi, zgodnie z definicją parkingu zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U.2019 poz. 1065 ze zmianami).

Nie będzie parkingów wielopoziomowych ani podziemnych.

- b) pozostała powierzchnia terenów utwardzonych, to powierzchnia z wyłączeniem parkingów i budynków, czyli: drogi dojazdowe niebędące dojazdami stanowisk postojowych, zjazd, place manewrowe, doki, rampy, chodniki, płyty fundamentowe zbiornika (wody p. poż), stacji transformatorowej, wiaty na rowery, agregaty, punkty ładowania pojazdów elektrycznych, miejsca gromadzenia odpadów itp.;

uwaga: przy zachowanym warunku łącznie powierzchnia utwardzona do 2,46 ha.

- budynek pompowni p.poż. wraz ze zbiornikiem wody p. poż pojemności min. 950 m<sup>3</sup>,
- zbiornik retencyjny wody opadowej (wraz z przepompownią wód opadowych) pojemności min. 1081 m<sup>3</sup> dla maksymalnej powierzchni szczelnej ok. 6,43 ha,
- zjazdy publiczne,
- zbiorniki gazu o pojemności łącznej do 107,2 m<sup>3</sup> (LPG/LNG/CNG lub gazu ziemnego) zlokalizowane poza halą; wraz ze stacją redukcyjno- pomiarową I stopnia (SRP z maksymalnym ciśnieniem 1,6 MPa),
- portiernia ze szlabanem,

Przewiduje się budowę i przebudowę przyłączy oraz sieci i instalacji niezbędnej infrastruktury technicznej m.in.: energetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznej, wody, gazowej.

Przewiduje się prowadzenie działalności związanej z hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych i opakowanych produktów spożywczych itp, kompletacje, przeładunek, obsługę logistyczną, cross-docking, usługi dodatkowe (VAS – np. etykietowanie, zgrzewanie przy użyciu maszyny zgrzewającej, budowa displayów, przepakowywanie). Usługi dodatkowe nie będą źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza, emisji hałasu.

Hala może być również przeznaczona pod prowadzenie działalności związanej ze świadczeniem usług w zakresie magazynowania, spedycji i dystrybucji towarów. Hala wyposażona będzie w części lub w całości w system wysokiego składowania. Wytowarowania odbywać się będzie przy pomocy wózków widłowych elektrycznych (akumulatory kwasowe), żelowych bezobsługowych lub wózków ręcznych oraz urządzeń i sorterów automatycznych. Przewiduje się również możliwość wykorzystania wózków widłowych gazowych,

które pracować będą wewnątrz obiektów w obrębie doków załadunkowych i nie będą stanowić źródła emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz istotnego źródła hałasu. W przypadku wynajęcia hali pod magazyny wysokiego składowania praca w danym obiekcie polegać będzie na rozładunku i dostawie produktów do części magazynowych, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży. Towar składowany będzie na europaletach w opakowaniach zbiorczych, na ogół zabezpieczonych folią. W takim magazynie nie zakłada się rozpakowywania artykułów, natomiast mogą odbywać się rozdziały ilościowe w oryginalnych opakowaniach. Części hali mogą być również przeznaczone jako chłodnie/mroźnie pod składowanie hurtowych ilości artykułów spożywczych np. warzyw, nabiału, mięsa, co będzie wiązało się z eksploatacją urządzeń chłodniczych.

Przewiduje się również możliwość wynajęcia fragmentu lub całości wybranej hali podmiotowi zajmującemu się sprzedażą farmaceutyków. W takiej sytuacji w danej części obiektu mogą pojawić się wydzielone przestrzenie przeznaczone pod małe chłodnie. Sposób funkcjonowania magazynu dla branży farmaceutycznej jest podobny do wyżej opisanej działalności „zwykłego” magazynu z tą różnicą, że w przestrzeni hali będą znajdować się stanowiska rozdzielające poszczególne artykuły farmaceutyczne na mniejsze zestawy odpowiadające zamówieniom, co będzie związane z wytwarzaniem odpadów opakowaniowych oraz wprowadzeniem pomieszczeń chłodni.

Zakłada się również, że w poszczególnych częściach hali odbywać się będzie praca polegająca na prowadzeniu nieuciążliwej produkcji lekkiej, np. produkcji opakowań i elementów kartonowych z użyciem klejów wodnych, montażu gotowych komponentów w całe układy, w tym składanie liczników samochodowych, podzespołów elektronicznych, zabawek itd. Działalność taka nie będzie miała znamion zakładu produkcyjnego, który mógłby oddziaływać na otoczenie poprzez emisję hałasu, czy zanieczyszczenia powietrza. Jednak będzie istniała tam praca posiadająca znamiona produkcji z samego faktu, że będzie powstawał produkt końcowy, który zostanie „stworzony” z poszczególnych półproduktów.

Nie przewiduje się produkcji powodującej emisję substancji do powietrza. Nie będą prowadzone żadne procesy chemiczne ani elektrolityczne. Nie będą prowadzone procesy i instalacje kwalifikowane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W przypadku wystąpienia podmiotu, który miałby stosować procesy i instalacje kwalifikowane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, będzie musiał on wystąpić o uzyskanie odrębnej decyzji o środowiskowych uwarunkowanych przedsięwzięcia na konkretną instalację zgodnie z rozporządzeniem Dz.U. 2019 poz.1839 ze zmianami.

W halach przewiduje się budowę zespołów socjalno– biurowych wyposażonych w węzły sanitarne, pomieszczenia do przygotowania i spożywania posiłków, zespoły szatniowe dla pracowników fizycznych oraz pomieszczenia administracyjne. Przewiduje się pomieszczenia porządkowe i pomieszczenia techniczne. Zaprojektowano również zespół pomieszczeń technicznych (pomieszczenia wyposażone w transformator oraz rozdzielnie elektryczne średniego i niskiego napięcia) obsługujące zakład. Przy zespołach technicznych dla każdej z hal przewiduje się budowę małego zespołu administracyjnego.

W halach przewiduje się usługi niepowodujące oddziaływania na środowisko np.: usługi wystawiennicze (pokazowo – reklamowe, np. pokaz skuterów, rowerów, trampolin, sprzęt AGD etc), drobne naprawy, serwis, np. w przypadku sprzętu sportowego lub elektronicznego (narty, rowery, sprzęt elektroniczny, AGD, telefonów komórkowych), lub podobne.

Zespół może być realizowany w etapach, tj. budowa całego zespołu hal, pojedynczego obiektu lub poszczególnych jego modułów, przy czym zapewni się niezależne funkcjonowanie poszczególnych etapów, od etapów, które będą przewidziane w kolejnych realizacjach. Cała infrastruktura zewnętrzna i wewnętrzna umożliwi praktycznie dowolną konfigurację użytkowania, a nawet realizacji obiektu.

W halach zainstalowane zostaną m.in. wentylatory dachowe i boczne, centrale wentylacyjne, urządzenia do wytwarzania chłodu lub ciepła, agregaty chłodnicze, urządzenia chłodnicze oraz urządzenia gazowe (kotły

oraz nagrzewnice gazowe). Dodatkowo w celu zapewnienia ciepłej wody oraz ogrzewania przewiduje się instalację kotłów gazowych.

W halach zakłada się możliwość ładowania wózków widłowych (kwasowe).

Na terenie inwestycji przewiduje się wykonanie stanowisk ładowania samochodów elektrycznych.

Praca ciągła, na 3 zmiany, przez 7 dni w tygodniu, całorocznie.

- Wariant najkorzystniejszy dla środowiska.

Spośród analizowanych wariantów realizacji przedsięwzięcia, wariant proponowany przez wnioskodawcę do realizacji (inwestorski) jest najkorzystniejszy dla środowiska ze względu na mniejszą emisję odpadów, mniejszego zajęcia gleb i powierzchni ziemi oraz ograniczenia zmian w krajobrazie. Dodatkowo, wariant proponowany przez wnioskodawcę jest korzystny z uwagi na:

- lokalizację na terenie/zagospodarowanie,
- dobry dostęp do mediów,
- brak wpływu na tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- brak na terenie przedsięwzięcia siedlisk wymagających ochrony,
- brak na terenie przedsięwzięcia występowania chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów,
- brak ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko.

Wariant wskazany do realizacji jest wariantem najkorzystniejszym ze względów środowiskowych.

Planowane przedsięwzięcie nie będzie wpływać negatywnie na:

- obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedlisk łągowych oraz ujść rzek,
- obszary wybrzeży i środowiska morskiego,
- obszary górskie lub 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 obszarów Natura 2000 oraz pozostałych form ochrony przyrody prócz obszaru chronionego krajobrazu,
- obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne,
- obszary o dużej gęstości zaludnienia, o obszary przylegające do jezior, o obszary ochrony uzdrowiskowej,
- obszary przylegające do jezior,
- obszary uzdrowisk i obszary ochrony uzdrowiskowej.

Planowane przedsięwzięcie:

- 1) nie obejmuje wprowadzania ścieków do wód ani do ziemi,
- 2) obejmuje podczyszczanie wody opadowej z terenów utwardzonych potencjalnie zanieczyszczonych (podczyszczanie w separatorach substancji ropopochodnych /wraz z osadnikiem/),
- 3) nie obejmuje stosowania środków ochrony roślin,
- 4) nie stanowi składowiska odpadów,
- 5) nie stanowi cmentarza ani nie obejmuje grzebania zwłok zwierzęcych,
- 6) nie obejmuje stosowania środków chemicznych przeciw oblodzeniu dróg na drogach o utwardzonej nawierzchni, które nie są wyposażone w kanalizację deszczową – wszystkie drogi utwardzone będą wyposażone w instalację kanalizacji deszczowej (wraz z urządzeniami podczyszczania),
- 7) nie obejmuje wydobywania kopalni,
- 8) nie obejmuje przechowywania ani składowania odpadów promieniotwórczych.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza strefami ujęć wód.

W bezpośrednim sąsiedztwie brak jest terenów ochronny uzdrowskiej, terenów związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki oraz szpitali miejskich.

Obszar, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, charakteryzuje się niską różnorodnością przyrodniczą. Lokalizacja inwestycji nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska naturalnego oraz zdrowia publicznego mieszkańców miejscowości Mszczonów.

Przewidywany do realizacji wariant reprezentuje bardzo dobre rozwiązania techniczne, a jego zastosowanie jest uzasadnione z punktu widzenia ekonomii i ochrony środowiska.

Wykorzystanie terenu w fazie realizacji przedsięwzięcia będzie polegało na jego użytkowaniu na potrzeby budowy obiektów budowlanych oraz montażu urządzeń tj. organizację terenu budowy i jego zaplecza. Zakres i typ prac niwelacyjnych przewidzianych do wykonania będzie obejmował:

- roboty ziemne – wykopy pod fundamentowanie oraz pod sieci uzbrojenia oraz przemieszczanie mas ziemnych, sprzymowanie humusu;
- roboty budowlane: w tym wykonanie fundamentów pod projektowane obiekty oraz wykonanie sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej objętej projektem,
- prace końcowe: w tym organizacja zieleni urządzonej i uporządkowanie terenu przedsięwzięcia.

Część mas ziemnych zostanie wykorzystana na miejscu do zasypania wcześniej wykonanych wykopów pod sieci infrastrukturalne, które wymagają ponownego zasypania. Humus naziemny z uwagi na jego wartość zostanie zeskładowany na terenie inwestora w bezpieczne miejsce chroniące przed zanieczyszczeniem w trakcie prowadzonych robót i ponownie użyty do rozplantowania pod niską zieleń dekoracyjną.

Nadmiarowa ziemia i gleba z terenu budowy, która nie zostanie wykorzystana na miejscu będzie zagospodarowana jako odpad. Do zagospodarowania odpadowej gleby będą podstawione szczelne kontenery, które na bieżąco będą odbierane przez firmy posiadające stosowne zezwolenie w zakresie gospodarowania odpadami i wpisane do rejestru BDO lub będą bezpośrednio ładowane na podstawione samochody przez firmy posiadające stosowne zezwolenie w zakresie gospodarowania odpadami.

Baza materiałowo-surowcowa zostanie zorganizowana na terenie przedsięwzięcia. Teren budowy będzie ogrodzony w celu zabezpieczenia przed dostępem osób postronnych. Odpady wytworzone podczas wykonywania robót budowlanych będą magazynowane selektywnie w wyznaczonych do tego celu miejscach. Zaplecze budowy, miejsca tymczasowego magazynowania odpadów budowlanych i materiałów zostaną zorganizowane w taki sposób, aby zapewnić oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie powierzchni. Przewiduje się, że w skład zaplecza technicznego będą wchodziły:

- kontener sanitarny i/lub toalety przenośne (tj. ścieki oszczalno-bytowe będą gromadzone w szczelnych tymczasowych zbiornikach bezodpływowych),
- wyznaczone miejsca dla materiałów budowlanych,
- wyznaczone miejsca tymczasowego gromadzenia odpadów budowlanych,
- parking dla pojazdów z terenu budowy.

Zostanie zapewniona właściwa organizacja pracy jak również przestrzeganie reżimów technologicznych i zasad dobrej praktyki budowlanej. W szczególności teren do magazynowania olejów, smarów i innych materiałów do bieżącej konserwacji sprzętu zostanie wyznaczony na podłożu utwardzonym (maty) oraz zostanie wyposażony w sorbenty.

W celu zminimalizowania pylenia wtórnego z powierzchni nieutwardzonych przewiduje się ograniczenie prędkości pojazdów poruszających się po terenie przedsięwzięcia. W razie konieczności przewiduje się dodatkowe zraszanie powierzchni pyłących. Woda do zraszania terenu w trakcie realizacji przedsięwzięcia

pochodzić będzie z beczkownic lub z przyłącza wodociągowego do celów budowy. Do pracy będą dopuszczone wyłącznie pojazdy i maszyny budowlane sprawne technicznie, niepowodujące nadmiernej emisji hałasu i spalin. Emisje do powietrza i emisje hałasu wynikające z fazy budowy są emisjami ograniczonymi czasowo i nie powodują długotrwałych oddziaływań, wymagających prowadzenia monitoringu jakości środowiska.

Roboty budowlane prowadzone będą zgodnie ze sztuką budowlaną i zachowaniem należytej uwagi w sposób pozwalający na uniknięcie zanieczyszczenia gruntu i wód podziemnych.

Sieci podziemne zostaną wykonane z materiałów trwałych, nieuwalniających do środowiska szkodliwych składników.

Na terenie planowanej inwestycji i w obszarze jej oddziaływania nie będą prowadzone prace rozbiórkowe dotyczące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W ramach niniejszego przedsięwzięcia powstanie:

Hala magazynowo-produkcyjno-usługowa wraz z pomieszczeniami technicznymi i zapleczem biurowo-socjalnym, o powierzchni zabudowy do 3,97 ha, hala wyposażona będzie głównie w instalacje takie jak: wentylacyjna, chłodnicza (klimatyzacyjna segmentów socjalno-biurowych oraz chłodnicza ewentualnych przestrzeni chłodni), grzewcza zasilana gazem i/lub systemem VRF (klimatyzacja z odzyskiem ciepła) i/lub pompy ciepła, wody do celów socjalnych, wody do celów p.poż., kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrotechnicznej, teletechnicznej oraz opcjonalnie odnawialne źródła energii (panele fotowoltaiczne na dachu),

- tereny utwardzone o powierzchni zabudowy łącznej do 2,46 ha (w tym drogi o długości poniżej 1,4 km oraz parkingi o powierzchni użytkowej łącznej do 1,06 ha),
- budynek pompowni p.poż. wraz ze zbiornikiem wody p.poż. pojemności min. 950 m<sup>3</sup>,
- zbiornik retencyjny wody opadowej (wraz z przepompownią wód opadowych) pojemności min. 1081 m<sup>3</sup> dla maksymalnej powierzchni szczelnej ok. 6,43 ha,
- zjazdy publiczne,
- zbiorniki gazu o pojemności łącznej do 107,2 m<sup>3</sup> (LPG/LNG/CNG lub gazu ziemnego) zlokalizowane poza halą; wraz ze stacją redukcyjno- pomiarową I stopnia (SRP z maksymalnym ciśnieniem 1,6 MPa),
- portiernia ze szlabanem.

Inwestycją zostanie również objęta budowa i przebudowa przyłączy oraz sieci i instalacji niezbędnej infrastruktury technicznej m.in.: energetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznej, wody, gazowej.

Inwestycja może być realizowana etapami, tzn. może być realizowana część hali i parkingów wraz z niezbędną infrastrukturą i zapleczem biurowo - socjalnym (inwestor może realizować w różnym czasie poszczególne moduły hali).

Zgodnie z przedstawioną dokumentacją załączoną do wniosku bilans terenu w stanie istniejącym w obszarze planowanego przedsięwzięcia przedstawia się następująco:

- powierzchnia biologicznie czynna: ok. 99,0 %
- istniejąca zabudowa i utwardzenia: ok. 210 m<sup>2</sup>

Powierzchnia planowanego przedsięwzięcia (do przekształcenia) będzie wynosić łącznie całość ok. 8,04 ha, w tym powierzchnie:

- powierzchnia zabudowy łącznie: do 3,97 ha (do 49,4% terenu inwestycji)
- powierzchnia utwardzeń łącznie: do 2,46 ha (do 30,6% terenu inwestycji)
- powierzchnia biologicznie czynna (łącznie): min. 1,61 ha – (min. 20,0% terenu inwestycji)

Na terenie inwestycji planuje się wzniesienie zespołu magazynowo-produkcyjno-usługowego .

Przedmiotowa hala przeznaczona będzie pod wynajem lub sprzedaż powierzchni do prowadzenia działalności gospodarczej, a towarzysząca im infrastruktura przeznaczona jest do umożliwienia właściwego i bezpiecznego ich funkcjonowania. Konstrukcję projektowanej hali będą stanowiły żelbetowe słupy i stalowe kratownice (alternatywnie żelbet lub żelazobeton. Stropodachu tworzące ramy konstrukcyjne, ściany zewnętrzne będą w formie lekkiej obudowy z kaset stalowych lub płyt warstwowych i elementów prefabrykowanych betonowych mająca funkcję osłonową. Stropy będą żelbetowe kanałowe lub inne żelbetowe prefabrykowane. Zaprojektowano doki – bramy przeładunkowe, wjazdowe oraz wejścia do budynku i ona w miejscach zespołów socjalno – biurowych.

Hala wyposażona będzie głównie w instalacje takie jak: wentylacyjna, chłodnicza (klimatyzacyjna segmentów socjalno-biurowych oraz chłodnicza ewentualnych przestrzeni chłodni), grzewcza, wody do celów socjalnych, wody do celów p.poż., kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrotechnicznej, teletechnicznej oraz opcjonalnie odnawialne źródła energii (panele fotowoltaiczne na dachu i/lub pompy ciepła - opcjonalnie).

Planowana inwestycja jest obiektem typowym powszechnie realizowanym, nie będą stosowane szczególne indywidualne rozwiązania konstrukcyjne, nie będzie garaży podziemnych, hala nie będzie podpiwniczona. Projektowana hala zasilona zostanie liniami kablowymi niskiego napięcia z stacji transformatorowych wyposażonych w rozdzielnicę SN, transformator oraz rozdzielnicę główną. Przewiduje się opcjonalnie montaż paneli fotowoltaicznych.

Zgodnie z założeniami przedstawionym i dokumentacji na powyższym terenie przewiduje się prowadzenie działalności związanej z hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych i opakowanych produktów spożywczych, kompletacje, przeładunek, obsługę logistyczną, cross-docking, usługi dodatkowe (VAS – np. etykietowanie, zgrzewanie przy użyciu maszyny zgrzewającej, budowa displayów, przepakowywanie). Usługi dodatkowe nie będą źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza, emisji hałasu. Hala może być również przeznaczona pod prowadzenie działalności związanej ze świadczeniem usług w zakresie magazynowania, spedycji i dystrybucji towarów. Hala wyposażona będzie w części lub całości w system wysokiego składowania. Obsługa za – i wytowarowania odbywać się będzie przy pomocy wózków widłowych elektrycznych (akumulatory kwasowe), żelowych bezobsługowych lub wózków ręcznych oraz urządzeń i sorterów automatycznych. Przewiduje się również możliwość wykorzystania wózków widłowych gazowych, które pracować będą wewnątrz obiektów w obrębie doków załadunkowych. Przewiduje się także możliwość wynajęcia fragmentu lub całości wybranej hali podmiotowi zajmującemu się sprzedażą farmaceutyków. W takiej sytuacji w danej części obiektu mogą pojawić się wydzielone przestrzenie przeznaczone pod małe chłodnie. Sposób funkcjonowania magazynu dla branży farmaceutycznej jest podobny do wyżej opisanej działalności „zwykłego” magazynu z tą różnicą, że w przestrzeni hali będą znajdować się stanowiska rozdzielające poszczególne artykuły farmaceutyczne na mniejsze zestawy odpowiadające zamówieniom, co będzie związane z wytwarzaniem odpadów opakowaniowych oraz pomieszczenia chłodni. Zakłada się również, że w poszczególnych częściach hali odbywać się będzie praca polegająca na prowadzeniu nieuciążliwej produkcji lekkiej, np. produkcji opakowań i elementów kartonowych z użyciem klejów wodnych,

montażu gotowych komponentów w całe układy, w tym składanie liczników samochodowych, podzespołów elektronicznych czy zabawek.

Drogi i parkingi a także place zostaną wykonane z kostki betonowa lub nawierzchni bitumicznej albo nawierzchnia betonowej. Drogi będą wykonane w technologii jak dla klasy KR3. Nawierzchnia twarda wykonana z kostki betonowej lub nawierzchni bitumicznej lub nawierzchni betonowej, konstrukcja będzie oparta o podsypkę piaskową i chudy beton, natomiast stabilizacja gruntu wykonana będzie przy zastosowaniu cementu.

Podstawowe parametry drogi wynoszą: szerokość drogi – do 8m, głębokość wykopu – do 1 m, długość – poniżej 1,4 km.

Drogi te będą drogami dojazdowymi niebędącymi dojazdami stanowisk postojowych.

W pompowni przewiduje się lokalizację zbiorników dwupłaszczowych na olej napędowy do silnika spalinowego. Pod zbiornikami zostaną wykonane szczelne wanny na wypadek wystąpienia nieszczelności zbiornika stalowego. Zbiorniki o łącznej pojemności poniżej 3 m<sup>3</sup>.

Naziemny zbiornik p.poż zostanie wykonany z gotowego wyrobu - przewiduje się stalowy z izolacją termiczną i membraną, przykryty blachą i z wyposażeniem odpowiednim dla tego typu zbiorników na fundamencie żelbetowym.

Technologia wykonania zbiornika retencyjnego w zależności od rodzaju zbiornika zostaną wykonane na kolejnych etapach projektowania, przyjmuje się możliwości jak poniżej:

- a) zbiornik szczelny otwarty - zostanie wykonany wykop z równoczesnym formowaniem skarp, grunt pod skarpy i dno będzie dogęszczony, uszczelnienie dna i skarp poprzez membrany PEHD gr. min. 1,5 mm (lub podobna) oraz warstwy geowłókniny separacyjnej, umocnienie dna i skarp zbiornika z betonowych płyt; głębokość min. 1,5 m
- b) zbiornik podziemny - zostanie wykonany np. w postaci szczelnych rurociągów kanalizacji deszczowej o przewymiarowanych średnicach;
- c) zbiornik rozsączający - np.: zostanie wykonany na bazie skrzynek/modułów rozsączających np. skrzynki Q-Bic systemu Wavin o wymiarach 1,2\*0,6\*0,6 lub podobne, lub wykonanie zbiornika ze studnią rozprężną w dnie, dno zbiornika wokół studni należy ubezpieczyć brukiem na zaprawie cementowej szerokości 1.0 m a następnie ubezpieczyć kamieniem polnym na podsypce żwirowej szerokości 1.0 m, skarpy dna zbiornika przewidziano ubezpieczyć kieszka faszynową wokół dna zbiornika, skarpy należy obsiać mieszanką traw

Instalacja gazowa ma być zabezpieczeniem awaryjnego ogrzewania budynków i przystosowana będzie do przechowywania schłodzonego skroplonego gazu ziemnego. Realizacja projektowanej inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na stan środowiska naturalnego w jej obrębie. Gaz płynny przechowywany będzie w hermetycznych zbiornikach uniemożliwiając przedostawanie się gazu do środowiska. Zbiorniki zostaną posadowione na specjalnie wykonanej płycie betonowej i do niej przytwierdzone. Takie posadowienie gwarantuje stabilność i eliminuje zjawisko przesuwania się i osiadania. Cała instalacja wyposażona będzie we wszystkie niezbędne elementy do kontroli stanu gazu, jego ilości, uzupełnienia zbiornika, aparaturę zabezpieczająco-pomiarową oraz reduktory ciśnienia. Zbiorniki gazowe będą spełniać warunki techniczne UDT DT-UC-90/ZC. Zewnętrznie zostaną pomalowane farbami o zdolności do odbijania promieniowania cieplnego o skuteczności 70%. Podpory zbiorników posiadać będą odporność ogniowa co najmniej 120 minut. Zbiorniki posiadać będą certyfikowane zawory bezpieczeństwa typu EU24 z zaworem

odcinającym ST24. Przed przekazaniem instalacji do użytkowania przeprowadzona zostanie próba zbiorników. Natomiast użytkownik przed przystąpieniem do użycia zbiorników zostanie przeszkolony w zakresie BHP i p. poż. przez dostawcę gazu. W przypadku awaryjnego wycieku instalacja jest bezpieczna dla środowiska, ponieważ gaz płynny ma swoje właściwości fizyko-chemiczne paruje i jest rozrzedzany przez powietrze oraz nie może zanieczyścić gleby. Zbiorniki magazynowania gazu podlegają odbiorowi przez Urząd Dozoru Technicznego oraz jego późniejsza eksploatacja również podlega jego dozorowi. Podczas napełniania zbiorników gaz pompowany jest przez samochody dostawcze ze specjalnym szybkozłączem, które uniemożliwia wydostanie się gazu i oparów na zewnątrz. W związku z tym, że instalacja zbiornikowa podlega bardzo dużym restrykcją i ciągłemu dozorowi technicznemu podczas wykonania oraz podczas eksploatacji, projektowana instalacja jest całkowicie bezpieczna i nie ma negatywnego wpływu na środowisko naturalne.

Na tym etapie Inwestor nie wskazał jednoznacznie ilości zbiorników, ponieważ zależne to będzie od wyboru wielkości zbiornika oraz technologii (technologii LPG, LNG, CNG) – może to być np. do 15 zbiorników do 6,4 m<sup>3</sup>, każdy lub jeden do 107,2 m<sup>3</sup> albo 3 zbiorniki do 32 m<sup>3</sup>.

Tego typu rozwiązanie zostanie zastosowane w przypadku braku możliwości przyłączenia instalacji do sieci gazowej lub niewystarczających zasobów sieci.

Portiernia będzie budynkiem wolnostojącym, który zostanie wykonany z prefabrykatów lub z technologii kontenerowej.

Na etapie eksploatacji zaopatrzenie w wodę będzie odbywać się z przyłącza do sieci wodociągowej. Ścieki odprowadzane będą do sieci kanalizacyjnej na podstawie umowy z gestorem, a do czasu otrzymania warunków technicznych przyłącza lub w przypadku braku takiej możliwości ww. ścieki będą odprowadzane do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych. Potencjalne ścieki przemysłowe będą odprowadzane do kanalizacji poprzez przyłącze do kanalizacji sanitarnej lub poprzez wywóz, zgromadzonych w szczelnych bezodpływowych zbiornikach dostosowanych do gromadzenia ścieków przemysłowych, specjalistycznymi wozami asenizacyjnymi. Na etapie eksploatacji inwestycji mogą powstawać ścieki przemysłowe w wyniku utrzymania czystości na terenie obiektu. Ilość ścieków przemysłowych będzie analogiczna lub zbliżona do ilości pobieranej do tego celu wody. Będą to głównie ścieki z mycia posadzek w pomieszczeniach socjalno-biurowych z zastosowaniem ogolono dostępnych środków czystości. W związku z powyższym te ścieki będą mogły być odprowadzane razem ze ściekami bytowymi do sieci kanalizacyjnej lub zbiorników bezodpływowych.

Wody opadowe i roztopowe z dachów oraz terenów utwardzonych zanieczyszczonych (dróg, parkingów i placów manewrowych) po podczyszczeniu w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych, będą odprowadzane do rowu zgodnie z uzyskanymi na dalszym etapie projektowania inwestycji warunkami technicznymi i pozwoleniami wodnoprawnymi lub będą odparowywane. Przy czym niezależnie od ostatecznego odbiornika będzie częściowe zagospodarowanie wód na terenie własnym np. poprzez podlewanie terenów zielonych. Odpływ do odbiornika czyli rowu zostanie uregulowany poprzez regulatory pompy zbiornika retencyjnego. Pozwoli to na zachowanie stosunków wodnych i brak kumulacji odpływu wód - przewiduje się odprowadzenie wód w ilości mniejszej niż z aktualnego obecnie terenu nieprzekształconego.

Miejsca magazynowania odpadów będą zorganizowane w sposób, eliminujący przenikanie tych odpadów lub ich składników do środowiska. Gromadzenie wytworzonych odpadów będzie prowadzone w sposób selektywny. Odpady magazynowane będą w pojemnikach i kontenerach oraz boksach dostosowanych do

charakteru odpadu i jego potencjału zagrożeń. Odpady magazynowane będą w sposób zabezpieczający przed bezpośrednim wpływem warunków atmosferycznych. Odpady będą przekazywane specjalistycznym firmom posiadającym wymagane przepisami zezwolenia właściwego organu na gospodarowanie odpadami lub wpis do rejestru – bezpośrednio, lub za pośrednictwem zbierających odpady. W pierwszej kolejności odpady będą przekazywane do odzysku. Przy braku możliwości przekazania do odzysku odpady przekazywane będą do unieszkodliwiania. W analizowanym przedsięwzięciu nie przewiduje się, by właściwie prowadzona gospodarka odpadami wytworzonymi powodowała istotne oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi. Gospodarowanie odpadami będzie prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym w oparciu o selektywne magazynowanie, odpady będą magazynowane stosownie do właściwości fizycznych i chemicznych. Gospodarowanie odpadami będzie odbywać się na terenie inwestycji, nie będzie dochodzić do rozwiewania odpadów, nie będzie dochodzić do wytwarzania odcieków z odpadów, odpady nie będą przenikać do środowiska wodno-gruntowego, przekazanie odpadów dalszym podmiotom odbywać się będzie na terenie inwestycji. Wielkość terenu zapewnia możliwość manewrowania i zatrzymywania się na terenie, pojazdy obsługujące planowane usługi nie będą zatrzymywały się poza nim, nie będą powodowały utrudnienia w dostępie do działek należących do lokalnej społeczności, ani wjazdów do posesji. Analizowane przedsięwzięcie nie należy do inwestycji, dla których tworzy się obszar ograniczonego użytkowania. Przyjęte rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne zapewnią wyeliminowanie negatywnego oddziaływania na środowisko poza terenem zakładu.

Zgodnie z opracowanym raportem o emisje zanieczyszczeń do powietrza obligatoryjnie będą mieściły się w granicach inwestycji – zasięg oddziaływania planowanego przedsięwzięcia nie będzie wykraczał poza teren inwestycji. Na etapie realizacji inwestycji wystąpi wyłącznie emisja niezorganizowana. Będzie to emisja spalin z samochodów dostarczających materiały. Z uwagi na krótki czas etapu realizacji inwestycji oraz niewielki zakres robót do wykonania, uciążliwości będą miały charakter krótkotrwały i lokalny i nie spowodują zagrożeń w obszarach wymagających ochrony z uwagi na zdrowie ludzi i walory środowiskowe. Wyniki modelowania poziomów substancji w powietrzu nie wykazują przekroczeń poziomów dopuszczalnych i wartości odniesienia przy zastosowaniu opisanych rozwiązaniach techniczno - technologicznych, zatem nie przewiduje się istotnego oddziaływania przedsięwzięcia na etapie jego normalnej eksploatacji.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia wpływ na klimat akustyczny będzie wywierany poprzez środki transportu dostarczające materiały i elementy instalacji oraz sprzęt wykorzystywany do prac montażowych. Prace budowlane, adaptacyjne i montażowe będą miały charakter nieciągłej emisji hałasu, a poziom emitowanego hałasu będzie wykazywał zmienność z uwagi na przebieg prac (zarówno w poszczególnych etapach budowy, jak i w ciągu zmiany roboczej) i związanym z tym udziałem konkretnych maszyn roboczych. Prace montażowe będą wykonywane wewnątrz istniejącej hali, a ewentualne uciążliwości będą miały charakter krótkotrwały i lokalny.

Jak wynika z dokumentacji załączonej do wniosku w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach analiza wykazała brak istotnych oddziaływań planowanej inwestycji, lokalna społeczność nie będzie narażona na ponadnormatywne emisje – nie identyfikuje się negatywnych oddziaływań na ludzi.

Prace budowlane, adaptacyjne i montażowe będą prowadzone za pomocą sprzętu, który odpowiada wymaganiom wyszczególnionym w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska.

Nie przewiduje się na etapie realizacji istotnego oddziaływania na najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej. Analiza wyników obliczeń modelowania poziomów hałasu w środowisku wskazuje, że planowane przedsięwzięcie nie będzie ponadnormatywnie wpływać na najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej. Emisja hałasu planowanego przedsięwzięcia nie będzie powodować przekroczeń wartości dopuszczalnych równoważnego poziomu dźwięku w porze dnia i porze nocy na terenach chronionych akustycznie.

Wykonawca prac będzie dysponował sprzętem sprawnym technicznie, będzie wykonywał regularne przeglądy urządzeń i maszyn, na bieżąco będą dokonywane wszelkie naprawy oraz będą przestrzegane procedury określonych w instrukcjach obsługi i dokumentacjach techniczno-ruchowych urządzeń. Zostanie zapewniona właściwa organizacja pracy oraz przestrzeganie zasad dobrej praktyki budowlanej. W szczególności teren do magazynowania olejów, smarów i innych materiałów do bieżącej konserwacji sprzętu będzie zabezpieczony, wyznaczony na podłożu utwardzonym (np. mata gumowa) oraz wyposażony w sorbenty. Teren będzie nadzorowany. W przypadku awaryjnego wycieku płynów eksploatacyjnych zanieczyszczony grunt należy zebrać i przekazać firmie specjalistycznej do unieszkodliwienia lub oczyszczenia.

Zakłada się, że nie powinno dochodzić do tankowania paliwa na placu budowy. Natomiast jeśli zajdzie taka potrzeba tankowanie sprzętu będzie odbywać się na izolowanej powierzchni. Miejsce tankowania pojazdów powinno być dodatkowo wyposażone w sorbent celem neutralizacji ewentualnego wycieku paliwa.

Biorąc pod uwagę skalę i zakres przedsięwzięcia należy wykluczyć możliwość jego negatywnego oddziaływania na powierzchnie ziemi i gleby.

Uporządkowana gospodarka wodno – ściekowa i uporządkowana gospodarka odpadami będą wystarczające dla uniknięcia jakiegokolwiek oddziaływania pośredniego na stan wód w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia.

Przy pracach fundamentowych hali oraz obiektów dodatkowych może wystąpić konieczność odwodnienia dna wykopów. W razie potrzeby na terenie nieruchomości zostanie wykonany drenaż zapewniający stabilizację poziomu wód gruntowych oraz ograniczający oddziaływanie przedsięwzięcia na tereny sąsiednie. Wody gruntowe wówczas będą odpompowywane z wykopów budowlanych albo będą wywożone wozami asenizacyjnymi do najbliższej zlewni od inwestycji po uprzednim ich podczyszczeniu z piasku i zawiesiny. Czas odwodnienia wykopów będzie maksymalnie ograniczony.

Przedsięwzięcie przy zastosowaniu opisanych rozwiązań technicznych i organizacyjnych nie stanowi zagrożenia dla osiągnięcia celów środowiskowych wód powierzchniowych i podziemnych, o których mowa w ustawie Prawo Wodne. Mając powyższe na uwadze, realizacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie oddziaływać na wody powierzchniowe i podziemne.

Wielkość terenu zapewnia możliwość manewrowania i zatrzymywania się na terenie, pojazdy obsługujące planowane usługi nie będą zatrzymywały się poza nim, nie będą powodowały utrudnienia w dostępie do działek sąsiednich, ani wjazdów do posesji.

Inwestycja realizowana będzie z poszanowaniem interesów osób trzecich. Nie będzie powodować ograniczenia:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
- dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

W fazie eksploatacji przedsięwzięcia oddziaływanie na ludzi będzie ograniczone wyłącznie do grup pracowników realizujących poszczególne operacje związane z działalnością zakładu (poruszanie się wózków widłowych). Mając jednak na uwadze zorganizowany system pracy oraz właściwie zorganizowany harmonogram czasu pracy pracownika oraz szkolenia bhp nie przewiduje się by obsługa urządzeń i maszyn negatywnie oddziaływała na ludzi.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się w rejonie wodnym Środkowej Wisły, w zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych JCWP, Pisa Gągolina do Okrzeszy o kodzie RW2000102727619. JCWP posiada status naturalnej części wód o ogólnym złym stanie. Jest to część wód z umiarkowanym stanem ekologicznym. Brak danych dotyczących stanu chemicznego. Wskaźniki, które determinują umiarkowany stan ekologiczny: BZT5, OWO. Jednolita Część Wód Powierzchniowych jest monitorowana. Osiągnięcia celów środowiskowych dla wskazanej części wód oceniono jako zagrożone. Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego poprzez zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz osiągnięcie dobrego stanu chemicznego. Dla przedmiotowej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte cele środowiskowe w zakresie wskaźników: OWO, BZT5.

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

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

**Na terenie przeznaczonym do zagospodarowania występują grunty zmeliorowane. Zmiana sposobu użytkowania terenu wiąże się ze złożeniem przez Inwestora do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wniosku o wydanie decyzji na wykonanie przebudowy bądź rozbiórki ww. urządzeń w granicach terenu inwestycji.**

Teren planowanej inwestycji nie jest usytuowany na obszarach: wodno-błotnych, wybrzeży, górskich i leśnych, zbiorników wód śródlądowych, przylegających do jezior, uzdrowisk i ochrony uzdrowiskowej.

Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wynikającym z Map Zagrożenia Powodziowego udostępnionych do publicznej wiadomości na BIP Ministerstwa Infrastruktury w dniu 7 września 2022 r. oraz ze Studiów Ochrony Przeciwpowodziowej określonych w art. 549 ustawy Prawo Wodne. Charakter planowanego przedsięwzięcia oraz przedstawione warunki realizacji inwestycji nie spowodują zwiększenia zagrożenia powodziowego.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Najbliższy obszar Natura 2000 Dąbrowa Radziejowska PLH140003 oddalony jest około 5,1 km w kierunku północno-zachodnim od terenu inwestycji. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Dolina Bzury - Dolina Pilicy KPnC-21B) zlokalizowany jest w odległości około 15,9 km w kierunku zachodnim od terenu inwestycji.

Na terenie inwestycji odnotowano następujące gatunki roślin: babka lancetowata *Plantago lanceolata*, bez czarny *Sambucus nigra*, brodawnik zwyczajny *Leontodon hispidus*, brzoza brodawkowata *Betula pendula*,

bylica pospolita *Artemisia vulgaris*, chaber bławatek *Centaurea cyanus*, czeremcha późna *Prunus serotina*, dąb szypułkowy *Quercus robur*, dziewięsił pospolity *Carlina vulgaris*, dziurawiec zwyczajny *Hypericum perforatum*, głowienka pospolita *Prunella vulgaris*, jarzab pospolity *Sorbus aucuparia*, jasioniec piaskowy *Jasione montana*, kielisznik zaroślowy *Calystegia sepium*, komonica zwyczajna *Lotus corniculatus*, koniczyna łąkowa *Trifolium pratense*, koniczyna polna *Trifolium arvense*, konyza kanadyjska *Erigeron canadensis*, kostrzewa czerwona *Festuca rubra*, krwawnica pospolita *Lythrum salicaria*, krwawnik pospolity *Achillea millefolium*, kupkówka pospolita *Dactylis glomerata*, marchew zwyczajna *Daucus carota*, maruna bezwonna *Tripleurospermum indorum*, nawłóć kanadyjska *Solidago canadensis*, nawłóć pospolita *Solidago virgaurea*, nicennica drobna *Logfia minima*, olsza czarna *Alnus glutinosa*, ostrożeń polny *Cirsium arvense*, pięciornik gęsi *Potentilla anserina*, pokrzywa zwyczajna *Urtica dioica*, sit rozpierzchły *Juncus effusus*, skrzyż polny *Equisetum arvense*, szarota leśna *Omalotheca sylvatica*, szczaw polny *Rumex acetosella*, szczaw błękitny *Rumex obtusifolius*, szczaw zwyczajny *Rumex acetosa*, szczytlika siwa *Corynephorus canescens*, tomka wonna *Anthoxanthum odoratum*, trzcinnik piaskowy *Calamagrostis epigejos*, tymotka łąkowa *Phleum pratense*, wiechlina spłaszczona *Poa compressa*, wiechlina zwyczajna *Poa compressa*, wierzbowka kiprzycka *Chamaenerion angustifolium*, wrotycz zwyczajny *Tanacetum vulgare*, wyka ptasia *Vicia cracca*, żywokost lekarski *Symphytum officinale*. Na terenie inwestycji stwierdzono dwa niewielkie płyty, o łącznej powierzchni 0,5 m<sup>2</sup>, kocanki piaskowej *Helichrysum arenarium* będącej pod częściową ochroną.

Na terenie planowanego przedsięwzięcia stwierdzono obecność następujących gatunków bezkręgowców: biedronka siedmiokropka *Coccinella septempunctata*, bielinek kapustnik *Pieris brassicae*, kraśnik sześciopłamek *Zyganea filipendulae*, latolistek cytrynek *Gonepteryx rhamni*, łanocha pobrzęcz *Oxythyrea funesta*, modraszek ikar *Polyommatus icarus*, ogrodnica niszczylistka *Phyllopertha horticola*, skoczek zielony *Omocestus viridulus*, rusałka osetnik *Vanessa cardui*, Świerszcz polny *Gryllus campestris*, zmięk żółty *Rhagonycha fulva*. Odnotowano następujące gatunki żerujących ptaków tj.: bocian biały *Ciconia ciconia*, bażant zwyczajny *Phasianus colchicus*, dzierzba gąsiorek *Lanius collurio*, gołąb grzywacz *Columba palumbus*, jaskółka oknówka *Delichon urbicum*, jerzyk *Apus apus*, pliszka siwa *Motacilla alba*, sikora bogatka *Parus major*, szpak zwyczajny *Sturnus vulgaris*. Zaobserwowano ślady bytowania (tropy, odchody) dzika *Sus scrofa* i sarny *Capreolus capreolus*.

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.

Należy zwrócić uwagę, iż na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia podczas realizacji inwestycji możliwe jest stwierdzenie występowania gatunków objętych ochroną. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody oraz przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt, w stosunku do dziko występujących zwierząt gatunków 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 ustawą o ochronie przyrody. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska między innymi może zezwolić na obszarze swojego działania na odstępstwa od zakazów: niszczenia siedlisk 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.

Podkreślenia wymaga fakt, iż zezwolenie na czynności podlegające zakazom w stosunku do zwierząt gatunków objętych ochroną może być wydawane w przypadku braku rozwiązań alternatywnych, jeżeli czynności te nie są szkodliwe dla zachowania we właściwym stanie ochrony dziko występujących populacji chronionych gatunków zwierząt oraz w przypadku zaistnienia jednej z przesłanek wskazanych w art. 56 ust.4 pkt 1-7 uoop, tj:

- 1) leży w interesie ochrony dziko występujących gatunków roślin, zwierząt, grzybów lub ochrony siedlisk przyrodniczych lub
- 2) wynika z konieczności ograniczenia poważnych szkód w odniesieniu do upraw rolnych, inwentarza żywego, lasów, rybostanu, wody lub innych rodzajów mienia, lub
- 3) leży w interesie zdrowia lub bezpieczeństwa powszechnego, lub
- 4) jest niezbędne w realizacji badań naukowych, działań edukacyjnych lub celów związanych z odbudową populacji, reintrodukcją gatunków roślin, zwierząt lub grzybów, albo do celów działań reprodukcyjnych, w tym do sztucznego rozmnażania roślin, lub
- 5) umożliwia, w ściśle kontrolowanych warunkach, selektywnie i w ograniczonym stopniu, zbiór pozyskiwanie lub przetrzymywanie okazów roślin lub grzybów oraz chwytanie, pozyskiwanie lub przetrzymywanie okazów zwierząt gatunków objętych ochroną w liczbie określonej przez wydającego zezwolenie, lub
- 6) w przypadku gatunków objętych ochroną ścisłą, gatunków ptaków oraz gatunków wymienionych w załączniku IV dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory – wynika z koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogów o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogów związanych z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska, lub
- 7) w przypadku gatunków innych niż wymienione w pkt 6 – wynika ze słusznego interesu strony lub koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogów o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogów związanych z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska.

Należy zwrócić uwagę, że przywołane wyżej przepisy są szczególnie rygorystyczne wobec gatunków objętych ochroną ścisłą, gatunków ptaków oraz gatunków wymienionych w załączniku IV dyrektywy rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory. Tu zastosowanie mają jedynie przesłanki indywidualne wskazane w art. 56 ust.4 pkt 1-6 uoop. Co istotne, przesłanka indywidualna wskazana w art. 56 ust.4 pkt 6 uoop, w odniesieniu do gatunków ptaków dotyczy jedynie wydania zezwolenia na niszczenie siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania. W przypadku wydania zezwolenia na czynności niszczenia, usuwania gniazd bądź schronień ptaków objętych ochroną gatunkową, zastosowanie mają jedynie przesłanki indywidualne określone w art. 56 ust.4 pkt 1-5 uoop.

Wnikliwa analiza możliwości realizacji planowanych działań leży w kontekście przepisów dotyczących gatunkowej i możliwości uzyskania derogacji leży w gestii Inwestora. Jednocześnie informuje się, że zgodnie z art. 131 pkt 14 uoop, kto bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom narusza zakazy w stosunku do roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową podlega karze aresztu lub grzywny. Dla ograniczenia śmiertelności zwierząt mogących występować na terenie inwestycji, nakazano umożliwić zwierzętom ucieczkę z terenu robót, a w razie konieczności ich przeniesienie w dogodne siedliska, wskazano również odpowiednie zabezpieczenie terenu.

Większość terenu objętego inwestycją to tereny upraw i ugorów, jedynie w południowo zachodniej części rosną drzewa.

Wykonując procedury formalnoprawne dotyczące planowanej inwestycji, zawiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „**Budowie hali magazynowo-produkcyjnej wraz z infrastrukturą oraz zapleczem biurowo-socjalnym, na terenie działek 86/2, 87/2, 88/2, 208/1, 192 obręb Ciemno-Gnojna**”, gmina Mszczonów, powiat żyrardowski, województwo mazowieckie - poprzez obwieszczenie wydane przez Burmistrza Mszczonowa G.6220.26.2024.MD z dnia 01 października 2024 r., informujące zainteresowane strony postępowania administracyjnego o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz

składania uwag i wniosków w przedmiotowej sprawie. Informację o planowanym przedsięwzięciu podano do publicznej wiadomości przez umieszczenie na tablicy ogłoszeń, zlokalizowanej w siedzibie Urzędu Miejskiego w Mszczonowie i na stronie internetowej Urzędu (BIP) oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń sołectwa Ciemno-Gnojna.

Ponadto strony postępowania oraz zainteresowani mogli zapoznać się z raportem o oddziaływaniu na środowisko planowanego przedsięwzięcia w terminie określonym w obwieszczeniu G.6220.26.2024.MD tj. od 23 września 2025 r. do dnia 22 października 2025 r. oraz w obwieszczeniu G.6220.26.2024.MD tj. od 07 listopada 2025 r. do dnia 08 grudnia 2025 r. Obwieszczenia zamieszczono w BIP tut. Urzędu, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie oraz na tablicy ogłoszeń sołectwa Ciemno-Gnojna. Ponadto ww. obwieszczenie zamieszczono w prasie „Merkuriusz Mszczonowski” – nr wydania 7 (350), data wydania październik 2025 r. Burmistrz Mszczonowa w dniu 11 grudnia 2025 r., obwieszczeniem G.6220.26.2024.MD poinformował strony postępowania o zgromadzonym materiale dowodowym umożliwiającym wydanie orzeczenia kończącego postępowanie dot. ww. postępowania. Obwieszczenie zamieszczono w BIP tut. Urzędu, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Mszczonowie oraz na tablicy ogłoszeń sołectwa Ciemno-Gnojna. Jedna ze stron postępowania za pośrednictwem pełnomocnika w tym okresie złożyła swoje uwagi w sprawie realizacji planowanej ww. inwestycji przy piśmie z dnia 23 grudnia 2025 r. (data wpływu do Urzędu 30.12.2025 r.) o następującej treści, cyt.:

*„Analiza dokumentacji, w szczególności w zakresie emisji hałasu oraz gospodarki wodno-ściekowej, wykazuje, że przyjęte założenia są nazbyt optymistyczne, niedoszacowane i stwarzają realne ryzyko pogorszenia warunków życia mieszkańców sąsiednich nieruchomości.*

*1. Zniżenie uciążliwości akustycznej i ryzyko przekroczenia norm hałasu. Z danych zawartych w raporcie wynika, że na terenie inwestycji planowane są źródła hałasu o bardzo wysokiej mocy akustycznej, znacznie przekraczającej bezpieczne poziomy tła. Raport wskazuje m.in.:*

*- Agregaty prądotwórcze: poziom mocy akustycznej do 108 dB.*

*- Pompownia P.POŻ: poziom hałasu wewnątrz to 115 dB, co przekłada się na emisję na zewnątrz rzędu 103 dB.*

*- pojazdy ciężarowe: moment startu (ruszania) generuje hałas 100,8 dB.*

*Mimo tak głośnych źródeł, raport teoretycznie zakłada, że na granicy terenów chronionych (zabudowy mieszkaniowej) hałas spadnie w nocy do poziomu poniżej dopuszczalnych 40 dB. Jest to założenie obciążone ogromnym ryzykiem błędu. Wystarczy niesprzyjający wiatr lub mniejsza skuteczność ekranów, aby przy źródłach rzędu 100-108 dB norma została drastycznie przekroczona.*

*Ponadto Raport nie uwzględnia w sposób wystarczający hałasu impulsowego w tym sygnałów cofania pojazdów ciężarowych (tzw. „pikaczy”), uderzeń burt czy hałasu przy dokowaniu. Są to dźwięki najbardziej uciążliwe dla mieszkańców w porze nocnej, których uśredniony poziom dźwięku nie oddaje w pełni.*

*2. Brak realnego rozwiązania dla wód opadowych i ryzyko podtopień*

*Raport wskazuje na brak ostatecznej decyzji co do sposobu zagospodarowania wód opadowych z tak olbrzymiej powierzchni utwardzonej (łącznie ok. 6,43 ha powierzchni szczelnej). Inwestor wymienia alternatywnie „zrzut do rowu” lub „odparowywanie”.*

*- Fikcja odparowywania: koncepcja „zbiornika odparowującego” dla inwestycji o powierzchni dachu blisko 4 ha jest w polskich warunkach klimatycznych (szczególnie w okresie jesienno-zimowym) rozwiązaniem nierealnym i grozi przepelnieniem zbiornika.*

- Zagrożenie dla rowu melioracyjnego: Alternatywny zrzut do rowu („Dopływ spod Mszczonowa”) rodzi uzasadnione obawy o jego przepustowość. Przy nawałnych deszczach, zrzut wód z tak dużej powierzchni, nawet przy retencji, może doprowadzać do wystąpienia z brzegów i zalania nieruchomości sąsiednich. Raport nie zawiera wystarczających gwarancji hydraulicznych bezpieczeństwa tego cieku.

### 3. Uciążliwość gospodarki ściekowej (szamba)

Inwestor zakłada zatrudnienie około 510 osób. Jednocześnie planuje odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) o pojemności min. 80 m<sup>3</sup>. Takie rozwiązanie przy tej skali zatrudnienia oznacza konieczność bardzo częstego opróżniania zbiorników przez wozy asenizacyjne. Generuje to dodatkowo, uciążliwy ruch ciężarówek (hałas, spalin) oraz ryzyko uciążliwości zapachowych (odorów) podczas przepompowywania ścieków, co wpłynie negatywnie na komfort życia mieszkańców.

### 4. Bagatelizowanie wpływu na obszar Natura 2000

Raport stwierdza, że inwestycja znajduje się poza zasięgiem oddziaływania na obszary Natura 2000, wskazując jako najbliższy obszar „Dąbrowa Radziejowska” oddalony o około 5 km. Wnioskodawca podważa to stanowisko. W bliskim sąsiedztwie inwestycji znajdują się cenne przyrodniczo ekosystemy, w tym rezerwat przyrody „Stawy Gnojna” (zaledwie 0,5 km od granicy inwestycji), które mogą być funkcjonalnie powiązane z siecią Natura 2000 poprzez cieki wodne („Dopływ spod Mszczonowa”) oraz szlaki migracyjne zwierząt. Przyjęcie w raporcie założenia o „braku oddziaływania” jest przedwczesne, biorąc pod uwagę:

- Ryzyko zanieczyszczenia wód powierzchniowych odprowadzanych do rowu, który może zasilać cenne przyrodniczo siedliska.

- Emisje hałasu i światła, która może płoszyć chronione gatunki ptaków i nietoperzy żerujących w pobliskich obszarach chronionych. Wymagane jest przeprowadzenie szczegółowej analizy oddziaływania inwestycji na spójność sieci ekologicznej w tym rejonie, a nie opieranie się jedynie na kryterium odległości geograficzne.

### 5. Weryfikacja zgodności z przeznaczeniem terenu (MPZP)

Raport w rozdziale 3 stwierdza, że teren przedsięwzięcia nie jest objęty Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Wnoszę o oficjalne potwierdzenie przez Organ prowadzący postępowanie:

- Czy dla przedmiotowych działek faktycznie nie obowiązuje żaden MPZP?

- Jeśli plan nie obowiązuje – czy planowana inwestycja przemysłowa o tak dużej skali (hala magazynowo - produkcyjna) jest zgodna z zasadą „dobrego sąsiedztwa” i ładem przestrzennym, biorąc pod uwagę bezpośrednio sąsiedztwo zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej oraz terenów rolniczych?

- Jeśli dla terenu obowiązuje MPZP (lub jest w trakcie procedowania, np. uchwała z maja 2025 r. dla fragmentów Ciemno-Gnojna), czy zapisy planu dopuszczają lokalizację obiektów o parametrach i uciążliwości wskazanych w Raporcie?

### 6. Błędne odwzorowanie stanu faktycznego – pominięcie istniejącej zabudowy

Wnioskodawca wskazuje na zasadniczy błąd w materiale dowodowym. Mapy załączone do Raportu przedstawiają działki nr 208/3 oraz 208/4 jako tereny zabudowane. Jest to stan niezgodny z rzeczywistością. W rzeczywistości na działce 208/4 znajduje się istniejąca zabudowa należąca do mojego Mocodawcy, co organ może łatwo zweryfikować (np. podczas wizji lokalnej lub w rejestrze budynków). Oparcie analizy akustycznej i analizy rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń na nieaktualnych podkładach mapowych skutkuje tym, że model obliczeniowy nie uwzględnił istniejącego budynku mieszkalnego jako punktu chronionego. Prowadzi to do fałszywych wniosków o braku przekroczeń norm w tym miejscu. Wnoszę o zobowiązanie Inwestora do aktualizacji map

*i ponownego wykonania obliczeń emisji hałasu i spalin, uwzględniających faktycznie istniejący budynek na działkach 208/3 i 208/4 jako punkt recepcyjny podlegający ochronie.”*

Powyższe uwagi, tut Organ przesłał do pełnomocnika Inwestora w dniu 02 stycznia 2026 r. przy piśmie znak G.6220.26.2024.MD, celem odniesienia się do nich. Natomiast pełnomocnik Inwestora – INWI DEVELOPMENT Sp. z o.o. odniósł się do przedstawionych uwag (pismo z dnia 22.01.2026 r. data wpływu do Urzędu 26.01.2026 r.) i stwierdził, co następuje, cyt.:

#### **Ad 1.**

Analiza akustyczna uwzględnia wszystkie źródła hałasu, w tym źródła uruchamiane cyklicznie w ramach prac konserwacji, źródłami hałasu będą:

- hale produkcyjno-magazynowo-usługowe – praca w trybie ciągłym,
- pompownia p.poż - uwzględnia się ich uruchamianie w porze dnia w ramach prac konserwacji (pompy p.poż i agregaty prądotwórcze nie pracują w czasie normalnej eksploatacji, a w sytuacjach awaryjnych /nie podlegających wartości dopuszczalnym/, niemniej jednak uwzględniono sytuację najniekorzystniejszą i uwzględniono ich konserwację /potencjalne – nie obligatoryjne – cykliczne uruchamianie/)
- ruch pojazdów - uwzględnia on wszystkie pojazdy osobowe, dostawcze, tir, uwzględnia wszelką obsługę hali, w tym takie elementy jak wywóz odpadów, ścieków, dostawa paliwa oraz uwzględnia starty i hamowania z tym związane (wiąże się to z załadunkiem paliw ścieków itd.); uwzględniono maksymalne obciążenie na każdej z tras:

Rodzaj samochodu	Łączne dobowe natężenie ruchu (24h)	Natężenie ruchu w porze dnia (06:00 – 22:00)	Natężenie ruchu w porze nocy (22:00 – 06:00)	Natężenie ruchu w ciągu 8 najniekorzystniejszych godzin pory dnia	Natężenie ruchu w ciągu 1 najniekorzystniejszej godziny pory nocy
Samochody ciężarowe	156	128	27	70	10
Samochody lekkie	330	264	66	140	20

Ruch pojazdów zamodelowano poprzez 10 tras ruchu i na każdej przyjęto maksymalną ilość pojazdów, gdzie sytuacja taka jest najniekorzystniejsza, natomiast w czasie faktycznej eksploatacji obiektu jest to sytuacja nierealna; w rzeczywistości nie wystąpi sytuacja, że jednocześnie na całym obiekcie na wszystkich trasach będzie poruszać się maksymalna liczba pojazdów. Zatem co do zasady poziomy dźwięku od źródeł liniowych są zawyżone.

Na terenie planowanego przedsięwzięcia nie będzie źródeł hałasu impulsowego (dźwięk cofania pojazdu itd. nie stanowią hałasu impulsowego). Hałas impulsowy to rodzaj dźwięku charakteryzujący się nagłymi, krótkotrwałymi (poniżej 1 s) skokami ciśnienia akustycznego, pochodzący np. z wystrzałów, wybuchów.

- agregaty prądotwórcze - będą uruchamiane w celach konserwacyjnych i serwisowych jedynie raz w miesiącu na czas 15 minut w porze dnia (przewiduje się do 2 agregatów) - przy takiej pracy równoważny poziom mocy akustycznej agregatu wyniesie 93 dB (poziom mocy akustycznej agregatu: do 108 dB, czas pracy: 15 minut, czas odniesienia: pora dnia) - (pompy p.poż i agregaty prądotwórcze nie pracują w czasie normalnej eksploatacji, a w sytuacjach awaryjnych /nie

podlegają wartościom dopuszczalnym/, niemniej jednak uwzględniono sytuację najniekorzystniejszą i uwzględniono ich konserwację /potencjalne – nie obligatoryjne – cykliczne uruchamianie/)

- urządzenia zewnętrzne (źródła punktowe):

Przyjęto pracę wszystkich jednocześnie w trybie ciągłym z maksymalnym obciążeniem, gdzie sytuacja taka jest najniekorzystniejsza natomiast w czasie faktycznej eksploatacji obiektu jest sytuacja nierealna; w rzeczywistości nie wystąpi sytuacja że jednocześnie na całym obiekcie wszystkie urządzenia będą pracować jednocześnie w trybie ciągłym z maksymalnym obciążeniem. Zatem co do zasady poziomy dźwięku od źródeł hałasu są zawyżone. Wskazano źródła szczególne z punktu widzenia lokalizacji oraz poziom mocy akustycznej dla nich tj.: zaplanowano źródła emisji hałasu od urządzeń zewnętrznych w ilości i wielkości pozwalającej na dotrzymanie wartości dopuszczalnych tj.:

- wentylator dachowy wyciągowy, poziom mocy akustycznej do 80 dB – do 22 szt.
- centrala wentylacyjna; poziom mocy akustycznej do 70 dB – do 12 szt.
- urządzenie chłodnicze, poziom mocy akustycznej do 70 dB – do 32 szt.
- wentylator dachowy wyciągowy, poziom mocy akustycznej do 70 dB – do 16 szt.
- wentylator dachowy wyciągowy EX, poziom mocy akustycznej do 75 dB – do 12 szt.
- wentylator ścienny wyciągowy, poziom mocy akustycznej do 70 dB – do 12 szt.
- urządzenie wentylacyjne lub chłodu/ciepła, poziom mocy akustycznej do 65 dB – do 4 szt.
- agregat wody lodowej, poziom mocy akustycznej do 80 dB – do 15 szt.
- urządzenie wentylacyjne; poziom mocy akustycznej do 77 dB – do 25 szt.
- urządzenie chłodu lub ciepła, poziom mocy akustycznej do 77 dB – do 25 szt.
- pompa ciepła, poziom mocy akustycznej do 80 dB – do 4 szt.

**Uwaga: poziom mocy akustycznej zaplanowanych urządzeń nie przekracza 80 dB;** w modelu akustycznym wprowadzono je poprzez zastępcze/równoważne źródło hałasu zgodnie z metodyką referencyjną, stąd jako źródło równoważne (łącznie kilka pojedynczych źródeł) w modelu widnieją poziomy np. 86 dB.

Uwaga: poziom mocy akustycznej a poziom dźwięku to dwie różne charakterystyki akustyczne; analiza została wykonana zgodnie z metodyką referencyjną.

Celem ochrony zabudowy jednorodzinnej **przewiduje się realizację ekranów akustycznych pochłaniających** (ekran wprowadzono jako odcinki oznaczone E1-E3; w części, gdzie zaplanowano pas zieleni izolacyjnej ekran będzie lokalizowany przed pasem zieleni /tj od strony terenu inwestycji/):

- długość: min. 566 mb (odcinek E1– min. 77 mb, odcinek E2 – min. 339 mb oraz odcinek E3 – min. 150 mb)
- wysokość: min. 4 m
- jednolicebny wskaźnik oceny pochłaniania dźwięku DLa > 8 dB
- lokalizacja:
  - odcinek E1: wzdłuż północnej granicy planowanego przedsięwzięcia pomiędzy wjazdem głównym a wjazdem ppoż;
  - odcinek E2: wzdłuż wschodniej granicy planowanego przedsięwzięcia,
  - odcinek E3: wzdłuż południowej granicy planowanego przedsięwzięcia, ciągiem z ekranem E2;

**- w tym są to ekrany oddzielające dz. nr 208/3 i 208/4 obr. Ciemno-Gnoja od terenu planowanego przedsięwzięcia.**

Nadmienia się, że faktyczne zagospodarowanie terenu potwierdzano pismem Burmistrza Mszczonowa z dnia 3.07.2024 r. znak RG.6724.5.27.2024.EM.

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska, tj.: "art. 113 ust 2 pkt. 1: zostają ustalone zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu LDWN, LN, LAeq D i LAeq N dla następujących rodzajów terenów faktycznie zagospodarowanych: a) pod zabudowę mieszkaniową, b) pod szpitale i domy pomocy społecznej, c) pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, d) na cele uzdrowiskowe, e) na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, f) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową" oraz opinią Kancelarii Senatu – Biuro Legislacyjne z dnia 6 sierpnia 2015 r. do ustawy o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska (druk nr 1035), ochrona akustyczna obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej faktycznie w ten sposób zagospodarowane, a nie wszystkie tereny przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod realizację funkcji określonych w art. 113 ust. 2 pkt 1.

Zgodnie z art. 114 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska tj. jeżeli na terenach zamkniętych oraz na terenach przeznaczonych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa, szpitale, domy pomocy społecznej lub budynki związane ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

Dodaje się, że zgodnie z PN-B-02151-3:2015-10 dla przegród wewnętrznych oraz przegród zewnętrznych na które oddziałują dźwięki typu przemysłowego (wewnętrznego np. centrale wentylacyjne, wentylatory) określa się izolacyjność z uwzględnieniem wskaźnika adaptacyjnego C – czyli określa się R'A,1. Dla źródeł hałasu komunikacyjnego (zewnętrznego) określa się izolacyjność z uwzględnieniem wskaźnika adaptacyjnego Ctr – czyli określa się R'A,2. Zgodnie z normą bez względu na wynik obliczeń R'A,2 izolacyjność akustyczna przegrody zewnętrznej nie powinna być mniejsza niż R'A,2 = 30 dB (stąd izolacyjność akustyczną dla budynków przyjmuje się na poziomie 30 dB).

Za otrzymanymi wynikami i zgodnie z w/w zachowane będą wartości ochrony przed hałasem w pomieszczeniach.

Analiza wyników obliczeń modelowania przeprowadzonego zgodnie z metodyką referencyjną emisji poziomów hałasu w środowisku przedstawiona w siatce obliczeniowej i na mapach akustycznych wskazuje, że planowane przedsięwzięcie nie będzie wpływać ponadnormatywnie na najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej. Prognozowana emisja poziomu dźwięku po realizacji przedsięwzięcia na najbliższych terenach chronionych przed hałasem będzie niższa od wartości dopuszczalnych w porze dnia i w porze nocy (w wariancie najniekorzystniejszym).

Zatem stwierdza się jednoznacznie o braku negatywnego oddziaływania na klimat akustyczny terenów chronionych oraz jednoznacznie brak ponadnormatywnego znaczenia w kształtowaniu się klimatu akustycznego.

Przyjęto pracę wszystkich emitorów jednocześnie w trybie ciągłym z maksymalnym obciążeniem, gdzie sytuacja taka jest najniekorzystniejsza, natomiast w czasie faktycznej eksploatacji obiektu jest to sytuacja nierealna; w rzeczywistości nie wystąpi sytuacja, że jednocześnie na całym obiekcie wszystkie urządzenia będą pracować jednocześnie w trybie ciągłym z maksymalnym obciążeniem. W rzeczywistości takie warunki nie będą występować i faktyczne oddziaływanie przedsięwzięcia będzie niższe niż wynika z przedstawionych wyników obliczeń.

## Planowane działania eliminujące i ograniczające oddziaływanie akustyczne m.in.::

- wykorzystanie sprawnego sprzętu technicznego i budowlanego, w tym odpowiadającego wymaganiom rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska;
- wyłączenie maszyn budowlanych w trakcie przerw w pracy;
- prace budowlane sprzętu ciężkiego będą wykonywane jedynie w porze dziennej od 6:00 do 22:00 (z wyłączeniem sytuacji, gdzie z przyczyn technologicznych nie jest możliwe ograniczanie czasu np. betonowanie);
- utrzymywanie urządzeń w dobrym stanie technicznym,
- regularne przeglądy techniczne instalacji,
- niezwłoczne usuwanie usterek technicznych,
- wyłączenie silników na czas postoju związanego z załadowaniem i rozładowaniem towaru,
- ograniczenie prędkości do 30 km/h,
- ruch samochodów po terenie zakładu będzie odbywać się w sposób kontrolowany i zaplanowany,
- izolacyjność akustyczna ścian zewnętrznych i dachu hal stanowić będzie minimum 23 dB (także właściwa izolacyjność akustyczna wypadkowa: min. 23 dB),
- izolacyjność akustyczna ścian zewnętrznych i dachu pompowni stanowić będzie minimum 23 dB (także właściwa izolacyjność akustyczna wypadkowa: min. 23 dB),
- zaplanowano źródła emisji do hałasu od urządzeń zewnętrznych w ilości i wielkości pozwalającej na dotrzymanie wartości dopuszczalnych, ze wskazaniem warunków szczególnych oraz ekranów akustycznych z ich parametrami (przytoczono także wyżej)
- przewidziano ekrany akustyczne w tym ekrany akustyczne oddzielające dz. nr 208/3 i 208/4 obr. Ciemno-Gnoja od terenu planowanego przedsięwzięcia.

Wyjaśnia się także, że załadunek towarów za pośrednictwem TIRów będzie odbywał się poprzez doki przeładunkowe, zlokalizowane wzdłuż dłuższych boków elewacji. Każdy dok składa się z podjazdu, bramy przemysłowej oraz śluzy uszczelniającej.

\*Brama przemysłowa osadzona w otworze hali otwiera się wyłącznie na czas rozładunku/załadunku. Poza tym zostaje zamknięta, aby zredukować wpływ ciepłego powietrza z obiektu oraz zminimalizować wydobywający się hałas.

\*Śluza uszczelniająca (określana także jako "fartuch") ma za zadanie szczelnie odseparować miejsce przeładunku od otaczających warunków środowiskowych. Dzięki śluzie przeładunek i załadunek towarów może odbywać się całkowicie bezpiecznie, zachowując jednocześnie izolacyjność akustyczną.

\*Platforma rozładownicza – centralne miejsce załadunku, otoczone śluzą, może być dostosowywane pod względem wysokości i poziomu wysunięcia; rampa pomaga w transporcie towarów wrażliwych i wielkogabarytowych dzięki zniwelowaniu różnicy poziomów wysokości między wysokością magazynu a wysokością przestrzeni załadunkowej pojazdu.

Podsumowując przeprowadzoną zgodnie z metodyką referencyjną analizą, przy założeniu najniekorzystniejszych warunków potwierdzono, że planowane przedsięwzięcie nie będzie powodować przekroczeń wartości dopuszczalnych hałasu.

## Ad. 2.

Wody opadowe będą ujmowane w instalację kanalizacji deszczowej, bez względu na ostateczny odbiornik, wszystkie wody będą retencjonowane w zbiorniku retencyjnym.

Bez względu na ostateczny odbiornik, wszystkie wody z terenów utwardzonych zanieczyszczonych będą podczyszczane w separatorach substancji ropopochodnych (wraz z osadnikiem).

Przyjmuje się rozwiązania zgodne z przepisami prawa oraz przewiduje się działania, które dla każdego rozwiązania będą stanowić ograniczenie oddziaływania, tj.: dla każdego rozwiązania przewiduje się:

- podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z terenów zanieczyszczonych,
- retencjonowanie wód z uwzględnieniem przyjęcia deszczy nawalnych,
- dla zbiorników retencyjnych przewidziano zabezpieczenia przed wnikaniem do nich drobnych zwierząt.

Sposób postępowania z wodami celem zapobiegania przepełnienia szczelnego zbiornika retencyjnego:

- kontrola stanu technicznego zbiornika,
- kontrola poziomu wody w zbiorniku,
- zgłoszenie awaryjnego wypompowania wody do zakładu komunalnego lub straży pożarnej (wypompowanie wody beczkowozami); awaryjne wypompowanie wody przez podmiot zewnętrzny będzie się odbywać na podstawie stosownej umowy.

Przyjmuje się możliwość odprowadzania wód opadowych do rowu, ponieważ przewiduje się następujące działania:

- podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z terenów zanieczyszczonych,
- retencjonowanie wód przed odprowadzeniem,
- jednocześnie sytuacja, w którym pompownie będą pompować wody opadowe do rowu nie wystąpi podczas opadów deszczu oraz bezpośrednio po nim. W związku z tym sterownie pompowniami będzie je uruchamiać po 1 h od ustania opadu (będzie zastosowany czujnik opadu). W ten sposób nie wystąpi sytuacja, w której wody deszczowe będą odprowadzane do rowu w czasie wystąpienia fali wezbraniowej w rowie/cieku

W zakresie odprowadzania wód do rowu wskazano warunek, że: z każdej zlewni zachowany będzie naturalny bilans wodny (zachowanie stosunków wodnych i brak kumulacji wód). Wskazano, że zachowane zostaną przepływy w ciekach naturalnych i rowach – tj. zostaną zachowane przepustowości rowu, odprowadzana ilość wód do rowu nie przekroczy ilości naturalnego odpływu, tym samym, nie ma przesłanek do naruszenia bilansu w ciekach.

Odpływ do odbiornika uregulowany zostanie poprzez regulatory pompy zbiornika retencyjnego. Pozwoli to na zachowanie stosunków wodnych i brak kumulacji odpływu wód (przewiduje się odprowadzenie wód w ilości mniejszej niż z aktualnego terenu nieprzekształconego). Tym samym (przy przyjętych warunkach – przyjęty odpływ poniżej odpływu naturalnego) nie ma przesłanek do przepełnienia odbiornika i kumulowania się w nim napływających wód).

W zakresie regulacji wielkości odpływu do rowu obligatoryjny będzie obowiązek uzyskania pozwolenia wodnoprawnego (odrębna decyzja administracyjna).

#### Dodatkowe zabezpieczenia na etapie budowy w obrębie wylotu do rowu (niezależnie od lokalizacji):

- prace nie będą prowadzone przy wysokich stanach wód np. w okresie obfitych opadów;
- prace związane z remontami wylotu, dzięki zastosowaniu odpowiednich rozwiązań projektowych nie będą wymagały bezpośredniego posadowienia sprzętu mechanicznego w nurcie rowu;
- prace związane z wykonaniem wylotu będą pod nadzorem ichtiologicznym, w okresie niskich stanów wód;
- roboty związane z umocnieniem brzegów wokół wylotu prowadzone będą tylko i wyłącznie z użyciem minimalnej ilości sprzętu mechanicznego z platform roboczych zlokalizowanych poza korytem (na tarasach);
- prace prowadzone mogą być tylko i wyłącznie w porze dziennej;
- ograniczenie czasu prowadzenia robót w korycie do niezbędnego minimum poprzez właściwą organizację pracy;
- sprzęt używany do realizacji prac będzie sprawny oraz będzie stacjonował poza korytem rowu/cieku, na wyznaczonym i właściwie urządzonej zapleczu, w szczególności miejsca postoju i konserwacji maszyn budowlanych zostaną zabezpieczone przed możliwością wycieku substancji ropopochodnych i przedostaniem się ich do gruntu i wód;
- po zakończeniu prac budowlanych teren zostanie uporządkowany i przywrócony do stanu umożliwiającego jego wykorzystanie zgodnie z założonymi celami.

Na tym etapie nie jest możliwe określenie terminu prowadzenia prac. Jako działanie minimalizujące potencjalne negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze rzeki zostanie powołany nadzór przyrodniczy, który przed rozpoczęciem prac dokona kontroli terenu na obecność zwierząt i w razie konieczności zadecyduje o wstrzymaniu prac do momentu uzyskania zezwolenia na odstępstwo od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

#### Dla każdego rozwiązania przewidziano zatrzymanie wody na terenie własnym, nawet w przypadku zastosowania retencji szczelnej przewiduje się zatrzymanie wody na terenie własnym:

- 1) Przyjmuje się możliwość wykorzystania wód do nawadniania własnych terenów zielonych lub do celów bytowo-gospodarczych;
- 2) Dodatkowo przewiduje się:

- nasadzenia drzew i krzewów (co także stanowi kompensację przyrodniczą),
- planuje się wykonanie pasaży roślinnych (np. w okolicy zbiornika retencyjnego) obsadzonych gęstą roślinnością wodolubną,
- łąki kwietne

w/w działania także stanowią element retencji wód opadowych i zagospodarowania ich na własnym terenie.

Podsumowując w zakresie gospodarowania wód opadowych przyjęto rozwiązania zgodne z przepisami prawa oraz przyjęto dla nich działania pozwalające na ograniczenie oddziaływania i eliminujące wpływ na otaczające tereny, w tym eliminujące ryzyko podtopień.

### Ad. 3.

Ruch pojazdów (w analizie akustycznej i analizie emisji substancji do powietrza) uwzględnia wszystkie pojazdy osobowe, dostawcze, tir, uwzględnia wszelką obsługę hali, w tym takie elementy jak wywóz odpadów, ścieków, dostawa paliwa oraz uwzględnia starty i hamowania z tym związane (wiąże się to z załadunkiem paliw ścieków itd.); uwzględniono maksymalne obciążenie na każdej z tras:

Rodzaj samochodu	Łączne dobowe natężenie ruchu (24h)	Natężenie ruchu w porze dnia (06:00 – 22:00)	Natężenie ruchu w porze nocy (22:00 – 06:00)	Natężenie ruchu w ciągu 8 najniekorzystniejszych godzin pory dnia	Natężenie ruchu w ciągu 1 najniekorzystniejszej godziny pory nocy
Samochody ciężarowe	156	128	27	70	10
Samochody lekkie	330	264	66	140	20

Ruch pojazdów zamodelowano poprzez 10 tras ruchu i na każdej przyjęto maksymalną ilość pojazdów, gdzie sytuacja taka jest najniekorzystniejsza, natomiast w czasie faktycznej eksploatacji obiektu jest to sytuacja nierealna; w rzeczywistości nie wystąpi sytuacja, że jednocześnie na całym obiekcie na wszystkich trasach będzie poruszać się maksymalna liczba pojazdów.

Dodaje się, że minimalną pojemność zbiorników bezodpływowych przyjęto tak, aby pojazdy asenizacyjne nie poruszały się codziennie. Przyjęto zapewnienie pojemności ma maksymalne 4 dni, zatem wywóz co 4 dni.

W sprawie lokalizacji zbiorników bezodpływowych na ścieki obligatoryjnie zostaną zachowane warunki zgodnie z przepisami prawa, w tym zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Tzw. szamba będą to szczelne gotowe zbiorniki podziemne, wykonane z materiałów odpornych na działanie substancji.

Podsumowując w zakresie gospodarowania ściekami przyjęto rozwiązania zgodne z przepisami prawa oraz przyjęto dla nich działania pozwalające na ograniczenie oddziaływania i eliminujące wpływ na otaczające tereny.

### Ad. 4.

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze przekształconym działalnością człowieka. Znaczna większość obszaru to tereny upraw i ugorów, jedynie w południowo-zachodniej części jest porośnięty drzewami, głównie olszą czarną. Na terenie inwestycji nie ma cieków. Wzdłuż zachodniej granicy poza terenem inwestycji przepływa ciek/rów Dopływ z Mszczonowa. Od południa i wschodu teren inwestycji przylega do zabudowy i pól uprawnych, od północy sąsiaduje z drogą, od zachodu przylega do zabudowanych terenów przemysłowych/hal.

Planowane przedsięwzięcie położone jest poza obszarami chronionymi oraz poza szlakami migracyjnymi zwierząt. Ze względu na lokalizację, brak jest przesłanek do wpływu na te obszary. Teren planowanego

przedsięwzięcia w żaden sposób nie wpłynę na te obszary, ponieważ jest oddzielony już barierami terenowymi tj. istniejącymi drogami i halami.

#### **Przewidziano działania kompensacyjne w szczególności:**

- należy założyć, że prace związane ze zdejmowaniem darni i humusu mogą być przeprowadzone o dowolnej porze roku. Przed rozpoczęciem prac (dzień przed lub w tym samym dniu) jak i w ich trakcie, prowadzona będzie kontrola przyrodnika wyznaczonego do nadzoru przyrodniczego na obecność zwierząt, które w razie potrzeby będą odławiane i przenoszone poza teren inwestycji. Powołany nadzór przyrodniczy przed pracami związanymi ze zdejmowaniem darni dokona kontroli terenu po kątem występowania gatunków objętych ochroną. W przypadku wystąpienia gniazd lub siedlisk chronionych gatunków, należy uzyskać zezwolenie RDOŚ na odstępstwo od zakazów w stosunku do gatunków chronionych;
- przed rozpoczęciem prac związanych ze zdejmowaniem humusu i darni należy uzyskać zezwolenie RDOŚ na odstępstwo od zakazu niszczenia siedliska kocanki piaskowej objętej ochroną częściową;
- w związku z zamierzoną inwestycją planuje się usunięcie drzew i krzewów kolidujących z projektowaną infrastrukturą. Przed usunięciem drzew i krzewów sporządzona zostanie inwentaryzacja drzew i krzewów, na których usunięcie należy uzyskać zezwolenie (zezwolenie na wycinkę będzie zawierało szczegółowe warunki jej przeprowadzenia). Inwentaryzacja będzie podstawą do sporządzenia wniosku o wycinkę. Jako kompensację przyrodniczą usuwanych drzew i krzewów, planuje się wykonanie nasadzeń drzew w stosunku 1:1 (jedno drzewo usunięte zastąpi jedno nowe drzewo) oraz krzewów 2:1 (2 m<sup>2</sup> usuwanych krzewów zastąpi 1 m<sup>2</sup> nowych krzewów) na terenie wokół powstałych hal oraz na innych terenach należących do inwestora lub wskazanych przez Urząd Gminy;
- wycinka drzew będzie prowadzona po wcześniejszej kontroli na obecność gniazd;
- wycinka zostanie przeprowadzona pod nadzorem przyrodniczym niezależnie od okresu lęgowego ptaków, przy czym jako zabezpieczenie wskazano w punkcie wyżej prowadzenie podczas wycinki kontroli na obecność gniazd, co jest zgodne z rozporządzeniem Ministra Środowiska z 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt. W przypadku wystąpienia gniazd lub siedlisk chronionych gatunków, należy uzyskać zezwolenie RDOŚ na odstępstwo od zakazów w stosunku do gatunków chronionych;
- w razie konieczności drzewa występujące w sąsiedztwie terenu inwestycji i drzewa przeznaczone do zachowania zostaną odpowiednio zabezpieczone:
  - zabezpieczyć pień drzewa obudową z desek metodą nieingerującą w tkanki drzewa;
  - zabezpieczenie powinno mieć wysokość minimum 150cm, dolna część desek powinna opierać się o podłoże, deski powinny być obwiązane drutem i ściśle przylegać do pnia;
  - należy pamiętać, iż stosowane materiały muszą zabezpieczać przed urazami mechanicznymi spowodowanymi np. przez sprzęt budowlany, dlatego muszą być stosunkowo wytrzymałe;
  - w celu niedopuszczenia do przesuszenia systemu korzeniowego, wykopy przy drzewach i krzewach należy zasypywać w jak najkrótszym czasie;
  - podczas prowadzenia robót ziemnych w obrębie systemów korzeniowych drzew, przykryć odsłonięte korzenie matami słomianymi;
  - w okresie letnim – podlewać maty wodą, aby nie dopuścić do przesuszenia korzeni;
  - prace w bezpośrednim sąsiedztwie przeznaczonych do pozostawienia drzew prowadzić ręcznie;
  - należy unikać odcinania korzeni szkieletowych drzew;
  - w obrębie rzutu korony nie dopuszcza się składowania materiałów chemicznych i budowlanych, stosowania otwartego ognia;

- prace związane z zagęszczeniem gruntu w obrębie rzutu korony będą ograniczone do niezbędnego minimum;
- wszelkie prace wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa lub w obrębie korzeni lub pędów krzewu, należy przeprowadzić w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom;
- zadrzewienia, zakrzewienia oraz grupy drzew należy ogrodzić płotem z desek do wysokości minimum 150 cm;
- wykopy sprawdzać na obecność fauny, w razie uwięzienia zwierzęta należy przenieść w bezpieczne miejsce, poza teren prowadzonych prac, w miejsce właściwe siedliskowo dla danego gatunku.
- Rozwiązania, które będą wdrażane, aby zminimalizować tzw. zanieczyszczenie światłem to:
  - ustawienie kąta opraw oświetleniowych, montowanych na elewacji, tak aby by oświetlały obszar w odległości około 25-30 m,
  - zmiana barwy oświetlenia LED z 4000K na 3000K,
  - stosowanie opraw LED, które generują znikome ilości światła z zakresu UV. Zaplanowane oprawy są dla zwierząt w tym zakresie bezpieczne, gdyż generują znikome widmo z zakresu UVB. Stosowanie cieplej barwy światła – 2700K czy 3000K są sugerowane przez międzynarodowe organizacje walczące z tzw. zanieczyszczeniem światłem.
  - stosowanie oświetlenia ciągłego
- Ponadto wszystkie działania ochrony wód, gleb, uporządkowanej gospodarki wodno-ściekowej i odpadami stanowią pośrednie działania eliminujące negatywne oddziaływania na środowisko fauny i flory.

#### **Przewidziano przeprowadzenie nadzoru przyrodniczego:**

Przed rozpoczęciem prac ziemnych (dzień przed lub w tym samym dniu) jak i w ich trakcie prowadzona będzie kontrola przyrodnika wyznaczonego do nadzoru przyrodniczego na obecność zwierząt, które w razie potrzeby będą odławiane i przenoszone poza teren inwestycji. Powołany nadzór przyrodniczy, przed pracami związanymi ze zdejmowaniem darni dokona kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną. W przypadku wystąpienia gniazd lub siedlisk chronionych gatunków należy uzyskać zezwolenie RDOŚ na odstępstwo od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

Biorąc pod uwagę skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz przewidziane działania minimalizujące, należy wykluczyć możliwość jego negatywnego oddziaływania na rośliny, zwierzęta, grzyby, porosty i siedliska przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną.

#### **Ad. 5.**

Teren przedsięwzięcia nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Planowane przedsięwzięcie przewidziane jest do realizacji w obszarze nawiązującym do istniejących podobnych obiektów (hal), i skomunikowanym.

Należy podnieść, że tereny te w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mszczonów przeznaczone są pod działalność gospodarczą (jednocześnie poza obszarem wyłączającym realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko).

## Ad. 6.

Celem ochrony zabudowy jednorodzinnej **przewiduje się realizację ekranów akustycznych pochłaniających** (ekran wprowadzono jako odcinki oznaczone E1-E3; w części, gdzie zaplanowano pas zieleni izolacyjnej ekran będzie lokalizowany przed pasem zieleni /tj. od strony terenu inwestycji/):

- długość: min. 566 mb (odcinek E1– min. 77 mb, odcinek E2 – min. 339 mb oraz odcinek E3 – min. 150 mb)
- wysokość: min. 4 m
- jednolicebrowy wskaźnik oceny pochłaniania dźwięku  $DL_a > 8$  dB
- lokalizacja:
  - odcinek E1: wzdłuż północnej granicy planowanego przedsięwzięcia pomiędzy wjazdem głównym a wjazdem ppoż. (na dz. nr 86/2);
  - odcinek E2: wzdłuż wschodniej granicy planowanego przedsięwzięcia (na dz. nr 208/1 i 192),
  - odcinek E3: wzdłuż południowej granicy planowanego przedsięwzięcia (na dz. nr 192), ciągiem z ekranem E2;

**w tym są to ekrany oddzielające dz. nr 208/3 i 208/4 obr. Ciemno-Gnoja od terenu planowanego przedsięwzięcia.**

Nadmienia się, że faktyczne zagospodarowanie terenu potwierdzano pismem Burmistrza Mszczonowa z dnia 3.07.2024 r. znak RG.6724.5.27.2024.EM.

Reasumując, planowane przedsięwzięcie przewidziane jest do realizacji w obszarze nawiązującym do istniejących podobnych obiektów, i skomunikowanym, przewidziano szereg rozwiązań zapobiegających negatywnemu oddziaływaniu na środowisko oraz wykazano, że planowane przedsięwzięcie nie będzie źródłem ponadnormatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze i ludzi.

Ponadto strony postępowania zostały ponownie zawiadomione (obwieszczenie G.6220.26.2024.MD z dnia 04 lutego 2026 r.) o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia. Do zebranego materiału dowodowego strony postępowania nie złożyły żadnych uwag ani zastrzeżeń.

Tut. Organ dokonał szczegółowej analizy zebranego materiału dowodowego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na „**Budowie hali magazynowo-produkcyjnej wraz z infrastrukturą oraz zapleczem biurowo-socjalnym, na terenie działek 86/2, 87/2, 88/2, 208/1, 192 obręb Ciemno-Gnojna**”, gmina Mszczonów, powiat żyrardowski, województwo mazowieckie, stwierdził, że omawiane przedsięwzięcie:

- nie będzie stanowić istotnej emisji zanieczyszczeń do powietrza,
- nie będzie powodować istotnej emisji hałasu,
- będzie prowadzona uporządkowana gospodarka odpadami,
- nie będzie istotnie oddziaływać na powierzchnię ziemi, gleby i wody, kopaliny,
- nie będzie oddziaływać na krajobraz, walory przyrodnicze, obszary, siedliska i gatunki chronione,
- nie będzie oddziaływać na klimat, będzie także odporne na zmiany klimatu,
- nie będzie oddziaływać na zabytki, dobra materialne i ludzi,
- nie będzie stanowić źródła promieniowania elektromagnetycznego,
- nie będzie powodować oddziaływania transgranicznego,
- nie będzie powodować ograniczenia dostępności sąsiednich nieruchomości.

Niemniej jednak projektowanie, budowa i funkcjonowanie bezpiecznych dla środowiska przedsięwzięć powinno się opierać przede wszystkim na obowiązujących normach i przepisach prawnych oraz uwzględnianiu lokalnych warunków środowiskowych. Przeprowadzona w raporcie o oddziaływaniu na środowisko analiza oddziaływań oraz proponowanych rozwiązań technicznych, technologicznych i funkcjonowaniu wykazała, iż przedmiotowe przedsięwzięcie, przy spełnieniu wszystkich założeń i warunków wyszczególnionych w raporcie oraz opiniach i uzgodnieniach organów ochrony środowiska oraz uwarunkowań zawartych w sentencji niniejszej decyzji, nie będzie stanowiło ponadnormatywnej uciążliwości dla ludzi i nadmiernego obciążenia dla środowiska.

Uwzględniając łączne uwarunkowania, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, tj. po przeprowadzeniu wnikliwej analizy w zakresie rodzaju, charakterystyki przedsięwzięcia i jego usytuowania – na podstawie przedłożonego raportu ooś i zawartych w nim założeń realizacyjnych uznano, że ww. przedsięwzięcie nie będzie przedsięwzięciem mogącym w sposób znaczący negatywnie wpłynąć na środowisko.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji decyzji.

**Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, za pośrednictwem Burmistrza Mszczonowa w terminie 14 dni od dnia doręczenia stronie decyzji. Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Zrzeczenie się prawa do wniesienia środka odwoławczego przez wszystkie strony postępowania uprawnione do jego wniesienia, powoduje skrócenie toku instancji i uzyskanie prawomocnego rozstrzygnięcia w krótszym czasie. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania.**

Z up. Burmistrza  
Naczelnik Wydziału Gospodarki Gminnej

*mgr Renata Wolak*

.....  
/ pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji/

#### **Adnotacja dotycząca opłaty skarbowej:**

Zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r., poz. 1154 ze zm.) oraz części I ust. 45 załącznika do ww. ustawy, opłata skarbowa za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia w wysokości 205,00 zł (słownie: dwieście pięć złotych i 00/100 groszy) została uiszczona na konto Urzędu Miejskiego w Mszczonowie dniu 26.08.2024 r. z adnotacją „opłata skarbowa za wydanie decyzji środowiskowej”. Powyższą adnotację o uiszczeniu opłaty skarbowej dokonała w dniu 03.09.2024 r. Monika Dziecioł – Główny specjalista w Wydziale Gospodarki Gminnej Urzędu Miejskiego w Mszczonowie.

#### **Załączniki:**

1. Charakterystyka przedsięwzięcia.
2. Raport oddziaływania na środowisko.

#### **Otrzymują:**

1. Pełnomocnik Inwestora.
2. Strony postępowania, zgodnie z art. 49 KPA.
3. A/a.

## Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, ul. Henryka Sienkiewicza 3, 00-015 Warszawa,
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Żyrardowie, ul. Moniuszki 40,
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu ul. Ekonomiczna 6, 99-400 Łowicz

### OBOWIĄZEK INFORMACYJNY

Na podstawie art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, s.1 ze zm.) - dalej: „RODO” informuję, że:

1. Administratorem Państwa danych osobowych jest **Gmina Mszczonów** reprezentowana przez **Burmistrza Mszczonowa** (adres: Plac Piłsudskiego 1, 96-320 Mszczonów, e-mail: [urząd.miejski@mszczonow.pl](mailto:urząd.miejski@mszczonow.pl), tel. kontaktowy: +48 46 858 28 40).
2. Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym mogą się Państwo kontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych za pośrednictwem adresu email: [inspektor@cbi24.pl](mailto:inspektor@cbi24.pl) lub pisemnie na adres Administratora.
3. Państwa dane osobowe będą przetwarzane w celu wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z wnioskiem.
4. Podstawa prawna do przetwarzania danych osobowych:
  - a) art. 6 ust. 1 lit. c RODO,
  - b) ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko,
  - c) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - d) art. 6 ust. 1 lit. a RODO (na podstawie zgody) w przypadku danych podanych dobrowolnie.
5. Państwa dane osobowe będą przetwarzane przez okres 10 pełnych lat kalendarzowych, licząc od 1 stycznia roku następnego po roku, w którym nastąpiło zakończenie spraw (11 lat), na podstawie Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych, albo do momentu cofnięcia zgody.
6. Państwa dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany, w tym nie będą podlegać profilowaniu.
7. Państwa dane osobowe nie będą przekazywane poza Europejski Obszar Gospodarczy (obejmujący Unię Europejską, Norwegię, Liechtenstein i Islandię).
8. W związku z przetwarzaniem Państwa danych osobowych, przysługują Państwu następujące prawa:
  - a) prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii;
  - b) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych osobowych;
  - c) prawo do ograniczenia przetwarzania danych osobowych;
  - d) prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem;
  - e) prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa), w sytuacji, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO);
9. Podanie przez Państwa danych osobowych wynikających z ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe. Nieprzekazanie danych skutkować będzie brakiem realizacji celu, o którym mowa w punkcie 3.
10. Dane wnioskodawców zostaną przekazane podmiotom lub organom uprawnionym na podstawie przepisów prawa.