

DECYZJA Nr 192 / 2024

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 1, ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 1 i ust. 2, art. 82 oraz art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.), art. 104, art. 107 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.) w związku z § 3 ust. 1 pkt 31, 37 lit. b i d, 54 lit. b, 58 lit. b, 62 oraz pkt 89 lit. d rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 29.05.2023 r. przez Spółkę HE4 Enterprises 1 Sp. z o.o.

określam

środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na:

„budowie dwóch budynków przemysłowo - magazynowych z zapleciami socjalno - biurowymi i infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Łazy na działce o nr ew. 46/41 obręb PGR i Radiostacja Łazy”

I. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie dwóch budynków przemysłowo - magazynowych z zapleciami socjalno - biurowymi i infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Łazy, gm. Lesznówola. Realizacja inwestycji będzie przebiegać etapowo. Każdy z budynków, wraz z przynależnym terenem zewnętrznym oraz infrastrukturą techniczną, będzie stanowił osobny etap, przy czym każdy z tych etapów może być

realizowany w kilku fazach. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na działce o nr ewidencyjnym 46/41 obręb PGR i Radiostacja Łazy.

Zakres przedsięwzięcia obejmować będzie: budowę dwóch budynków przemysłowo - magazynowych z częściami socjalno - biurowymi o łącznej powierzchni max. 5,5 ha i max. wysokości 14 m, parkingów dla pojazdów osobowych i ciężarowych o max. ilości 300 miejsc dla samochodów osobowych, max. 30 dla samochodów ciężarowych, budowę dróg wewnętrznych o max. długości 1.500 m, budowę zbiornika p.poż. wraz z budynkiem pompowni wody pożarowej, budowę do 3 zbiorników retencyjnych (naziemnego/podziemnego) o poj. min. 900 m³, budowę stacji LNG skroplonego gazu ziemnego wraz ze zbiornikami magazynowymi, instalację dwóch agregatów prądotwórczych o mocy nie przekraczającej 400 kW, budowę max. trzech budynków portierni, budowę budynku administracyjno - technicznego, instalację max. dwóch kontenerowych stacji transformatorowych, budowę infrastruktury towarzyszącej w postaci instalacji kanalizacji sanitarnej, instalacji kanalizacji deszczowej, instalacji wodociągowej, instalacji wodociągowej przeciwpożarowej, instalacji gazowej, instalacji elektrycznych, instalacji teletechnicznych.

Budynek przemysłowo - magazynowy „A” będzie to jednokondygnacyjna hala przemysłowo - magazynowa z częściami socjalno-biurowymi o wysokości max. 14 m.

Budynek przemysłowo - magazynowy „B” to jednokondygnacyjna hala przemysłowo - magazynowa z częściami socjalno - biurowymi o wysokości max. 14 m.

Parkingi samochodowe - powierzchnia utwardzona pod stanowiska postojowe, ilość miejsc parkingowych to max. 300 miejsc dla samochodów osobowych oraz max. 30 miejsc dla samochodów ciężarowych.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Lesznowola Nr 785/LXIII/2002 z dnia 4 października 2002 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 288 z dnia 7 listopada 2002 r., poz. 7575), położone są na terenach o przeznaczeniu podstawowym:

- UPST – „tereny wytwórczości, składów, przemysłu, przetwórstwa rolnego i usług, w tym usług komunikacyjnych”.

Planowana inwestycja kwalifikowana jest zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, tj.:

- § 3 ust. 1 pkt 31 – „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”;
- § 3 ust. 1 pkt 37 lit. b – „instalacje do naziemnego magazynowania (...) produktów naftowych (...) 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 m³ oraz zbiorników na olej o łącznej pojemności nie większej niż 3 m³, a także niezwiązanych z dystrybucją instalacji do magazynowania stałych surowców energetycznych;”
- § 3 ust. 1 pkt 37 lit. d – „instalacje do naziemnego magazynowania (...) gazów łatwopalnych (...) 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 m³ oraz zbiorników na olej o łącznej pojemności nie większej niż 3 m³, a także niezwiązanych z dystrybucją instalacji do magazynowania stałych surowców energetycznych;”
- § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b – „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”
- § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b – „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”
- § 3 ust. 1 pkt 62 – „drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub 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”;

- § 3 ust. 1 pkt 89 lit. d – „gospodarowanie wodą w rolnictwie polegające na (...) melioracji na obszarze nie mniejszym niż 5 ha innej niż wymieniona w lit. a–c”.

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

- 1) przed sporządzeniem projektu budowlanego oraz bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, w tym w szczególności związanych z wycinką drzew i krzewów oraz usuwaniem wierzchniej warstwy gleby, należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;
- 2) wycinkę drzew i krzewów jak również prace budowlane należy prowadzić w okresie od początku września do końca lutego lub poza tym okresem pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii po dokonaniu przez nadzór przyrodniczy bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk gatunków podlegających ochronie;
- 3) podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt;
- 4) w trakcie prowadzenia prac budowlanych, gdy zaistnieje taka konieczność należy umożliwić zwierzętom ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją, z zastosowaniem przepisów odrębnych;
- 5) system odwodnienia należy zabezpieczyć przed przedostaniem się do jego elementów i uwięzieniem w nich zwierząt;

- 6) zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) należy zorganizować na terenie utwardzonym zabezpieczonym przed ewentualnymi wyciekami płynów eksploatacyjnych lub substancji ropopochodnych z maszyn lub pojazdów budowlanych;
- 7) zdjętą urodzajną warstwę gleby zdeponować w przyzmac, zabezpieczyć przed przesuszeniem w czasie składowania i wykorzystać do rekultywacji terenu inwestycji po zakończeniu jej realizacji;
- 8) na etapie realizacji i eksploatacji stosować oświetlenie dające tzw. „ciepłe” widmo świetlne, np. lampy typu LED. Lampy powinny bezwarunkowo posiadać szczelne obudowy;
- 9) na etapie realizacji prace budowlane (z wyjątkiem prac wymagających ciągłości procesu technologicznego) oraz transport materiałów budowlanych prowadzić wyłącznie w godzinach od 6.00 do 22.00;
- 10) na etapie eksploatacji inwestycji w godzinach od 22.00 do 6.00 ograniczyć ruch pojazdów związany z jej funkcjonowaniem;
- 11) prace realizacyjne wykonywać przy użyciu sprawnego technicznie sprzętu, eksploatowanego i konserwowanego w sposób prawidłowy, który zapewni zabezpieczenie środowiska gruntowo - wodnego przed wyciekami płynów technicznych i paliw;
- 12) ewentualne prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych (np. za pomocą igłofiltrów), do minimum ograniczyć czas odwadniania wykopu; ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej;
- 13) teren przedsięwzięcia wyposażyć w środki (sorbenty) do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych; w przypadku ich awaryjnego wycieku zanieczyszczenie niezwłocznie usunąć, a zużyte środki do neutralizacji substancji ropopochodnych przekazać uprawnionemu odbiorcy;
- 14) na etapie realizacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych przewoźnych toalet; ww. zbiorniki systematycznie opróżniać (nie dopuścić do ich przepełnienia) przez uprawniony do tego celu podmiot, a ich zawartość wywozić do oczyszczalni ścieków;
- 15) na etapie eksploatacji wodę na potrzeby funkcjonowania inwestycji pobierać z sieci wodociągowej, na warunkach gestora sieci; opomiarować zużycie wody;

- 16) na etapie eksploatacji inwestycji ścieki bytowe i z utrzymania czystości odprowadzać do sieci kanalizacyjnej, na warunkach gestora sieci;
- 17) wody opadowe i roztopowe z terenów zielonych zagospodarować na własnym terenie nieutwardzonym, w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmieniający stanu wody na gruncie, w szczególności kierunku i natężenia odpływu wód opadowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 18) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachowych odprowadzać do planowanych zbiorników retencyjnych lub retencyjno - infiltracyjnych; w przypadku przepełnienia ww. zbiorników nadmiar wywozić wozami asenizacyjnymi lub rozsączać do gruntu na podstawie stosownych uzgodnień;
- 19) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych dróg, parkingów naziemnych i chodników odprowadzać poprzez planowaną sieć kanalizacji deszczowej do urządzenia podczyszczającego (separatora substancji ropopochodnych z osadnikiem), a następnie do planowanych zbiorników retencyjnych lub retencyjno - infiltracyjnych; w przypadku przepełnienia ww. zbiorników nadmiar wywozić wozami asenizacyjnymi lub rozsączać do gruntu na podstawie stosownych uzgodnień (skrzynki rozsączające bezpośrednio w zbiorniku, zbiornikach retencyjno – infiltracyjnych itp.);
- 20) system wodno-ściekowy oraz urządzenia podczyszczające regularnie i terminowo poddawać próbom szczelności i konserwacjom; wszelkie wykryte nieszczelności bądź awarie niezwłocznie usuwać;
- 21) wszelkie prace na urządzeniach melioracyjnych należy uzgadniać z Administratorem urzędzeń melioracyjnych Gminną Spółką Wodną Lesznówola;
- 22) przed realizacją inwestycji sprawdzić czy planowane przedsięwzięcie znajduje się w kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak m. in. ciągi drenarskie, rowy czy rurociągi, których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji; w przypadku stwierdzenia konieczności przebudowy urzędzeń melioracji wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 389 pkt 6 w nawiązaniu do art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478);
- 23) na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia;

- 24) zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn zlokalizować na terenie do którego Inwestor posiada tytuł prawny oraz na terenie uszczelnionym (np. poprzez zastosowanie płyt betonowych) zabezpieczającym przed potencjalnym wyciekami substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego;
- 25) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
- 26) zaplecze budowy wyposażać w środki ochronne tj. materiały wychwytyjące ewentualnie rozlane substancje ropopochodne (sorbenty, maty pochłaniające) oraz środki p.poż, w celu minimalizacji skutków wystąpienia sytuacji awaryjnej;
- 27) 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;
- 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) wykonawca realizujący prace budowlane jest zobowiązany prowadzić ewidencję ilościową i jakościową wytwarzanych odpadów;
- 30) w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych; ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej; wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu decyzji pozwolenia wodnoprawnego - zgodnie z art. 394 ust. 1pkt. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478), jeżeli jest prawem wymagane;
- 31) zakazuje się tankowania maszyn budowlanych oraz napraw sprzętu wykorzystywanego na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji przy wykopach;

- 32) tankowanie paliwa w pracujących pojazdach oraz maszynach dokonywać poza placem budowy, natomiast jeżeli zajdzie taka potrzeba tankowanie:
- a) prowadzić na izolowanej szczelnej powierzchni (np. mata gumowa lub płyty betonowe), na wyznaczonym i opisanym miejscu do tankowania,
 - b) zbiornik na paliwo będzie to specjalistyczny, szczelny zbiornik z systemem dystrybucyjnym, umieszczony w zamykanym szczelnym zbiorniku („zbiornik w zbiorniku”), umiejscowiony w ww. miejscu tankowania,
 - c) miejsce tankowania pojazdów wyposażać dodatkowo w sorbent (i pojemnik na zużyty sorbent), celem neutralizacji ewentualnego wycieku paliwa;
- 33) na etapie realizacji zorganizować stanowisko do mycia kół pojazdów opuszczających plac budowy, w miejscach do tego wyznaczonych, posiadających odpowiednie zabezpieczenie (uszczelnienie terenu). W przypadku zastosowania mobilnej myjni przejazdowej, która będzie działać w zamkniętym obiegu, po grawitacyjnym oczyszczeniu z zanieczyszczeń w zbiorniku szlamowym/retencyjnym woda będzie do ponownego wykorzystania;
- 34) na etapie realizacji wodę na potrzeby budowlane oraz na cele socjalno-bytowe pobierać z sieci wodociągowej lub dostarczać beczkowozami;
- 35) zaplecze socjalno - bytowe zorganizować w oparciu o przenośne kontenery socjalne i toalety przenośne (np. typu TOI-TOI), obiekty te wyposażać w bezodpływowe zbiorniki ścieków, zbiorniki ścieków opróżniać w miarę potrzeb przez wyspecjalizowaną firmę, która odwozić będzie ścieki do oczyszczalni ścieków (nie dopuścić do przepełnienia zbiorników);
- 36) na etapie realizacji niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać powierzchniowo w sposób niezorganizowany do gruntu, a także 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;
- 37) roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
- 38) zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się cieki wodne, poza terenem zagrożonym powodzią, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych;

- 39) niezanieczyszczone masy ziemne z terenu zainwestowania, nieprzewidziane do zagospodarowania w miejscu wytworzenia, należy traktować jako odpad i postępować z nimi zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach;
- 40) na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych, z docelowym podłączenia do kanalizacji sanitarnej; ww. zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty (nie dopuścić do ich przepełnienia);
- 41) na etapie eksploatacji podłączyć obiekt do gminnej sieci wodociągowej wraz z opomiarowaniem jej zużycia;
- 42) wody opadowe i roztopowe z dachów przed odprowadzeniem do odbiornika nie mogą zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających 100 mg/l zawiesin ogólnych oraz 15 mg/l węglowodorów ropopochodnych, zgodnie rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311);
- 43) nawierzchnie utwardzone ukształtować w sposób zapewniający właściwy odpływ wód opadowych i roztopowych tj. ze spadkiem do kratek;
- 44) prowadzić regularne okresowe oczyszczanie wpustów ulicznych i odwodnień liniowych podłączonych do instalacji kanalizacji deszczowej na terenie przedmiotowej inwestycji;
- 45) system wodno-ściekowy oraz urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych) regularnie i terminowo poddawać czyszczeniu i konserwacji, w celu sprawnego działania tych urządzeń i wysokiej skuteczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych; wszelkie wykryte nieszczelności bądź awarie niezwłocznie usuwać;
- 46) tereny narażone na zanieczyszczenia (drogi, parkingi, doki - tereny utwardzone) wykonać jako nawierzchnie utwardzone, uniemożliwiające przedostawanie się potencjalnych zanieczyszczeń do gruntu i wód;
- 47) 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 poza przeznaczone do tego celu opakowania, pojemniki, kontenery, zbiorniki, worki lub wydzielone boksy i sektory;
 - d) w przypadku odpadów niebezpiecznych - także minimalizując wpływ czynników atmosferycznych na odpady, przez zastosowanie szczelnych pojemników, kontenerów, zbiorników lub systemu zbierania wycieków oraz wód odciekowych, jeżeli oddziaływanie czynników atmosferycznych może spowodować negatywny wpływ magazynowanych odpadów na środowisko lub życie i zdrowie ludzi, w szczególności zmieniać właściwości chemiczne i fizyczne odpadów oraz powstawanie uciążliwości zapachowych;
- po uzbieraniu partii transportowej odpady przekazywać uprawnionemu odbiorcy;
- 48) w fazie realizacji przedsięwzięcia należy zapewnić możliwość selektywnej zbiórki odpadów oraz ich sukcesywne wywożenie przez uprawnione firmy. Miejsca do gromadzenia odpadów powinny być ustalone w projekcie budowlanym;
 - 49) zaplecza budowy nie należy lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie najbliższej sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
 - 50) roboty budowlane w zakresie związanym z realizacją przedsięwzięcia należy wykonywać tylko w porze dziennej z uwagi na możliwość występowania uciążliwości hałasowej dla najbliższej zabudowy mieszkaniowej;
 - 51) stosowane do budowy materiały muszą posiadać wymagane przepisami świadectwa dopuszczenia do stosowania w budownictwie;
 - 52) prowadzenie prac rozładunkowych i załadunkowych przy wyłączonym silniku pojazdu;

- 53) przedsięwzięcie musi być zaprojektowane, zrealizowane i eksploatowane w sposób wykluczający przekroczenie standardów jakości środowiska na terenach chronionych, w szczególności w zakresie hałasu oraz zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego i środowiska gruntowo-wodnego;
- 54) na etapie realizacji inwestycji należy zabezpieczyć przed pyleniem składowane na placu budowy materiały sypkie;
- 55) podczas prowadzenia prac podjąć działania ograniczające pylenie wtórne wynikające z ruchu pojazdów i maszyn budowlanych poprzez zraszanie wodą placów i dróg manewrowych w okresach bezdeszczowych.

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

- 1) zaprojektowanie, na potrzeby ogrzewania inwestycji maksymalnie:
 - a) 5 kotłów gazowych o maksymalnej mocy do 60 kW każdy, z odprowadzaniem zanieczyszczeń 5 emitorami pionowymi o minimalnej wysokości 15,0 m każdy;
 - b) 57 grzewczych urządzeń gazowych (promienników), o mocy maksymalnej do 53 kW każde, z odprowadzeniem zanieczyszczeń 57 emitorami pionowymi o minimalnej wysokości 15,0 m każdy.
- 2) zastosowanie na potrzeby eksploatacji inwestycji maksymalnie:
 - a) 43 wentylatorów dachowych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 80 dB każdy;
 - b) 64 wyrzutni i czerpni dachowych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 70 dB każda;
 - c) 59 wentylatorów dachowych pomieszczeń socjalno-sanitarnych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB każda;
 - d) 32 klimatyzatory o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 70 dB każda;
- 3) zastosowanie attyki o wysokości 1,5 m zlokalizowanej na północnej krawędzi dachu hali A;
- 4) posadowienie zbiorników na gaz LNG o maksymalnej łącznej pojemności do 90 m³;
- 5) zaprojektowanie zbiornika retencyjnego lub retencyjno - infiltracyjnego na wody

- opadowe i roztopowe o pojemności min. 900 m³;
- 6) zaprojektowanie przebudowy i likwidacji sieci drenarskiej oraz budowy zbieraczy drenarskich zastępczych na warunkach określonych w pozwoleniu wodnoprawnym;
 - 7) w przypadku konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych, na etapie projektu budowlanego należy ustalić miejsce i sposób odprowadzania wód z odwodnienia wykopów.

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

- Nie dotyczy przedmiotowego przedsięwzięcia

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

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

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

UZASADNIENIE

W dniu 29.05.2023 r. Spółka HE4 Enterprises 1 Sp. z o.o. wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków przemysłowo – magazynowych z zapleciami socjalno – biurowymi i infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Łazy na działce o nr ew. 46/41 obręb PGR i Radiostacja Łazy.

Do wniosku dołączono:

- kartę informacyjną przedsięwzięcia,
- kopię mapy ewidencyjnej,

- mapę z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie wraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem, o którym mowa w ust. 3 a zdanie drugie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (zwaną dalej „ustawą ooś”) wraz z zaznaczoną odległością, o której mowa w ust. 3 a pkt 1 ustawy ooś,
- potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej,
- pełnomocnictwo.

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

W dniu 01.06.2023 r. pismem znak: RSR.6220.13.2023.WD.1 Kierownik Referatu Ochrony Środowiska i Rolnictwa wystąpił o wydanie opinii, czy planowana inwestycja jest zgodna z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Pismem z dnia 09.06.2023 r., znak: RUP.6724.4.6.2023.MMA Zastępca Wójta Gminy Lesznowola wydał opinię potwierdzającą, że przedmiotowa inwestycja jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola.

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

W niniejszej sprawie Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie opinią sanitarną z dnia 15.06.2023 r., znak: ZNS.9022.4.22.2023 stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie opinią z dnia 07.09.2023 r., znak: WOOŚ-I.4220.850.2023.IP.2 stwierdził konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia. Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu opinią z dnia 07.08.2023 r., znak: WA.ZZŚ.5.4901.1.216.2023.PD nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz wskazał konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b

ustawy ooś oraz nałożenie obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy ooś, z uwzględnieniem elementów określonych w sentencji niniejszej decyzji.

Wójt Gminy Lesznowola w dniu 14.09.2023 r. wydał postanowienie Nr 22/2023 w sprawie nałożenia obowiązku przeprowadzenia ocen oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków przemysłowo – magazynowych z zapleciami socjalno – biurowymi i infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Łazy na działce o nr ew. 46/41 obręb PGR i Radiostacja Łazy.

W dniu 20.10.2023 r. Wójt Gminy Lesznowola, na podstawie art. 69 ust. 4 ustawy ooś, postanowieniem Nr 25/2023, znak: RSR.6220.13.2023.WD.14, zawiesił postępowanie do czasu przedłożenia przez wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 30.10.2023 r. Wnioskodawca złożył do tut. Urzędu 4 egzemplarze raportu oddziaływania na środowisko wraz z jego zapisem w formie elektronicznej na informatycznym nośniku danych.

Na podstawie art. 77 ust. 1 i ust. 2 ustawy ooś, organ prowadzący postępowanie wystąpił w dniu 13.11.2023 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie z/s w Chylicach o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie z/s w Chylicach o opinię.

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

W związku z tym, w oparciu o art. 30 i 33 ustawy ooś, obwieszczeniem z dnia 13.11.2023 r., znak: RSR.6220.13.2023.WD.19, informacja o wniosku oraz raporcie została przekazana do publicznej wiadomości, tj. o:

1. Przystąpieniu do przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.
2. Przedmiocie decyzji, która ma być wydana w sprawie.
3. Możliwości składania uwag i wniosków.
4. Sposobie i miejscu składania uwag i wniosków, wskazując jednocześnie 30-dniowy termin ich składania, tj. od 14 listopada do 13 grudnia 2023 r.

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

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

W trakcie wyznaczonego terminu na składanie wniosków wpłynęły następujące uwagi społeczeństwa:

1. Inwestycja będzie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie hałasu oraz emisji zanieczyszczeń do powietrza.
2. Kwestia podniesienie terenu przy budowie poprzedniej hali.
3. Niezgodność planowanej inwestycji z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
4. Zastrzeżenie co do wysokości projektowanej hali.
5. Protest przeciwko wycince drzew.
6. Zastrzeżenia co do odprowadzania wód opadowych do rowów melioracyjnych.
7. Postulat, aby na przedmiotowym terenie wybudować obiekty o przeznaczeniu publicznym.
8. Inwestycja znajduje się na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
9. Brak odpowiednich konsultacji społecznych.
10. Obawa przed emisją pyłów i zanieczyszczeń w trakcie budowy.

Organ po przeanalizowaniu zgromadzonego materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie odniósł się w następujący sposób do w/w uwag:

Ad. 1) Przeprowadzona w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko analiza, poparta obliczeniami, w szczególności oddziaływanie na jakość powietrza atmosferycznego oraz klimat akustyczny wykazała, że nie będą przekroczone dopuszczalne poziomy hałasu ani nie będzie występować negatywne oddziaływanie na jakość powietrza atmosferycznego. Analiza rozprzestrzeniania substancji w powietrzu wykazała, że przedsięwzięcie po jego realizacji nie będzie powodowało ponadnormatywnych oddziaływań na jakość powietrza zarówno jako samodzielne przedsięwzięcie jak również w oddziaływaniu skumulowanym.

Ad. 2) Kwestia dotycząca podniesienia terenu przy budowie poprzedniej hali nie dotyczy obecnie prowadzonego przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków przemysłowo – magazynowych z zapleciami socjalno – biurowymi i infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Łazy na działce o nr ew. 46/41 obręb PGR i Radiostacja Łazy.

Ad. 3) Planowana inwestycja, zgodnie z uchwałą Rady Gminy Lesznówola Nr 785/LXIII/2002 z dnia 4 października 2002 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu PGR i Radiostacja Łazy (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 288 z dnia 7 listopada 2002 r., poz. 7575), położona jest na terenach o przeznaczeniu podstawowym: UPST – „tereny wytwórczości, składów, przemysłu, przetwórstwa rolnego i usług, w tym usług komunikacyjnych”. Przedsięwzięcie jest zgodne z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co potwierdza pismo Wójta Gminy Lesznówola z dnia 09.06.2023 r.

Ad. 4) W § 46 ust. 1 pkt 3 w/w uchwały określono, iż maksymalna wysokość budynków wynosi 14,0 m. W związku z powyższym planowana wysokość hal max. 14,0 m jest zgodna z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad. 5) Zgodnie z informacjami na str. 40-42 raportu ooś, aktualna szata roślinna terenu inwestycji jest reprezentowana przez zieleń niską w postaci ugoru. Teren inwestycji pozbawiony jest roślinności średniej (krzewów, podrostów), natomiast znajdują się tutaj pojedyncze drzewa nie tworzące skupisk. Drzewa mają wymiary kwalifikujące do uzyskania zezwolenia na usunięcie. Podczas wizji lokalnej przeprowadzonej w kwietniu 2023 r. nie stwierdzono zasiedlenia drzew przez gatunki objęte ochroną gatunkową. Wszystkie stwierdzone na tym obszarze i wymienione w raporcie ooś gatunki należą do pospolicie występujących w kraju.

Ad 6) Zgodnie z warunkami zawartymi w sentencji niniejszej decyzji, wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych dróg, parkingów naziemnych i chodników zostaną odprowadzane poprzez planowaną sieć kanalizacji deszczowej do urządzenia podczyszczającego (separatora substancji ropopochodnych z osadnikiem), a następnie do planowanych zbiorników retencyjnych lub retencyjno – infiltracyjnych. Nie planuje się odprowadzania wód opadowych do rowów melioracyjnych.

Ad. 7) Nieruchomość, na której realizowane będzie przedsięwzięcie nie należy do Gminy Lesznówola. W związku z powyższym Wójt Gminy Lesznówola nie ma możliwości ingerowania w charakter budowanych obiektów, o ile ich funkcja jest zgodna z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad. 8) Teren planowanego przedsięwzięcia położony jest poza granicami Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2007 r. Nr 42, poz. 870).

Planowana inwestycja zlokalizowana jest również poza granicami obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, z późn. zm., zwana dalej „uop”). Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest obszar Stawy w Żabieńcu PLH140039 oddalony o około 8,6 km od terenu inwestycji. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Dolina Środkowej Wisły GKPnC-10A)¹ zlokalizowany jest w odległości ok. 19,5 km od terenu inwestycji.

W związku z powyższym niniejsza uwaga nie zasługuje na uwzględnienie.

Ad. 9) W ramach prowadzonego postępowania, Wójt Gminy Lesznówola dwukrotnie przystąpił do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, zgodnie z obwieszczeniem z dnia 13.11.2023 r. w terminie 30 dni, tj. od 14 listopada do 13 grudnia 2023 r. oraz z obwieszczeniem z dnia 16.09.2024 r. , w terminie 30 dni tj. od 17 września do 17 października 2024 r. Organ zapewnił udział społeczeństwa oraz podał do publicznej wiadomości informacje m.in. o: możliwościach zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy, możliwości składania uwag i wniosków oraz sposobie i miejscu składania uwag i wniosków.

W ramach tej procedury zostały wniesione niniejsze uwagi i wnioski społeczeństwa.

Ad. 10) W celu ograniczenia pylenia na etapie realizacji inwestycji, w sentencji niniejszej decyzji wprowadzono warunki eliminujące te uciążliwości (tj. zabezpieczenie przed pyleniem składowanych na placu budowy materiałów sypkich oraz zraszanie wodą placów i dróg manewrowych w okresach bezdeszczowych).

W dniu 24.11.2023 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wezwał do uzupełnienia dokumentacji przesłanej przez Wójta Gminy Lesznówola przy piśmie z dnia 13.11.2023 r.

W dniu 28.11.2023 r. Inwestor uzupełnił wersję elektroniczną raportu.

Następnie w dniu 27.03.2024 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie ponownie wezwał do uzupełnienia raportu ooś.

Pełnomocnik Spółki w dniach 09.04.2024 r. oraz 19.04.2024 r. uzupełnił w/w raport.

W dniu 21.05.2024 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie ponownie wezwał o uzupełnienie o wersję elektroniczną raportu ooś, a następnie pismem z dnia 25.07.2024 r. o uzupełnienie raportu ooś w zakresie ochrony przed hałasem.

Pismem z dnia 02.08.2024 r. raport został uzupełniony.

W dniu 22.11.2023 r. Państwowy Powiatowy Inspektor w Piasecznie z/s w Chylicach postanowieniem znak: ZNS.9022.5.11.2023 zaopiniował realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków przemysłowo – magazynowych z zapleciami socjalno – biurowymi i infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Łazy na działce o nr ew. 46/41 obręb PGR i Radiostacja Łazy.

W dniu 07.09.2024 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, postanowieniem znak: WOOS-I.4221.299.2023.AST.7 uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki jego realizacji.

Wszystkie warunki określone przez organy uzgadniające oraz opiniujące zostały uwzględnione w niniejszej decyzji.

Po uzupełnieniu raportu ooś, w oparciu o art. 30 i 33 ustawy ooś, Wójt Gminy Lesznówola obwieszczeniem z dnia 16.09.2024 r., znak: RSR.6220.13.2023.2024.WD.25 zawiadomił o przystąpieniu do ponownej oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia, wskazując jednocześnie 30-dniowy termin na składanie uwag i wniosków w przedmiotowej sprawie, tj. od 17 września do 17 października 2024 r.

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

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

W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi Stowarzyszenia dotyczące:

1. Negatywnego wpływu inwestycji na środowisko naturalne
2. Zagrożenie dla zdrowia mieszkańców
3. Degradacja krajobrazu i walorów estetycznych okolicy
4. Brak odpowiedniej infrastruktury
5. Brak odpowiednich konsultacji społecznych.

Ww zagadnienia zostały wyjaśnione przez organ przy uwagach społeczeństwa, złożonych w dniach od 14 listopada do 13 grudnia 2023 r.

Organ, na podstawie zgromadzonego w przedmiotowej sprawie materiału dowodowego stwierdził, że raport ooś spełnia warunki z art. 66 ustawy ooś. Raport ooś nie budził także zastrzeżeń Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, który uzgodnił warunki realizacji planowanego przedsięwzięcia oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie, który pozytywnie zaopiniował inwestycję. W ocenie organu przedmiotowy raport ooś spełnia wszystkie wymogi określone przepisami prawa materialnego. Ponadto jest on wiarygodny, a płynące z niego wywody są logiczne i zrozumiałe, co w efekcie powoduje przyznanie mu pełnowartościowej i miarodajnej mocy dowodowej dla rozpatrzenia niniejszej sprawy.

Po zebraniu całego materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie, Wójt Gminy Lesznowola zawiadomieniem z dnia 18.10.2024 r. poinformował, zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, o zakończeniu postępowania w sprawie wydania decyzji środowiskowej dla przedsięwzięcia polegającego na budowie dwóch budynków przemysłowo – magazynowych z zapleciami socjalno – biurowymi i infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Łazy na działce o nr ew. 46/41 obręb PGR i Radiostacja Łazy oraz o możliwości zapoznania się z całym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Z materiałami dotyczącymi powyższej sprawy można było zapoznać się w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego zawiadomienia, tj. do dnia 08.11.2024 r.

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

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

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

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

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

Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w dorzeczu Wisły w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych RW200010272833 Utrata do Żbikówki. Przedmiotowa JCWP charakteryzuje się złym stanem ogólnym, z uwagi na umiarkowany stan ekologiczny. Umiarkowany stan ekologiczny determinują wskaźniki takie jak: BZTS, OWO, przewodność, azot ogólny, azot amonowy, azot azotanowy, fosfor ogólny, fosfor fosforanowy (V). Dla przedmiotowej JCWP stwierdzono ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego JCWP jest monitorowana. Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego poprzez zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz osiągnięcie dobrego stanu chemicznego. Dla przedmiotowej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Termin osiągnięcia celu środowiskowego będzie mógł być osiągnięty do 2027 roku. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot ogólny, azot amonowy, azot azotanowy, fosfor ogólny, fosforany, OWO, BZTS, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi, a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE - brakiem możliwości technicznych (w tym: niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Poza obowiązkową realizacją katalogu działań krajowych wdraża się zestaw działań podstawowych - poprawa warunków dla obszarów chronionych, poprawa warunków hydromorfologicznych rzek i potoków, gospodarka ściekowa oraz kształtowanie stosunków wodnych w zlewni JCWP.

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

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

W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego zarówno na etapie realizacji, jak eksploatacji przedsięwzięcia, w sentencji niniejszej decyzji wprowadzono warunki dotyczące m.in. stosowania sprawnego technicznie sprzętu i urządzeń oraz ich garażowania na terenie zabezpieczonym przed potencjalnym zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego substancjami ropopochodnymi. Zakłada się, że grunt z wykopów będzie wykorzystany w ramach przeniesienia mas ziemnych na terenie - makroniwelacja (będzie składowany w oznaczonych na terenie budowy miejscach). Po zakończeniu budowy będzie wbudowany w miarę możliwości w tereny zielone. Wytworzone odpady inne niż niebezpieczne w fazie budowy będą czasowo magazynowane selektywnie w oznakowanych, zamykanych pojemnikach, kontenerach, ustawionych na utwardzonym podłożu, na terenie placu budowy tj. w miejscu niedostępnym dla osób trzecich. Materiały i surowce składowane będą w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód. Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zlokalizowane zostaną na utwardzonej powierzchni, zabezpieczonej przed przedostaniem się ewentualnych zanieczyszczeń do gruntu i wód. Teren budowy wyposażony zostanie w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych. Ścieki bytowe odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych (przewoźnych toalet). Zbiorniki te będą systematycznie opróżniane przez uprawnione podmioty (nie będzie dopuszczane do ich przepełnienia). Wytwarzane

na etapie realizacji przedsięwzięcia odpady magazynowane będą w sposób selektywny na utwardzonej powierzchni, a następnie przekazywane będą do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami. W przypadku stwierdzenia konieczności odwadniania na terenie inwestycji, prace odwodnieniowe prowadzone będą bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych.

Na etapie eksploatacji wody opadowe z terenów utwardzonych po podczyszczeniu w osadniku i separatorze, będą odprowadzane poprzez zbiornik retencyjny lub retencyjno - infiltracyjny do kanalizacji deszczowej bądź zostaną zagospodarowane w ramach projektowanej inwestycji (poprzez przechowywanie i wywożenie, rozsącenie do gruntu poprzez skrzynki rozsączające bezpośrednio w zbiorniku, zbiornikach retencyjno-infiltracyjnych lub w innym systemie). Na terenie centrum logistycznego zostanie zabudowany zbiornik (lub zbiorniki) retencyjny naziemny/podziemny o łącznej min. pojemności 900 m³. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane z terenów utwardzonych przed zrzutem do zbiornika będą podczyszczane w osadniku i separatorze, nie będą zawierać substancji zanieczyszczonych w ilościach przekraczających: 100 mg/l zawiesin ogólnych, 15 mg/l węglowodorów ropopochodnych. Wody opadowe z dachów traktowane są jako umownie czyste i nie wymagają podczyszczania. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, nie będą powstawały ścieki przemysłowe. Natomiast ścieki bytowe, będą odprowadzane do zewnętrznej kanalizacji. Ścieki z utrzymania czystości hal mogą powstać z utrzymania czystości powierzchni hali magazynowo - produkcyjno - usługowej. Magazynowanie odpadów prowadzone będzie w miejscach, które zostały wydzielone i przeznaczone do magazynowania odpadów oddzielnie od magazynowanych substancji lub przedmiotów niebędących odpadami. Lokalizacja poszczególnych rodzajów odpadów będzie oznakowana poprzez wskazanie kodów magazynowanych odpadów. Oznakowanie będzie umieszczone w widocznym miejscu w sposób umożliwiający w każdym czasie odczytanie kodów znajdujących się w danej lokalizacji. Nie będzie konieczności przestawiania lub otwierania opakowań odpadów w celu odczytania kodu magazynowanego odpadu. Oznakowanie będzie czytelne i trwałe, odporne na działanie czynników atmosferycznych.

Realizacja inwestycji na warunkach zawartych w niniejszej decyzji nie wpłynie negatywnie na osiągnięcie celów środowiskowych dla wymienionych części wód, w tym będzie odbywała się w sposób zapewniający nienaruszalność przepisów prawnych

dotyczących ochrony wód, określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300).

Analizując treść wniosku i załączników ustalono, że planowana inwestycja nie obejmuje działań na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wynikającym z map zagrożenia powodziowego udostępnionych do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska w dniu 22 października 2020 r. oraz ze Studiów Ochrony Przeciwpowodziowej określonych w art. 549 ustawy Prawo Wodne.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, z późn. zm., zwana dalej „uop”). Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest obszar Stawy w Żabieńcu PLH140039 oddalony o około 8,6 km od terenu inwestycji. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Dolina Środkowej Wisły GKPnC-10A)¹ zlokalizowany jest w odległości ok. 19,5 km od terenu inwestycji.

Zgodnie z informacjami zawartymi w dokumentacji bezpośrednio otoczenie przedsięwzięcia od strony południowej, wschodniej i północnej stanowią tereny zielone i leśne z nieliczną zabudową mieszkaniową i usługową. Od strony zachodniej znajduje się inne centrum logistyczne. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajdują się w kierunku południowym w odległości ok 140 m. Teren inwestycji aktualnie jest nieużytkiem porolnym (ugorem) o przeciętnej różnorodności biologicznej niewyróżniający się niczym szczególnym w okolicy. W rejonie inwestycji stwierdzono obecność następujących gatunków fauny: dzik euroazjatycki, sarna europejska, kaczka krzyżówka, bażant zwyczajny, świergotek polny, kruk zwyczajny, trzmiel ziemny. W buforze 100 m od granic działki inwestycyjnej stwierdzono ponadto: biedronkę siedmiokropkę, rusałkę pawik, pszczołę miodną, ślimaka winniczka, jaszczurkę zwinę, kosa zwyczajnego, bogatkę zwyczajną, dzięcioła dużego, synogarlicę turecką, skowronka zwyczajnego, błotniaka stawowego, ziębę zwyczajną, lisa rudego. Wszystkie stwierdzone gatunki fauny w rejonie inwestycji należą do gatunków powszechnie występujących. Teren inwestycji ze względu na aktualne pokrycie szatą roślinną jako ugór i nieużytkowane pastwisko może być potencjalnym siedliskiem lęgowym następujących gatunków chronionych ptaków: błotniaka stawowego, skowronka zwyczajnego, synogarlicy tureckiej, świergotka

polnego. Dla pozostałych stwierdzonych w rejonie inwestycji gatunków teren planowanego przedsięwzięcia nie stanowi potencjalnego siedliska lęgowego/rozrodu. W dokumentacji wskazano, że na terenie przedsięwzięcia zinwentaryzowano 57 drzew przewidzianych do usunięcia w ramach realizacji inwestycji, należących do następujących gatunków: brzoza brodawkowata - 12 sztuk, dąb bezszypułkowy - 3 sztuki, klon jesionolistny - 10 sztuk, sosna zwyczajna - 21 sztuk, topola osika - 8 sztuk, wierzba - 3 sztuki (w tym wierzba iwa *Salix caprea* 1 szt.). Drzewa pochodzą z odnowienia naturalnego. Zieleń niska na terenie przedmiotowej działki kształtowana jest przez warunki gruntowo wodne następująco: we wschodniej najbardziej suchej części terenu inwestycji znajdują się płaty z dominującym jastrzębcem kosmaczkim i dziewanną kutnerowatą, w środkowej części terenu inwestycji znajdują się płaty z dominującym wrotyczem pospolitym i bylicą pospolitą, zaś w zachodniej części ugoru znajdują się płaty z dominującym trzcinnikiem piaskowym lub nawłocią kanadyjską. W miejscach z wysokim poziomem wód gruntowych wykształciły się płaty z sitowiem leśnym. Zaś w zachodniej części terenu inwestycji znajdują się nieużytkowane pastwisko z zdegradowaną runią łąkową zdominowaną przez marchew zwyczajną.

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 oraz do zwiększenia wrażliwości elementów środowiska przyrodniczego na ewentualne zmiany klimatyczne obszaru oraz nie wpłynie znacząco negatywnie na siedliska lęgowe.

Zgodnie z uoop oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. poz. 2380), rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. poz. 1409) oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. poz. 1408) w stosunku do dziko występujących zwierząt, roślin i grzybów objętych ochroną, obowiązuje szereg zakazów. Regionalny Dyrektor lub Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska mogą wydać decyzję zezwalającą na czynności podlegające zakazom, w trybie i na zasadach określonych uoop. Regionalny dyrektor ochrony środowiska między innymi może zezwolić na obszarze swojego działania na odstępstwa od zakazów: niszczenia siedlisk lub ostoi, będących

obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania gatunków zwierząt podlegających ochronie oraz niszczenia gniazd w stosunku do gatunków ptaków objętych częściową i ścisłą ochroną.

Podkreślenia wymaga fakt, iż zezwolenie na czynności podlegające zakazom w stosunku do zwierząt gatunków objętych ochroną może być wydane 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.

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 określone w art. 56 ust. 4 pkt 1-6 uoop (punkty 1-6 wskazano powyżej). 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 (art. 56 ust. 4a uoop). 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 (punkty 1-5 wskazano powyżej).

Wnikliwa analiza możliwości realizacji planowanych działań w kontekście przepisów dotyczących ochrony gatunkowej i możliwości uzyskania derogacji leży w gestii Inwestora. Jednocześnie informuje się, że zgodnie z art. 131 pkt 14 uoop, kto bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom narusza zakazy w stosunku do roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową podlega karze aresztu lub grzywny.

Zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń wykopów powstałych podczas realizacji inwestycji zapobiegnie wpadaniu do nich i uwięzieniu zwierząt. Powyższe dotyczy również zabezpieczenia systemu odwodnienia. Umożliwienie zwierzętom ucieczki z terenu robót, a w razie konieczności ich przeniesienie (zgodnie z przepisami odrębnymi) w dogodne siedliska zmniejszy ryzyko nieumyślnego zabijania zwierząt podczas wykonywania prac budowlanych.

Powierzchnia ziemi, siedlisko życia wielu organizmów, może zostać zanieczyszczona płynami eksploatacyjnymi, w tym substancjami ropopochodnymi wyciekającymi z maszyn i urządzeń budowlanych. Tego typu sytuacje należy eliminować poprzez odpowiednią organizację zaplecza budowy oraz jego zaopatrzenie w odpowiednie ilości sorbentów.

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

Warunek związany z oświetleniem ma na celu ograniczenie przywabiania owadów nocnych i ograniczenie ich śmiertelności w wyniku bezpośredniego kontaktu z rozżarzoną żarówką.

W trakcie realizacji planowanego przedsięwzięcia wystąpi emisja substancji do powietrza oraz hałasu, spowodowana eksploatacją sprzętu budowlanego i środków transportu. Uciążliwości związane z realizacją inwestycji będą okresowe i ustąpią po zakończeniu prac budowlanych.

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

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

W czasie eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia głównymi źródłami emisji hałasu będzie system wentylacji planowanych obiektów oraz środki transportu poruszające się po terenie inwestycji. Przeprowadzona w raporcie o oś analiza oddziaływania w zakresie emisji hałasu (w tym oddziaływania skumulowanego) wykazała, że przy zachowaniu warunków określonych w sentencji niniejszej decyzji, eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie.

W sentencji niniejszej decyzji wskazano warunki określające sposób ochrony środowiska gruntowo - wodnego przed zanieczyszczeniem. Przeprowadzona w raporcie o oś analiza oddziaływania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ochrony wód wykazała, że przy zachowaniu warunków określonych w sentencji niniejszej decyzji, realizacja, eksploatacja i likwidacja przedmiotowej inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko gruntowo-wodne oraz na wody powierzchniowe i podziemne.

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

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Z up. Wójta

Marcin Szost
Przewodniczący Zarządca Wójta

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie dwóch budynków przemysłowo - magazynowych z zapleciami socjalno - biurowymi i infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Łazy, gm. Lesznówola. Realizacja inwestycji będzie przebiegać etapowo. Każdy z budynków, wraz z przynależnym terenem zewnętrznym oraz infrastrukturą techniczną, będzie stanowił osobny etap, przy czym każdy z tych etapów może być realizowany w kilku fazach. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na działce o nr ewidencyjnym 46/41 obręb PGR i Radiostacja Łazy.

Zakres przedsięwzięcia obejmować będzie: budowę dwóch budynków przemysłowo - magazynowych z częściami socjalno - biurowymi o łącznej powierzchni max. 5,5 ha i max. wysokości 14 m, parkingów dla pojazdów osobowych i ciężarowych o max. ilości 300 miejsc dla samochodów osobowych, max. 30 dla samochodów ciężarowych, budowę dróg wewnętrznych o max. długości 1.500 m, budowę zbiornika p.poż. wraz z budynkiem pompowni wody pożarowej, budowę do 3 zbiorników retencyjnych (naziemnego/podziemnego) o poj. min. 900 m³, budowę stacji LNG skroplonego gazu ziemnego wraz ze zbiornikami magazynowymi, instalację dwóch agregatów prądotwórczych o mocy nie przekraczającej 400 kW, budowę max. trzech budynków portierni, budowę budynku administracyjno - technicznego, instalację max. dwóch kontenerowych stacji transformatorowych, budowę infrastruktury towarzyszącej w postaci instalacji kanalizacji sanitarnej, instalacji kanalizacji deszczowej, instalacji wodociągowej, instalacji wodociągowej przeciwpożarowej, instalacji gazowej, instalacji elektrycznych, instalacji teletechnicznych.

Budynek przemysłowo - magazynowy „A” będzie to jednokondygnacyjna hala przemysłowo - magazynowa z częściami socjalno-biurowymi o wysokości max. 14 m.

Budynek przemysłowo - magazynowy „B” to jednokondygnacyjna hala przemysłowo - magazynowa z częściami socjalno - biurowymi o wysokości max. 14 m.

Parkingi samochodowe - powierzchnia utwardzona pod stanowiska postojowe, ilość miejsc parkingowych to max. 300 miejsc dla samochodów osobowych oraz max. 30 miejsc dla samochodów ciężarowych.

Na etapie eksploatacji wody opadowe z terenów utwardzonych po podczyszczeniu w osadniku i separatorze, będą odprowadzane poprzez zbiornik retencyjny lub retencyjno – infiltracyjny do kanalizacji deszczowej bądź zostaną zagospodarowane w ramach projektowanej inwestycji (poprzez przechowywanie i wywożenie, rozsączenie do gruntu poprzez skrzynki rozsączające bezpośrednio w zbiorniku, zbiornikach retencyjno-infiltracyjnych lub w innym systemie). Na terenie centrum logistycznego zostanie zabudowany zbiornik (lub zbiorniki) retencyjny naziemny/podziemny o łącznej min. pojemności 900 m³. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane z terenów utwardzonych przed zrzutem do zbiornika będą podczyszczane w osadniku i separatorze, nie będą zawierać substancji zanieczyszczonych w ilościach przekraczających: 100 mg/l zawiesin ogólnych, 15 mg/l węglowodorów ropopochodnych. Wody opadowe z dachów traktowane są jako umownie czyste i nie wymagają podczyszczania. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, nie będą powstawały ścieki przemysłowe. Natomiast ścieki bytowe, będą odprowadzane do zewnętrznej kanalizacji. Ścieki z utrzymania czystości hal mogą powstać z utrzymania czystości powierzchni hali magazynowo – produkcyjno - usługowej. Magazynowanie odpadów prowadzone będzie w miejscach, które zostały wydzielone i przeznaczone do magazynowania odpadów oddzielnie od magazynowanych substancji lub przedmiotów niebędących odpadami.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, z późn. zm., zwana dalej „uop”). Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest obszar Stawy w Żabieńcu PLH140039 oddalony o około 8,6 km od terenu inwestycji. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Dolina Środkowej Wisły GKPnC-10A)¹ zlokalizowany jest w odległości ok. 19,5 km od terenu inwestycji.