

OŚ.6220.4.2020.2021

**Decyzja nr 7/2021**  
***o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia***

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 82, art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt. 1 oraz art. 153 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 247 ze zm. Zwanej dalej ustawą ooś), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 735 ze zm.) oraz § 3 ust. 1 pkt. 37, pkt. 54 lit. b, pkt. 58 lit. b i pkt. 74 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 roku poz. 1839), w związku ze złożeniem wniosku w dniu 16.07.2020r. i wniosku aktualizacyjnego firmy Panattoni Development Europe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa reprezentowanej przez Pełnomocnika – Panią [imię] w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie i eksploatacji zespołu magazynowo-usługowo-produkcyjnego wraz z przestrzeniami socjalno-administracyjnymi oraz towarzyszącą infrastrukturą, w tym z zespołami parkingów na działce ewidencyjnej nr 92 oraz na części działki ewidencyjnej 80/2 w miejscowości Kaźmierów, gm. Sochaczew, powiat sochaczewski, województwo mazowieckie, po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie – opinia z dnia 31 maja 2021 roku, znak sprawy WOOŚ-I.4220.187.2021.IP.2, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie – opinia z dnia 29 marca 2021 roku, znak: ZNS.712.1.5.2021.AM oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowe Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – opinia z dnia 24 marca 2021 roku, znak sprawy WA.ZZŚ.5.435.1.50.2021.MS, Wójt Gminy Sochaczew:

**orzeka**

**stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie i eksploatacji zespołu magazynowo-usługowo-produkcyjnego wraz z przestrzeniami socjalno-administracyjnymi oraz towarzyszącą infrastrukturą, w tym z zespołami parkingów na działce ewidencyjnej nr 92 oraz na części działki ewidencyjnej 80/2 w miejscowości Kaźmierów, gm. Sochaczew, powiat sochaczewski, województwo mazowieckie**

**i**

**określić środowiskowe uwarunkowania zgody na realizację przedsięwzięcia.**

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

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie i eksploatacji zespołu magazynowo-usługowo-produkcyjnego wraz z przestrzeniami socjalno-administracyjnymi oraz towarzyszącą infrastrukturą, w tym zespołem parkingów na działce o nr ew. 92 oraz części działki o nr ew. 80/2 w miejscowości Kaźmierów, gmina Sochaczew. Zabudowa magazynowo-usługowo-produkcyjna wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą będzie obejmować obszar o powierzchni około 23 ha, na który składać się będzie: powierzchnia zabudowy - około 16,6

ha i pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia na potrzeby przedsięwzięcia - około 6,4 ha.

Na przestrzeń zabudowy magazynowo-usługowo-produkcyjnej składać się będzie:

- przestrzeń magazynowo-usługowo-produkcyjna,
- przestrzeń socjalno-administracyjną w hali.

Na potrzeby inwestycji zostanie zrealizowane m.in. przyłącze gazu ziemnego oraz zbiorniki naziemne na gaz LNG/LPG/CNG o łącznej pojemności do 107,2 m<sup>3</sup> na potrzeby zasilania do czasu realizacji przyłącza lub w przypadku nieotrzymania warunków technicznych przyłącza.

Z KIP wynika, że Inwestor rozważa wykonanie własnego ujęcia wody o poborze około 1-2 m<sup>3</sup>/h (odległości mniejszej niż 500 m od ewentualnego ujęcia wody występują/je inne ujęcie wody).

Obiekt pracować będzie w systemie 3 zmianowym, do siedmiu dni w tygodniu, 24 h/ dobę, do 365 dni w roku. Planowane zatrudnienie ogółem wyniesie do około 1550 osób.

Z KIP wynika, że bezpośrednie otoczenie terenu przedmiotowej inwestycji stanowią:

- od północy - tereny niezagospodarowane, zakrzewione, zadrzewione;
- od południa - teren wojskowy 3-ciej Warszawskiej Brygady Rakietowej;
- od zachodu - droga krajowa nr 50 za nią drzewa oraz tereny rolne;
- od wschodu - teren byłego lotniska wojskowego „Bielice”.

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości około 640 m w kierunku południowym od terenu inwestycji.

## **2. Warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.**

1. podczas budowy stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia budowlane;
2. zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, wskazać na utwardzonym terenie, zabezpieczającym przed przedostaniem się ewentualnych zanieczyszczeń do gruntu i wód;
3. teren inwestycji wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw;
4. 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;
5. na etapie realizacji przedsięwzięcia wodę na potrzeby budowlane oraz na cele bytowe dostarczać beczkowozami, ewentualnie pobierać z sieci wodociągowej.
6. na etapie realizacji niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać do gruntu; odprowadzanie ww. wód do odbiorników prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;
7. na etapie realizacji ścieki bytowe odprowadzać do przewoźnych toalet, nie dopuścić do ich przepełnienia (systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty);
8. 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 pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane;

9. roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo - wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
10. zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się ciekły wodne, poza terenem zagrożonym powodzią;
11. na etapie eksploatacji wodę na potrzeby bytowe pobierać z sieci wodociągowej lub z planowanego ujęcia własnego (studni głębinowej);
12. na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, na których mogą występować zanieczyszczenia, odprowadzać do zbiornika retencyjnego; odprowadzanie ww. wód do odbiorników prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód; zastosować urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych i osadnik zawieszin) dla ww. wód;
13. na etapie eksploatacji ścieki bytowe odprowadzać do kanalizacji sanitarnej; do czasu wykonania przyłącza do sieci, ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty;
14. odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.
15. glikol do urządzeń chłodniczych przechowywać w szczelnych dwupłaszczowym zbiorniku, posadowionym na utwardzonej powierzchni.

**3. w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś (w projekcie budowlanym) należy uwzględnić następujące wymagania dotyczące ochrony środowiska:**

1. zaprojektowanie parkingu naziemnego o liczbie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych spełniających wymogi zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. zaprojektowanie parkingu naziemnego o liczbie miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych/dostawczych spełniających wymogi zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. zaprojektowanie, na potrzeby ogrzewania powierzchni biurowo-administracyjnych, kotłów gazowych o łącznej mocy maksymalnej 720kW, z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdego kotła emitorem pionowym, otwartym o minimalnej wysokości 12,9 m i maksymalnej średnicy 0,15 m każdy;
4. zaprojektowanie, na potrzeby ogrzewania przestrzeni magazynowych, maksymalnie 408 urządzeń grzewczych, o łącznej mocy maksymalnej 20400 kW, z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdego z urządzeń emitorem pionowym, zadaszonym o minimalnej wysokości 12,9 m każdy ;
5. zaprojektowanie awaryjnych agregatów prądotwórczych, olejowych, o łącznej mocy maksymalnej 42500 kW, z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdego agregatu emitorem poziomym o minimalnej wysokości 12,9 m każdy;
6. zaprojektowanie, na potrzeby ładowania akumulatorów wózków widłowych, 3 przestrzeni ładowania akumulatorów (wyposażonych w 8 gniazd ładowania akumulatorów po 10 sztuk na gnieździe dla wózków widłowych starszego typu lub 55 gniazd/stanowisk dla wózków widłowych nowej generacji każda), z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdej przestrzeni ładowania akumulatorów

- maksymalnie 3 emitorami pionowymi, zadaszonymi o minimalnej wysokości 12,4 m każdy;
7. zapewnienie izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych oraz dachu planowanej hali o wartości nie niższej niż 23 dB;
  8. zaprojektowanie szczelnych posadzek w planowanych obiektach magazynowych;
  9. zaprojektowanie szczelnego lub rozsączającego zbiornika retencyjnego na wody opadowe i roztopowe o łącznej pojemności do 3500m<sup>3</sup>;
  10. odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami

**4. Przed rozpoczęciem realizacji inwestycji nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.**

#### Uzasadnienie

W dniu 16.07.2020 roku wpłynął wniosek firmy Panattoni Development Europe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa reprezentowanej przez Pełnomocnika – Panią \_\_\_\_\_ w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie i eksploatacji zespołu magazynowo-usługowo-produkcyjnego wraz z przestrzeniami socjalno-administracyjnymi oraz towarzyszącą infrastrukturą, w tym z zespołami parkingów na działce ewidencyjnej nr 92 oraz na części działki ewidencyjnej 80/2 w miejscowości Kaźmierów, gm. Sochaczew, powiat sochaczewski, województwo mazowieckie.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt. 37, pkt. 54 lit. b, pkt. 58 lit. b, pkt. 74 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U z 2019 r., poz. 1839) planowane przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 ustawy o oś. Zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy o oś, dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przed wydaniem decyzji wymienionych w art. 72 ust. 1 lub dokonaniem zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust 1a. ustawy o oś.

Po przeanalizowaniu materiału Wójt Gminy Sochaczew pismem z dnia 06.08.2020, 08.01.2021r. i 02.03.2021r. wezwał wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień i uzupełniania wniosku. Wyjaśnienia i uzupełniania wniosku wpłynęły 01.09.2020r., 03.09.2020r. 04.11.2020r., 11.12.2020r., 15.12.2020r., 29.01.2021r., 12.03.2021r. oraz 20.07.2021r. W dniu 08.02.2021 roku wszczęto postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia, o czym powiadomiono strony na piśmie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu, sołectwie właściwym ze względu na realizację przedsięwzięcia oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Sochaczew.

Pismem z dnia 8 lutego 2021 r. na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy o oś organ prowadzący postępowanie wystąpił o wydanie opinii do: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w sprawie stwierdzenia obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby o określenie zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Dnia 29 marca (data wpływu 30.03.2021r.) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie pismem znak: ZNS.712.1.5.2021.AM stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia.

Dnia 24 marca w (data wpływu 01.04.2021r.) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Łowiczu pismem znak: WA.ZZŚ.5.435.1.50.2021.KP wyraził opinię, że nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następujących warunków i wymagań:

- 1) podczas budowy stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia budowlane;
- 2) zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, wskazać na utwardzonym terenie, zabezpieczającym przed przedostaniem się ewentualnych zanieczyszczeń do gruntu i wód;
- 3) teren inwestycji wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw;
- 4) 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;
- 5) na etapie realizacji przedsięwzięcia wodę na potrzeby budowlane oraz na cele bytowe dostarczać beczkowozami, ewentualnie pobierać z sieci wodociągowej;
- 6) na etapie realizacji niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać do gruntu; odprowadzanie ww. wód do odbiorników prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;
- 7) na etapie realizacji ścieki bytowe odprowadzać do przewoźnych toalet, nie dopuścić do ich przepełnienia (systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty);
- 8) 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 pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane;
- 9) roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo - wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
- 10) zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się ciekły wodne, poza terenem zagrożonym powodzią;
- 11) na etapie eksploatacji wodę na potrzeby bytowe pobierać z sieci wodociągowej lub z planowanego ujęcia własnego (studni głębinowej);
- 12) na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, na których mogą występować zanieczyszczenia, odprowadzać do zbiornika retencyjnego; odprowadzanie ww. wód do odbiorników prowadzić w sposób nie powodujący

- zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód; zastosować urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych i osadnik zawiesin) dla ww. wód;
- 13) na etapie eksploatacji ścieki bytowe odprowadzać do kanalizacji sanitarnej; do czasu wykonania przyłącza do sieci, ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty;
  - 14) odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.
  - 15) glikol do urządzeń chłodniczych przechowywać w szczelnych dwupłaszczowy zbiorniku, posadowionym na utwardzonej powierzchni.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z dnia 13.07.2018 r., znak sprawy WOOS-I.4220.187.2021.IP.2, wyraził opinię, że dla wnioskowanego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił zakres raportu.

Planowane przedsięwzięcie zgodnie z wnioskiem polega na budowie i eksploatacji zespołu magazynowo – usługowo - produkcyjnego wraz z przestrzeniami socjalno - administracyjnymi oraz towarzyszącą infrastrukturą, w tym z zespołami parkingów na działce ewidencyjnej nr 92 oraz na części działki ewidencyjnej 80/2 w miejscowości Kaźmierów, gm. Sochaczew, powiat sochaczewski, województwo mazowieckie.

Przedsięwzięcie będzie realizowane na terenie, który został objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XXII/102/2008 Rady Gminy Sochaczew z dnia 4 czerwca 2008 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Sochaczew we wsi Kaźmierów oraz Uchwałą Nr LXI/275/2018 Rady Gminy Sochaczew z dnia 27 czerwca 2018 r., zmieniająca uchwałę nr XXII/102/2008 Rady Gminy w Sochaczewie z dnia 4 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Sochaczew we wsi Kaźmierów.

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego procedowana inwestycja tj. obiekty budowlane wraz z infrastrukturą i częścią powierzchni biologicznie czynnej znajduje się na terenie oznaczonym i określonym w planie w następujący sposób:

-17.6 PU obszar przeznaczony pod realizację zabudowy produkcyjnej lub usługowej w tym magazynowej.

Teren, na którym mieścić się będzie planowana inwestycja, będzie obejmował obszar o powierzchni ok. 23 ha, na którą składać się będzie: powierzchnia zabudowy - ok. 16,6 ha, w skład której wchodzi: powierzchnia hali - ok. 11,35 ha, towarzysząca infrastruktura hali m.in. w postaci ciągów komunikacyjnych, zbiorników ppoż. - ok. 2,15 ha, miejsca postojowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą - ok. 3,1 ha. Pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia na potrzeby przedsięwzięcia - ok. 6,4 ha - jest to powierzchnia biologicznie czynna tj. nie mniej niż 20 % powierzchni biologicznie czynnej. Na przestrzeń zabudowy magazynowo - usługowo - produkcyjnej składać się będzie: przestrzeń magazynowo - usługowo - produkcyjna i przestrzenie socjalno - administracyjne w hali. Wjazd główny na teren inwestycji zostanie zlokalizowany od strony północnej. Hala - o powierzchni ok. 11,35 ha, w której skład wejdą: jednokondygnacyjna przestrzeń magazynowo - usługowo - produkcyjna o powierzchni ok. 11,1 ha; dwukondygnacyjna przestrzeń socjalno-administracyjna o powierzchni - ok. 0,25 ha (jedna kondygnacja), czyli łącznie ok. 0,5 ha (dwie kondygnacje).

Hala magazynowo - usługowo - produkcyjna, będzie jednokondygnacyjnym budynkiem o konstrukcji stalowej, o ścianach zewnętrznych pełnych z płyt warstwowych, przykryta

dachem płaskim, pomalowana w niejaskrawych kolorach, o minimalnej wysokości 11,9 m i maksymalnej wysokości do 15 m.

Hala będzie w części wykorzystywana jako chłodnia, mroźnia (np. na potrzeby magazynowania artykułów spożywczych, farmaceutyków, kosmetyków itp.). W związku z tym planuje się montaż agregatów chłodniczych wokół hali, wykorzystujących np. glikol jako czynnik chłodzący.

Oprócz hali na terenie inwestycji znajdować się będą: wartownie, pompownia ppoż. wraz ze zbiornikiem wody, pow. utwardzone, place manewrowe oraz parkingi i doki w ilości: maksymalnie 360 szt. miejsc postojowych dla samochodów osobowych; maksymalnie 160 szt. miejsc postojowych w dokach dla samochodów ciężarowych. Powierzchnie użytkowe parkingów samochodowych na potrzeby planowanego przedsięwzięcia, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą obejmować będą: miejsca postojowe samochodów osobowych oraz dla samochodów ciężarowych miejsca postojowe w dokach dla samochodów ciężarowych o łącznej powierzchni ok. 1,4 ha, tow. infrastruktura ok. 1,7 ha - czyli łącznie ok. 3,1 ha. Łączna powierzchnia parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą wynosi ok. 3,1 ha, czyli spełnia przesłanki kwalifikacji przewidzianych w § 3 ust.1 pkt. 58) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839).

Cała infrastruktura zewnętrzna i wewnętrzna umożliwi praktycznie dowolną konfigurację użytkowania. Na potrzeby inwestycji w obiekcie zostanie zainstalowana wydzielona strefa ładowania akumulatorów kwasowych dla wózków widłowych starszego typu lub stanowisk dla ładowania wózków nowszej generacji. W obiekcie przewidziano również zespół pomieszczeń technicznych m. in. pomieszczenie do przechowywania sprzętu utrzymującego obiekt w ładzie - utrzymanie zieleni, sprzątanie nawierzchni utwardzonych o każdej porze roku, również zimą, konserwacja budynku. Inwestycja będzie realizowana jednocześnie lub etapami.

Na potrzeby inwestycji zostanie zrealizowane m.in. przyłącze gazu ziemnego oraz zbiorniki naziemne na gaz LNG/LPG/CNG o łącznej pojemności do 107,2 m<sup>3</sup> na potrzeby zasilania do czasu realizacji przyłącza lub w przypadku nieotrzymania warunków technicznych przyłącza.

Z KIP wynika, że Inwestor rozważa wykonanie własnego ujęcia wody o poborze około 1-2 m<sup>3</sup>/h (odległości mniejszej niż 500 m od ewentualnego ujęcia wody występują/je inne ujęcie wody).

Obiekt pracować będzie w systemie 3 zmianowym, do siedmiu dni w tygodniu, 24 h/ dobę, do 365 dni w roku. Planowane zatrudnienie ogółem wyniesie do około 1550 osób.

Z KIP wynika, że bezpośrednio otoczenie terenu przedmiotowej inwestycji stanowią:

- od północy - tereny niezagospodarowane, zakrzewione, zadrzewione;
- od południa - teren wojskowy 3-ciej Warszawskiej Brygady Rakietowej;
- od zachodu - droga krajowa nr 50 za nią drzewa oraz tereny rolne;
- od wschodu - teren byłego lotniska wojskowego „Bielice”.

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości około 640 m w kierunku południowym od terenu inwestycji.

Do realizacji przedsięwzięcia stosowany będzie sprawny technicznie sprzęt i maszyny budowlane. Serwis maszyn i pojazdów prowadzony będzie poza placem budowy. Teren budowy będzie wyposażony w środki do neutralizacji substancji ropopochodnych na wypadek ewentualnego wycieku. Zaplecze budowy będzie wyposażone w przewoźne toalety, opróżniane przez uprawnione podmioty. Odpady powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia będą gromadzone selektywnie w wyznaczonym miejscu do czasu przekazania ich uprawnionym podmiotom. Woda na etapie eksploatacji pobierana będzie z sieci wodociągowej, do czasu wykonania przyłącza lub w przypadku braku możliwości jego wykonania, woda pobierana będzie z własnego ujęcia wód podziemnych (ewentualna studnia

będzie elementem osobnego postępowania o wydanie decyzji środowiskowej). Ścieki bytowe na etapie eksploatacji odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej, do czasu wykonania przyłącza ścieki odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji odprowadzane będą do zbiornika retencyjnego, z możliwością dalszego odprowadzenia do gruntu i/lub wód powierzchniowych/rowu melioracyjnego. Przed odprowadzeniem wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych. Odpady powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia będą gromadzone selektywnie w wyznaczonym miejscu (w pojemnikach ustawionych na utwardzonej powierzchni) do czasu przekazania ich uprawnionym podmiotom. Glikol do urządzeń chłodniczych przechowywany będzie w szczelnym dwupłaszczowym zbiorniku ustawionych na utwardzonym podłożu.

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.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w dorzeczu Wisły w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych PLRW2000192727699 Pisia od Okrzeszy do ujścia.

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

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

Uznać należy, iż powyższe rozwiązania techniczne pozwolą zabezpieczyć środowisko wodne przed emisją substancji ropopochodnych do wód podziemnych. Teren realizacji przedsięwzięcia zlokalizowany jest w granicy jednolitej części wód podziemnych o europejskim kodzie PLGW200065, której stan chemiczny i ilościowy określono jako dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrożone. Wyżej wskazana JCWPd nie uzyskała odstępstw dla osiągnięcia celów środowiskowych

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

Przedmiotowa inwestycja nie narusza ustaleń warunków korzystania z wód regionu wodnego Środkowej Wisły (rozporządzenie nr 5/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie - Dz. U. Województwa Mazowieckiego poz. 3449 z późn. zm.).



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

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

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

Planowana inwestycja leży poza obszarami o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, obszarami o znacznej gęstości zaludnienia, obszarami przylegających do jezior, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej. Przedsięwzięcie nie jest również zlokalizowane w granicach obszarów wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarach sieci Natura 2000 oraz pozostałych formach ochrony przyrody.

Inwestycja znajduje się poza obszarami objętymi ochroną na mocy przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 55, ze zm.), położona jest poza terenami siedliska łągowych oraz korytarzami ekologicznymi.

Najbliżej położony obszar Natura 2000, obszar Puszcza Kampinoska PLC140001, znajduje się w odległości około 11,5 km od planowanej inwestycji.

Zamierzenie inwestycyjne nie jest zaliczane do przedsięwzięć stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej. Ze względu na lokalizację oraz zakres planowanej inwestycji nie zachodzi również ryzyko transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę wyżej wymienione opinie, a także kryteria wymienione art. 63 ust 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 247 ze zm.), Wójt Gminy Sochaczew odstąpił od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowej inwestycji na środowisko.

Następnie Wójt Gminy Sochaczew pismem znak: OŚ. 6220.4.11.2020.2021 z dnia 6 sierpnia 2021r. zawiadomił strony postępowania na podstawie art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań w związku z postępowaniem prowadzonym w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację w/w przedsięwzięcia w terminie 14 dni od doręczenia zawiadomienia.

W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego w sprawie oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia nie zgłoszono żadnych uwag i wniosków.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

## Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem organu wydającego w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji.

Zgodnie z art.127a Kpa – w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Powyższe oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu oraz brak jest możliwości złożenia odwołania do organu wyższego stopnia i zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 247 ze zm.) niniejsza decyzja stanowi załącznik do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 oraz zgłoszenia o którym mowa w art. 72 ust. 1a w/w ustawy. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Na podstawie ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2020 roku, poz. 1546) pobiera się opłatę skarbową w wysokości 205 zł.

Załączniki:

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust 2 ustawy ooś;

Otrzymują:

1. Panattoni Europe Sp. z o. o., Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa;
2. Pani
3. Sołtys wsi Kaźmierów;
4. Sołtys wsi Duranów;
5. Sołtys wsi Sielice;
6. A/a



**WOJUT**  
*mgr inż. Mirosław Orliński*

Do wiadomości:

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie, Wydział Spraw Terenowych w Ciechanowie, ul. 17-ego Stycznia 7, 06-400 Ciechanów.
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie, ul. Traugutta 18, 96-500 Sochaczew.
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd zlewni w Łowiczu, ul. Ekonomiczna 6, 99-400 Łowicz.