

### Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu hal magazynowych wysokiego składowania z dwoma budynkami socjalno-biurowymi oraz budowa obiektów towarzyszących, tj.: zbiorników pożarowych wraz z pompownią, otwartych zbiorników retencyjnych chłonnych na wody opadowe, rowy, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, oczyszczalni ścieków bytowo-gospodarczych, budynku sanitarno-socjalnego, wiat, trafostacji, budynku portierni wraz z drogami wewnętrznymi, ciągami pieszymi, parkingami, ogrodzeniem, infrastrukturą oraz z instalacją fotowoltaiczną powyżej 50 kW, na działkach ewidencyjnych numer 6/5, 7/2, 9/1, 9/2, 10/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 11/8, 12/2, 13/5, 16/1, 17/2, 18/8, położonych w obrębie Zawady, gminie Kowiesy.

Teren, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustanowionym na podstawie Uchwały nr LII/281/23 Rady Gminy Kowiesy z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego fragmenty wsi Zawady i Wola Pękoszewska.

Według MPZP teren przedmiotowej inwestycji położony jest na obszarze jednostek planistycznych P oraz 1P-IO, czyli tereny produkcji i tereny produkcji lub gospodarowania odpadami.

Obszar położony jest pomiędzy drogą krajową nr 70 (łączyącą Łowicz z drogą ekspresową S8), a kompleksem lasów państwowych. Od wschodu przylega do wyniesionego na nasypie terenu kolejowego Centralnej Magistrali Kolejowej – linia kolejowa nr 4 (relacji Grodzisk Mazowiecki – Zawiercie), od południowego – wschodu występują grunty rolne.

Teren przedsięwzięcia nie jest zabudowany, jest użytkowany rolniczo jako sady i plantacje porzeczek oraz aronii. Część zachodnia terenu znajduje się na dawnych gruntach rolnych, obecnie nieużytkownych z dominacją roślinności ruderalnej, traw i wczesną fazą sukcesji roślinności drzewiastej.

Najbliższe zabudowania z udziałem funkcji mieszkaniowej zlokalizowane są za nasypem linii kolejowej od strony wschodniej oraz po drugiej stronie drogi krajowej od strony południowej. Zabudowa jest luźna, typu zagrodowego, położona przy lokalnych drogach usytuowanych prostopadle do DK70. Za drogą krajową znajduje się pozostałość po zabytkowym parku, wraz z kompleksem stawów. Stawy znajdują się w odległości 0,3 km od granic działek przeznaczonych pod inwestycję.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę m.in.:

- zespołu hal magazynowych;
- dwóch budynków biurowo-socjalnych;
- toalety dla kierowców TIR (budynek sanitarno-socjalny);
- wiat;
- utwardzonych placyków pod śmietniki;
- budynku ochrony (wartownia);
- pompowni p.poż.;
- 2 zbiorników p.poż.;
- 4 zbiorników retencyjnych chłonnych;
- rowów;
- 2 trafostacji;
- 2 wjazdów/zjazdów;
- dróg wewnętrznych;
- parkingu TIR na ok. 46 miejsc postojowych;
- parkingu samochodów osobowych na ok. 179 miejsc postojowych;

- zatoki autobusowej;
- chodników;
- infrastruktury technicznej, tj. sieci wodociągowe, kanalizacyjne, przeciwpożarowe itp.
- budynków i budowli technicznych;
- instalacji fotowoltaicznej na dachach hal magazynowych;
- terenów biologicznie czynnych;
- szamb szczelnych;
- oczyszczalni ścieków.

Projektowany jest zespół hal magazynowych jednokondygnacyjnych o wysokości od ok. 15,5 m do 23,2 m wraz z budynkami socjalno-biurowymi trzykondygnacyjnymi do ok. 11,4 m wysokości.

Zespół hal magazynowych posiada wymiary osiowe ok. 522 m x ok. 139,00 m i będzie składał się z ok. 29 naw, 7 sekcji (zespół hal magazynowych został zaprojektowany jako jeden budynek czyli hala magazynowa podzielona na pomieszczenia w postaci magazynów – 7 części, których budowę można etapować). Są to obiekty niepodpiwniczone, o lekkiej obudowie z płyt warstwowych mikroprofilowanych.

Bezpośrednio do zespołu hal, od strony południowej przylegać będą dwa trzykondygnacyjne budynki socjalno-biurowe, niepodpiwniczone o lekkiej obudowie z płyt warstwowych mikroprofilowanych. Budynki o wymiarach w osiach konstrukcji: do ok. 30 m długości oraz do ok. 30 m szerokości.

Budynek ochrony (wartowni) zlokalizowany będzie w południowo-zachodniej części terenu, tuż przy parkingu i wjeździe na teren inwestycji. Wymiary budynku to ok. 10 m szerokości oraz ok. 16 m długości. Budynek będzie jednokondygnacyjny, o wysokości do 5 m.

Toaleta dla kierowców TIR (budynek sanitarno-socjalny) umiejscowiona będzie przy parkingu TIR. Jej wymiary to ok. 6,5 m na ok. 8 m. Budynek jednokondygnacyjny o wysokości ok. 3 m.

Pompownia i 2 zbiorniki przeciwpożarowe położone będą przy północno-zachodniej części hali magazynowej. Zbiornik przeciwpożarowy będzie obiektem szczelnym, o pojemności wymaganej przez przepisy p.poż.

Na terenie zlokalizowane będą 2 trafostacje, jednokondygnacyjne o wysokości ok. 4,5 m. oraz 12 kontenerowych generatorów prądu o wysokości ok. 3 m.

Na terenie zaplanowane są również wiaty oraz placyki utwardzone na śmietniki.

Łączna powierzchnia zabudowy (hale, biura, portiernia/ochrona, obiekty techniczne, pompownia wraz ze zbiornikiem ppoż.) wynosić będzie około 7,13 ha.

Zabudowa zlokalizowana będzie z zachowaniem przepisów prawa budowlanego, warunków przeciwpożarowych i zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wjazd oraz wyjazd z terenu kompleksu magazynowego odbywać się będzie przez 2 wjazdy z drogi publicznej (oznaczonej symbolem 1KDD na obowiązującym MPZP) połączonej z drogą krajową nr 70.

Na terenie inwestycji projektuje się łącznie ok. 179 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych oraz 46 miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych. Ponadto przewiduje się 47 doków i 1 bramę dla samochodów ciężarowych, które umożliwią rozładunek i załadunek towarów.

Chodniki oraz drogi wewnętrzne wraz z parkingiem dla TIR zostaną wykonane z betonu. Parking dla samochodów osobowych zostanie wykonany z asfaltu. Droga pożarowa zostanie wykonana z tłucznia.

Drogi przystosowane będą do transportu ciężkiego. Powierzchnie utwardzone umożliwiające komunikację na terenie kompleksu magazynowego zajmą łącznie ok. 3,78 ha.

Wraz z halami magazynowymi, biurami, budynkami technicznymi i układem komunikacyjnym zostanie wybudowana towarzysząca infrastruktura techniczna, taka jak: zewnętrzna instalacja wodociągowa, zewnętrzna instalacja wodociągowa przeciwpożarowa, zewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej, zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej, sieci elektro-energetyczne (SN 15kW, nn 1kV, sterownicze i sygnalizacyjne), sieć oświetlenia terenu, sieci teletechniczne i niskoprądowe.

Docelowo zespół hal magazynowych będzie wykorzystywany pod wynajem powierzchni dla prowadzenia działalności przemysłowo – magazynowo – usługowej np. na potrzeby hurtowej sprzedaży artykułów przemysłowych i spożywczych.

Proces obiegu asortymentu będzie przebiegał jak w przypadku typowych firm dystrybucyjnych, tj. dowóz – przepakowanie – wywóz (wysyłka, funkcja dystrybucyjna, konfekcjonowanie, co-packing).

Hale wyposażone zostaną w części lub całości w system wysokiego regałowania (składowania). Obsługa za- i wytowarowania odbywać się będzie przy pomocy wózków widłowych elektrycznych, żelowych bezobsługowych, kwasowych lub wózków ręcznych (w zależności od specyfiki działalności danego najemcy). Część hali może zostać wyposażona w chłodnię lub mroźnię np. dla hurtowni artykułów spożywczych.

Praca w halach polegać będzie na rozładunku i dostawie produktów do części magazynowych, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji. Nie zakłada się magazynowania i przeładunku artykułów niepakowanych, emitujących zanieczyszczenia lub substancje szkodliwe.

Towar składowany będzie na europaletach w opakowaniach zbiorczych, na ogół zabezpieczonych folią.

W magazynie zakłada się rozpakowywanie artykułów, ich konfekcje jak i rozdziały ilościowe w oryginalnych opakowaniach.

Funkcja magazynowa może obejmować artykuły przemysłowe, w tym urządzenia elektryczne i elektroniczne, wyroby stalowe, szklane, ceramiczne, papiernicze, jak również artykuły spożywcze czy chemiczne (codziennego użytku). Magazynowanie odbywać się będzie w zamkniętych opakowaniach (pojemnikach, kontenerach, itp.).

Na terenie planowanej inwestycji dopuszcza się prowadzenie procesów produkcyjnych (w tym przetwarzania, pakowania lub puszkowania) jednak nie będą to przedsięwzięcia określone w rozporządzeniu w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, W przypadku, gdy na terenie hal będą prowadzone procesy produkcyjne klasyfikujące się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, Inwestor uzyska stosowną decyzję środowiskową.

Zakłada się możliwość wynajęcia fragmentu hali lub całości hali klientowi zajmującemu się sprzedażą farmaceutyków. Zakłada się również, że w poszczególnych częściach hali odbywać się będzie praca polegająca na montażu gotowych komponentów w całe układy, kompletowanie gotowych podzespołów, np. składanie liczników samochodowych, podzespołów elektronicznych, zabawek itd. – tzw. „produkcja lekka”.

Hale zostaną podzielone na niezależne części (w zależności od zapotrzebowania powierzchniowego danych klientów). Na chwilę obecną Inwestor nie posiada wiedzy na temat konkretnego przeznaczenia hal. Ostateczny podział dokonany zostanie po wynajęciu całej powierzchni zespołu. W halach przewiduje się budowę zespołów socjalno-biurowych wyposażonych w węzły sanitarne, pomieszczenia do przygotowania i spożywania posiłków, zespoły szatniowe dla pracowników fizycznych oraz pomieszczenia administracyjne. Przewidziano pomieszczenia porządkowe i pomieszczenia techniczne. Przewidziano również zespół pomieszczeń technicznych (pomieszczenia wyposażone w rozdzielnie elektryczne średniego i niskiego napięcia) obsługujących zakład. W halach zakłada się montaż regałów do przechowywania artykułów na paletach. Mogą pojawić się maszyny do foliowania, ewentualnie belownice do kompaktowania odpadów kartonowych. Do celów produkcyjnych nie wyklucza się urządzeń np. maszyn do cięcia i nitowania blachy.

Na dachu inwestycji zostaną zainstalowane panele fotowoltaiczne, które mają pozytywny wpływ na środowisko. Wytwarzanie energii przy pomocy fotowoltaiki nie powoduje emisji dwutlenku węgla oraz innych zanieczyszczeń do atmosfery. Zastosowanie instalacji fotowoltaicznych nie generuje również w trakcie pracy odpadów stałych, które mogłyby zanieczyścić środowisko. Również ślad węglowy paneli fotowoltaicznych jest znacznie niższy niż ślad węglowy energii elektrycznej pochodzącej z paliw kopalnych, takich jak węgiel, ropa naftowa czy gaz ziemny. W ciągu kilku pierwszych lat użytkowania paneli fotowoltaicznych ich ślad węglowy zostaje zrekomensowany przez redukcję emisji dwutlenku węgla, która następuje dzięki wykorzystaniu energii słonecznej do produkcji

energii elektrycznej zamiast paliw kopalnych.

Transport wewnętrzny odbywał się będzie z wykorzystaniem wózków elektrycznych lub ręcznych. W zależności od specyfiki działalności danego klienta, wykorzystane będą wózki elektryczne z bateriami bezobstługowymi lub tradycyjne.

Obecnie teren przeznaczony pod inwestycję jest niezabudowany, obejmuje fragmenty sadów, upraw, łąk i nieużytków zarastających grupami zadrzewień i zakrzewień. Na terenie planowanej inwestycji brak jest naturalnych cieków jak również rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych. Wschodnią część terenu inwestycji zajmują uprawy: porzeczki czarnej oraz aronii. W południowoschodniej części znajduje się ogrodzony sad. Ta część obszaru zasadniczo pozbawiona jest innej roślinności za wyjątkiem roślinności segetalnej. W północnej części obszaru znajduje się zwarta grupa zadrzewień składająca się głównie z wierzby iwy *Salix caprea* oraz brzozy brodawkowatej *Betula pendula*. Drzewa w tym obrębie to głównie nalot kilkuletnich siewek. W stronę południa zwarty kompleks rozluźnia się. Pojawiają się podrosty topoli osiki *Populus tremula*, drzewka owocowe z rodzaju *Prunus* oraz sosny *Pinus sylvestris*. Zachodnią część terenu stanowi ogrodzony sad rozciągający się na całej długości terenu inwestycji. W centralnej części znajdują się zarastające nieużytki porośnięte trawami oraz luźnymi grupami krzewów i drzew. Najwięcej grup występuje od strony drogi krajowej nr 70.

Powierzchnia terenu przeznaczona do przekształcenia w ramach planowanego przedsięwzięcia będzie wynosić ok. 16,93 ha, w tym:

- powierzchnia zabudowy ok. 7,13 ha,
- powierzchnie utwardzone, ok. 3,48 ha, w tym:
  - drogi, nawierzchnia: beton ok. 2,24 ha
  - parking, droga, nawierzchnia: asfalt ok. 0,47 ha,
  - droga, nawierzchnia: kostka granitowa ok. 0,008 ha,
  - droga, nawierzchnia: tłuczeń ok. 0,49 ha,
  - chodniki, nawierzchnia: beton ok. 0,072 ha,
  - chodniki, nawierzchnia: beton ok. 0,20 ha,
- powierzchnia biologicznie czynna, w tym: ok. 6,31
  - zbiorniki retencyjne ok. 2,17 ha,
  - pozostałe tereny zielone ok. 4,14 ha.

Na etapie funkcjonowania w pełni zrealizowanego przedsięwzięcia zakłada się zatrudnienie łącznie ok. 150 pracowników biurowych oraz ok. 500 pracowników fizycznych. Zakłada się możliwość pracy w systemie zmianowym 7 dni w tygodniu 24 godziny na dobę

Realizacja inwestycji wiąże się z wykorzystaniem materiałów, paliw oraz surowców. Zastosowane materiały muszą posiadać świadectwo dopuszczenia do stosowania w budownictwie.

Do budowy poszczególnych obiektów kubaturowych, placów utwardzonych, sieci i infrastruktury technicznej, wykorzystane będą surowce mineralne takie jak piasek i kruszywo, beton, cement oraz gotowe elementy (np. cegły lub pustaki ceramiczne, bloczki wapienne, betonowe i keramzytowe, kostka betonowa, krawężniki, wpusty uliczne, rury kanalizacyjne, słupy oświetleniowe, elementy prefabrykowane betonowe zbrojone, elementy prefabrykowane stalowe, zbrojenia stalowe).

Przewidywane ilości wykorzystywanych materiałów na etapie realizacji przedsięwzięcia wyniosą: beton ok. 2 800 Mg na obiekty oraz ok. 34 290 Mg na drogi i parkingi, stal i blacha ok. 3 500 Mg, asfalt ok. 835 Mg. Dodatkowo: paliwo na potrzeby pracy maszyn budowlanych (np.: koparki, spycharki, ładowarki, walce, wywrotki, zagęszczarki, sprężarki): ilość zużytego paliwa będzie uzależniona od zapotrzebowania na paliwo konkretnego urządzenia oraz czasu jego pracy w trakcie całej realizacji; energia elektryczna na potrzeby pracy urządzeń oraz do obsługi pomieszczeń socjalnych: ok. 7 000 MWh (pobór energii nastąpi przez przyłącze do lokalnej sieci elektroenergetycznej na podstawie uzyskanego uzgodnienia lub alternatywnie z agregatów prądotwórczych) oraz woda na potrzeby bytowe i technologiczne: ok. 2 500 dm<sup>3</sup>/dzień – łącznie ok. 2 000 m<sup>3</sup> przez cały okres budowy (woda dostarczana będzie na teren budowy z przyłącza do lokalnej

sieci wodociągowej na podstawie zawartych uzgodnień lub alternatywnie beczkowozami).

Na etapie eksploatacji przewidywane zapotrzebowanie na wodę i paliwa wynosić będzie: woda na cele bytowo-gospodarcze ok. 14 600 m<sup>3</sup>/rok oraz na cele przemysłowe ok. 401,5 m<sup>3</sup>/rok oraz energia elektryczna 2 000 MWh/rok. Energia elektryczna pobierana będzie z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w warunkach technicznych przez operatora systemu.

Przedmiotowe przedsięwzięcie związane będzie z oddziaływaniem na środowisko w trzech etapach: budowy, eksploatacji oraz ewentualnej likwidacji. Poszczególne fazy charakteryzują się odmiennym rodzajem i natężeniem oddziaływań, przy czym faza eksploatacji przedsięwzięcia jest etapem najdłuższym w czasie.

Teren zaplecza budowy oraz bazy materiałowej będzie zabezpieczony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń (np. substancji ropopochodnych) do gruntu i wód poprzez uszczelnienie podłoża (np. za pomocą płyt betonowych lub geomembran). Na wypadek sytuacji awaryjnych zaplecze budowy wyposażone będzie w środki zaradcze (np. sorbenty, maty pochłaniające, sprzęt p.poż.). Teren budowy zostanie ogrodzony.

Na etapie realizacji podstawowym źródłem emisji zanieczyszczeń do środowiska będzie emisja pochodząca z eksploatacji maszyn i urządzeń stosowanych do robót budowlanych i montażowo – adaptacyjnych, a także ze środków transportu. Maszyny napędzane będą silnikami spalinowymi, w związku z czym zanieczyszczenia do powietrza będą pochodzić ze spalania paliw. Będzie to oddziaływanie ograniczone w okresie realizacji inwestycji.

Emisja z etapu realizacji będzie chwilowa i odwracalna, a więc nie będzie miała wpływu na stan jakości powietrza w rejonie zainwestowania.

Hałas w czasie realizacji przedsięwzięcia będzie powodowany pracą maszyn i używanych urządzeń oraz środków transportu dowożących materiały. Ograniczenie czasu pracy do godzin dziennych oraz nieciągłe użytkowanie maszyn sprawi, że prowadzone prace będą miały niewielki wpływ na klimat akustyczny terenu. Wpływ przedsięwzięcia na środowisko na etapie realizacji będzie miał więc charakter czasowy aż do zakończenia prac.

Ścieki bytowe powstające na etapie realizacji inwestycji będą zagospodarowywane w toaletach przenośnych lub w kontenerach sanitarnych wyposażonych w szczelne zbiorniki na nieczystości. Opróżnianiem zbiorników bądź wymianą toalet przenośnych będą zajmować się wyłącznie zewnętrzne firmy posiadające stosowne pozwolenia na prowadzenie tego rodzaju działalności.

Wody opadowe i roztopowe na etapie budowy będą spływały powierzchniowo i infiltrowały swobodnie w grunt podobnie, jak to się dzieje obecnie. Nie przewiduje się zorganizowanego systemu zbierania wód opadowych i roztopowych na etapie realizacji prac budowlanych.

W czasie realizacji planowanego przedsięwzięcia powstawać będą następujące rodzaje odpadów: 15 01 01, 15 01 02, 15 01 03, 15 01 04, 15 01 10\*, 15 02 02\*, 15 02 03, 17 01 01, 17 02 01, 17 02 03, 17 04 05, 17 04 11, 17 05 04, 17 06 04, 17 09 04, oraz 20 01 01, 20 01 02, 20 02 01, 20 03 01.

Powstające w trakcie prac budowlanych i montażowo-adaptacyjnych odpady będą magazynowane w wyznaczonym przez wykonawcę miejscu i przekazywane odbiorcom posiadającym zezwolenie na ich odbiór. Teren budowy wyposażony będzie w niezbędną ilość pojemników, kontenerów i koszy do czasowego magazynowania odpadów o charakterze budowlanym. Zgodnie z przepisami prawa wytwórcą odpadów powstających z świadczenia usług w zakresie budowy, rozbiórki, remontu obiektów jest podmiot, który świadczy te usługi.

Masy ziemne (czyste), które powstaną w wyniku prowadzenia wykopów mogą zostać w części zagospodarowane na terenie inwestycji (np. do niwelacji terenu). Masy ziemne będą odkładane na wskazane miejsce, a ewentualny nadmiar wywieziony z terenu budowy.

Eksploatacja przedmiotowego przedsięwzięcia powodować będzie oddziaływanie na środowisko w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza atmosferycznego, emisji hałasu, powstawania ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych oraz wytwarzania odpadów.

Na etapie eksploatacji źródłami emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego będą procesy spalania oleju napędowego w silnikach agregatów prądotwórczych oraz ruch pojazdów po terenie inwestycji. Ogrzewanie obiektów odbywać się będzie z wykorzystaniem urządzeń opartych na elektrycznych pompach ciepła.

Pompownia będzie wykorzystywana w sytuacjach zagrożenia pożarowego. Natomiast agregat prądowórczy będzie służył jako awaryjne źródło energii elektrycznej, w przypadku przerw w dostawach energii elektrycznej z sieci.

Źródłem emisji niezorganizowanej będzie ruch pojazdów po terenie przedsięwzięcia. (W dokumentacji przeprowadzono analizę rozprzestrzeniania się substancji w powietrzu atmosferycznym.) W związku z przedstawionymi wynikami obliczeń stanu jakości powietrza emisja substancji zanieczyszczających z terenu przedsięwzięcia nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na stan jakości powietrza.

Najbliższe tereny podlegające ochronie przed hałasem zlokalizowane są w kierunku południowym w odległości około 100 – 150 m od granicy inwestycji oraz w kierunku zachodnim i południowo-zachodnim w odległości około 170 – 240 m od granicy inwestycji

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia źródłami hałasu będą: jednostki zewnętrzne klimatyzacji (w tym pompy ciepła), wentylatory dachowe, centrale wentylacyjne, wentylatory strefy ładowania wózków, agregaty chłodnicze pompownia p.poż. i awaryjne agregaty prądowórcze oraz ruch pojazdów po terenie inwestycji.

Wykonane i przedstawione w raporcie obliczenia pozwalają stwierdzić, że realizacja zamierzenia inwestycyjnego, przy uwzględnionych działaniach minimalizujących nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla najbliższych terenów podlegających ochronie akustycznej.

W związku z funkcjonowaniem projektowanych hal, będą powstawać ścieki o charakterze ścieków socjalno-bytowych, związane z przebywającymi na terenie obiektów pracownikami oraz ścieki przemysłowe, przede wszystkim związane z utrzymywaniem czystości na terenie obiektów, w tym myciem podłóg i linii produkcyjnych, zależnie od prowadzonej przez przyszłych najemców/nabywców obiektu działalności.

Obszar planowanej inwestycji nie jest objęty gminną siecią kanalizacji sanitarnej, w związku z tym ścieki bytowo-gospodarcze zostaną odprowadzone zaprojektowanym systemem kanalizacyjnym do oczyszczalni ścieków następnie oczyszczona ciecz zostanie skierowana na poletko rozsączające oraz odprowadzona docelowo do ziemnego chłonnego odparowywalnego zbiornika retencyjnego wód opadowych ZR-3.

Część ścieków bytowych, które mogą powstawać w obszarach hali znacznie oddalonych od oczyszczalni ścieków – wg projektu ewentualnych przyszłych najemców powierzchni w hali magazynowej, zostanie odprowadzone zaprojektowanym systemem kanalizacyjnym do 5 zewnętrznych bezodpływowych szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności ok. 10 m<sup>3</sup> każdy. Zawartość zbiorników będzie usuwana i wywożona z terenu przedsięwzięcia przez uprawnione podmioty.

Zakładana oczyszczalnia biologiczna to system oczyszczania ścieków oparty na zasadzie sekwencji procesów mechanicznych i biologicznych. Według bilansu ścieków bytowo – gospodarczych projektowana oczyszczalnia została dobrana na Qdśr. = 40 m<sup>3</sup>/d. Oczyszczona ciecz po oczyszczalni ścieków sanitarnych będzie skierowana na poletko rozsączające oraz odprowadzona docelowo do ziemnego chłonnego odparowywalnego zbiornika retencyjnego wód opadowych ZR-3.

W pomieszczeniach ładowania wózków (2 szt.) będą zainstalowane bezodpływowe studnie do awaryjnego zgromadzenia ewentualnych wycieków. Ścieki zgromadzone w studniach będą wywożone przez uprawnione wyspecjalizowane do tego firmy posiadające kwalifikacje do utylizacji tego typu zanieczyszczeń.

Ścieki przemysłowe zostaną odprowadzone zaprojektowanym systemem kanalizacyjnym do odrębnego zewnętrznego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe o pojemności 10 m<sup>3</sup>. Zawartość zbiorników będzie usuwana i wywożona z terenu przedsięwzięcia przez uprawnione podmioty.

Szacowana ilość ścieków rozkłada się w następujących zakresach:

- szacowana średnia roczna ilość ścieków bytowo-gospodarczych: ok. 14 600 m<sup>3</sup>/rok,
- szacowana dobowo średnia ilość ścieków bytowo-gospodarczych: ok. 40 m<sup>3</sup>/d,
- szacowana średnia roczna ilość ścieków przemysłowych: ok. 365 m<sup>3</sup>/rok,

- szacowana dobową średnią ilość ścieków przemysłowych: ok. 1,0 m<sup>3</sup>/d.

W związku z brakiem gminnej sieci kanalizacji deszczowej na terenie inwestycji, zebrane wody opadowe i roztopowe z dachów oraz terenu zewnętrznego zostaną odprowadzone zaprojektowanymi systemami kanalizacyjnymi i zmagazynowane w zewnętrznych ziemnych otwartych, chłonnych oraz odparowywalnych zbiornikach retencyjnych.

Ze względu na uwarunkowania terenowe zakłada się grawitacyjny zewnętrzny system kanalizacji deszczowej z hali oraz biur do zbiorników retencyjnych.

Zebrane wody opadowe z terenu zewnętrznego poprzez odbiorniki wód opadowych typu: wpusty podwórzowe, odwodnienia liniowe itp. Będą kierowane na poszczególne separatory koalescencyjne z osadnikami. Następnie po podczyszczeniu zostaną odprowadzone do zewnętrznych ziemnych otwartych, chłonnych oraz odparowywalnych zbiorników retencyjnych.

Zaprojektowano 4 zbiorniki retencyjne o łącznej maksymalnej powierzchni dna ok. 12 563 m<sup>2</sup>. Wszystkie cztery zbiorniki będą zbiornikami otwartymi, chłonno-odparowalnymi.

Do zbiorników retencyjnych będą odprowadzane:

- wody opadowe z dachu hali magazynowej, bezpośrednio, bez podczyszczania,
- wody opadowe z dachu dwóch biur, bezpośrednio,
- wody opadowe z dachów: wartownia, wc TIR, daszki nad dokami – poprzez zewnętrzną instalację kanalizacji deszczowej z terenów zewnętrznych powierzchni utwardzonych,
- wody opadowe z powierzchni utwardzonych: drogi – po podczyszczeniu w separatorach koalescencyjnych,
- wody opadowe z powierzchni utwardzonych: parkingi – po podczyszczeniu w separatorze koalescencyjnym,
- wody opadowe z chodników poprzez zewnętrzną instalację kanalizacji deszczowej z terenów zewnętrznych powierzchni utwardzonych,
- tereny zielone (powierzchnia biologiczne czynna zbiorników retencyjnych wraz ze skarpami),
- oczyszczone ścieki sanitarne po oczyszczalni ścieków do ZR-3,
- odwadnianie zbiorników ppoż., w razie konieczności ich opróżniania, bez podczyszczania.

Projektowana minimalna pojemność czynna zbiorników retencyjnych: ZR-1 = 2 200 m<sup>3</sup>, ZR-2 = 500 m<sup>3</sup>, ZR-3 = 650 m<sup>3</sup> oraz ZB-4 = 1100 m<sup>3</sup>.

Przed odpływami wód opadowych do zbiorników retencyjnych ZR-1-ZR-3 zaprojektować separatory: SK-1 o przepływie nominalnym min. 7,76 dm<sup>3</sup>/s oraz maksymalnym min. 109,02 dm<sup>3</sup>/s, SK-2 o przepływie nominalnym min. 18,5 dm<sup>3</sup>/s oraz maksymalnym min. 260,47 dm<sup>3</sup>/s oraz SK-3 o przepływie nominalnym min. 13,45 dm<sup>3</sup>/s oraz maksymalnym min. 189,33 dm<sup>3</sup>/s.

Czyste wody opadowe i roztopowe z dachu hali oraz oczyszczone w separatorach wody z terenów utwardzonych zostaną odprowadzone do zbiorników retencyjnych. Zaprojektowano cztery zbiorniki otwarte, chłonno-odparowalne.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, nie przewiduje się powstawania ścieków przemysłowych, poza ściekami z utrzymywania czystości na terenie projektowanych obiektów. W ramach czynności porządkowych prowadzonych w trakcie eksploatacji inwestycji, założono cykliczne czyszczenie posadzek przy użyciu nowoczesnych i dedykowanych temu celowi maszyn czyszczących/automatów zamiatająco-szorująco-zbierających.

Na etapie eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia powstawać będą odpady głównie o charakterze komunalnym. Z uwagi na założenie dotyczące przyszłych najemców mogą powstawać również odpady o charakterze przemysłowym, które mogą pojawić się w wyniku funkcjonowania części produkcyjno-magazynowej.

W związku z powyższym na etapie eksploatacji inwestycji mogą powstawać odpady z grupy 13, 15, 16 i 20. Dodatkowo na terenie planowanej inwestycji powstawać będą odpady w wyniku eksploatacji urządzeń, separatorów substancji ropopochodnych i osadników. Prace te wykonywane będą przez firmy świadczące poszczególne usługi, która będzie odpowiedzialna za zagospodarowanie powstających odpadów.

Powstające odpady będą magazynowane selektywnie, w sposób uwzględniający właściwości chemiczne i fizyczne odpadów. Magazynowanie odpadów odbywać się będzie w wyznaczonym miejscu, do którego operator posiadać będzie tytuł prawny – budynek lub jego część lub inne miejsce, wydzielone i przeznaczone do magazynowania odpadów. Miejsce magazynowania posiadać będzie utwardzone podłoże wykonane z użyciem materiałów budowlanych i zabezpieczenie przed dostępem osób nieupoważnionych. Dla odpadów w postaci płynnej i półpłynnej stosowane będą szczelne pojemniki (beczki, kontenery, zbiorniki i inne). Następnie odpady będą przekazywane firmom posiadającym stosowne zezwolenia na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie.

W zakresie emisji sztucznego światła, w porze nocnej zakłada się maksymalne ograniczenie lub całkowite wyłączenie oświetlenia (w przypadku braku transportu czy podejmowania innych czynności). Ponadto planuje się przyjęcie rozwiązań ograniczających zanieczyszczenie sztucznym oświetleniem poprzez:

- zastosowanie oświetlenia zewnętrznego z automatycznym sterowaniem lub w funkcji ruchu umożliwiającym automatyczne wyłączanie całości lub części oświetlenia i/lub zmianą jego natężenia w okresie nocnym,
- wykonanie oświetlenia zgodnie z Polską Normą,
- zainstalowanie opraw oświetleniowych,
- zastosowanie oświetlenie LED.

Planowane przedsięwzięcie nie będzie zaliczane do zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Na terenie instalacji nie będą się znajdowały rodzaje, kategorie i ilości substancji niebezpiecznych, kwalifikujących zakład do zakładu o zwiększonym ryzyku lub zakładu o dużym ryzyku zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. poz. 138).

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

Planowane przedsięwzięcie położone jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.). Najbliższe zlokalizowane obszarowe formy ochrony przyrody (do 5 km, zgodnie z centralnym rejestrem form ochrony przyrody prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska) to: Bolimowski Park Krajobrazowy w odległości ok. 1,5 km, Obszary Chronionego Krajobrazu: Dolina Chojnatki w odległości ok. 2 km oraz Bolimowsko-Radziejowicki z doliną Środkowej Rawki w odległości ok 3,7 km.

Planowane przedsięwzięcie położone jest poza obszarami Natura 2000. Najbliższe położony obszar należący do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 to specjalny obszar ochrony siedlisk Łąki Żukowskie PLH140053 w odległości ok. 6,9 km.

Należy zatem stwierdzić, że przedmiotowe przedsięwzięcie (uwzględniając jego poszczególne fazy: realizacji, eksploatacji lub użytkowania, likwidacji) z uwagi na rodzaj, charakterystykę, skalę oraz usytuowanie nie będzie miało znacząco negatywnego oddziaływania na cele ochrony, przedmioty ochrony, integralność i spójność sieci Obszarów Natura 2000. Przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać także na pozostałe formy ochrony przyrody oraz nie zakłóci drożności sieci korytarzy ekologicznych.

Obszar przedsięwzięcia nie przecina, ani nie leży w zasięgu korytarzy ekologicznych o znaczeniu międzynarodowym i/lub krajowym.

W przypadku ryzyka zniszczenia siedlisk gatunków chronionych lub ryzyka prowadzenia innych czynności zakazanych w stosunku do gatunków chronionych należy uzyskać zezwolenie właściwego organu na odstąpienie od zakazów w stosunku do gatunków podlegających ochronie.

W przypadku ryzyka płoszenia zwierząt gatunków chronionych na skutek prac ziemnych w sezonie lęgowym (niezależnie od wykluczenia lęgów na terenie) oraz w przypadku zasiedlenia terenu przez gatunki chronione, należy uzyskać zezwolenie na odstąpienie od zakazów w stosunku do gatunków podlegających ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Przedsięwzięcie będzie realizowane poza miejscem występowania obszarów wodno-błotnych, siedlisk lęgowych i ujść rzek oraz innych obszarów o płytkim zaleganiu wód podziemnych.



Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza obszarami wybrzeży, górskimi i leśnymi. W bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji nie występują obszary objęte ochroną, w tym strefy bezpośredniej ochrony wód. Z raportu wynika, że inwestycja realizowana będzie na obszarach, na których standardy jakości środowiska nie zostały przekroczone, jak również brak jest obszarów o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe, archeologiczne. W zasięgu oddziaływania inwestycji i w jej najbliższej okolicy nie występują jeziora i inne naturalne zbiorniki wód stojących. W rejonie realizacji przedsięwzięcia brak jest uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

Przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie gminy Kowiesy, dla której gęstość zaludnienia wynosi 32 os./km<sup>2</sup> (wg GUS z 2023 r.).

Dla planowanego przedsięwzięcia brak jest transgranicznego oddziaływania na środowisko ze względu na skalę i położenie w centralnej Polsce.

Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w dorzeczu Wisły w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych RW2000102726729 Chojnatka. Przedmiotowa JCWP charakteryzuje się złym stanem ogólnym z uwagi na słaby stan ekologiczny oraz stan chemiczny poniżej dobrego. Słaby stan ekologiczny determinują wskaźniki takie jak: BZT5, fosfor fosforanowy (V), makrofity, makrobezkręgowce, ichtiofauna, zaś wskaźnikami determinującymi stan chemicznymi są:

benzo(a)piren, benzo(b)fluoranten, benzo(g,h,i)perylene, fluoranten, bromowane difenyletery, rtęć, heptachlor. 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 dla stanu chemicznego złagodzenie wskaźników [benzo(a)piren(w), benzo(b)fluoranten(w), benzo(g,h,i)perylene(w), fluoranten(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. Dla przedmiotowej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Termin osiągnięcia celu środowiskowego powinien być osiągnięty do 2027 r. 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: fosforany, BZT5, MIR, MMI, EFI+PL/IBI\_PL, bromowane difenyletery(b), rtęć(b), heptachlor(b). Jest to spowodowane warunkami naturalnymi a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE — brakiem możliwości technicznych i nieproporcjonalnością kosztów. Dla przedmiotowej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Poza obowiązkową realizacją katalogu działań krajowych wdraża się zestaw działań podstawowych poprzez poprawę warunków dla obszarów chronionych oraz ograniczenie zanieczyszczeń rozproszonych z rolnictwa. Działaniami uzupełniającymi są działania edukacyjne i informacyjne, kształtowanie stosunków wodnych w zlewni JCWP oraz aktualizacja programu ochrony środowiska.

Przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się w obszarze jednolitej części wód podziemnych, zwanej dalej JCWPd, oznaczonym kodem PLGW200063. 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 niezagrożone. 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: ustanowienie obszaru chronionego zbiornika wód śródlądowych (GZWP) oraz wsparcie działań organów administracji w zakresie ustanowienia obszarów ochronnych GZWP. Teren inwestycji znajduje się w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 o nazwie „Subniecka warszawska”.

W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji przedsięwzięcia, w sentencji niniejszej opinii 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. Prowadzona będzie na bieżąco kontrola stanu technicznego wykorzystywanych maszyn i pojazdów. Odpady powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia będą gromadzone selektywnie w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, do czasu przekazania ich uprawnionym podmiotom. Teren budowy będzie wyposażony w środki do neutralizacji substancji ropopochodnych na wypadek ewentualnego wycieku. Teren budowy będzie wyposażony w szczelne sanitariaty, opróżniane przez uprawnione podmioty. Woda na potrzeby bytowe i technologiczne w ilości ok. 2 500 dm<sup>3</sup>/dzień łącznie ok. 2 000 m<sup>3</sup> przez cały okres budowy dostarczana będzie z przyłącza do lokalnej sieci wodociągowej na podstawie zawartych uzgodnień lub alternatywnie beczkowozami. Koła pojazdów przed wyjazdem z placu budowy będą czyszczone w celu zapobiegania wtórnemu pyleniu.

Z funkcjonowaniem przedsięwzięcia związane będzie wytwarzanie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych, które trafiać będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Zawartość zbiorników będzie usuwana i wywożona z terenu przedsięwzięcia przez uprawnione podmioty. Wody opadowe i roztopowe trafiające na powierzchnie utwardzone (drogi, parkingi, place manewrowe) będą ujmowane w system kanalizacji deszczowej ze zbiornikami retencyjnymi. Przed zrzutem wód deszczowych do zbiorników będą one podczyszczane w separatorach koalescencyjnych z osadnikami. Wody opadowe z dachów głównych budynków będą kierowane do zbiorników retencyjnych bezpośrednio, bez podczyszczania, wydzielonym system instalacji kanalizacji. Droga ppoż. z tłucznia o powierzchni 6949,35 m<sup>2</sup> — nie jest odwadniania do zbiorników retencyjnych ze względu na to, iż nie będzie ona wyposażona w system instalacji kanalizacji. Zakłada się wsiąkanie wód opadowych w tłuczeń, a ewentualny nadmiar wody będzie spływał na przyległy teren zielony. Woda pobierana będzie z sieci wodociągowej. Na terenie zakładu prowadzona będzie selektywna zbiórka odpadów gromadzonych w kontenerach i pojemnikach w zadaszonych wiatach (jednej lub kilku), posadowionych na szczelnej nawierzchni i zlokalizowanych na zewnątrz obiektów halowych. Odpady komunalne gromadzone będą w specjalnych kontenerach. Liczba i pojemność kontenerów dostosowana będzie do ilości generowanych odpadów. Zapewnione zostaną oddzielne kontenery na odpady

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 rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 04 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300).

Planowana inwestycja położona jest poza obszarami wybrzeży i obszarami morskimi oraz poza obszarami górskimi i leśnymi, poza strefami ochronnymi ujęć wód oraz poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych, a także poza obszarami wodno-błotnymi lub innymi obszarami o niskim poziomie wód gruntowych, w tym siedliskach łągowych oraz przy ujściu rzek.

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.

Na podstawie informacji zawartych w karcie informacyjnej można stwierdzić brak możliwości wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości lub złożoności. Przedsięwzięcie zarówno w fazie eksploatacji jak i w fazie realizacji przy zachowaniu odpowiednich rozwiązań chroniących środowisko nie powinno znacząco oddziaływać na środowisko. Na podstawie przedstawionych informacji jak również biorąc pod uwagę, że farma fotowoltaiczna jest praktycznie bezemisyjna, a jej zasięg oddziaływania ogranicza się wyłącznie do działki realizacyjnej przedsięwzięcia, brak jest oddziaływań skumulowanych.

WÓJT GMINY KOWIESY

Jarosław Pepka