



BURMISTRZ HALINOWA

05-074 Halinów ul. Spółdzielcza 1

tel. +48 22 7836020; +48 22 7836080; fax. +48 22 7836107

www.halinow.pl e-mail: halinow@halinow.pl

WGKI.6220.6.2021

Halinów, dnia 01 czerwca 2021 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 71 ust. 1 i 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735) oraz § 3 ust. 1 pkt 56, pkt 58, pkt 88 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019, poz. 1839) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 05 marca 2021 r. (data wpływu 08 marca 2021 r.) złożonego przez Inwestora Tryboń PPI Spółka Akcyjna ul. Serocka 27, 04-333 Warszawa, działającego przez Pełnomocnika Pana Andrzeja Bonder, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na „Budowie budynku handlowego oraz budynku usługowo-handlowego wraz z infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi, parkingiem naziemnym i dwoma pylonami reklamowymi w m. Stary Konik przy ul. Terespolskiej – na działkach ew. nr 120/1, 120/2 obręb 0014 Stary Konik”, działając w imieniu Burmistrza Halinowa (Upoważnienie Nr 37.2011 Burmistrza Halinowa z dnia 01 sierpnia 2011r.)

Orzekam

- I. Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.
- II. Określam warunki i wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz nakładam obowiązek działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b tj.:
 - 1) podczas rozbudowy stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia budowlane, zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, zlokalizować na utwardzonym terenie, zabezpieczającym przed przedostaniem się ewentualnych zanieczyszczeń do gruntu i wód,
 - 2) teren inwestycji wyposażyć w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw,

- 3) 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,
- 4) prace ziemne prowadzić bez konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych, a w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych, w technologii (np. ścianek szczelnych oraz przy użyciu pomp szlamowych / igłofiltrów/ ...) + podczyszczanie wód z odwodnienia, 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, jeżeli jest prawem wymagane,
- 5) roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo – wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne,
- 6) 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,
- 7) na etapie realizacji i eksploatacji wodę pobierać z sieci wodociągowej,
- 8) na etapie realizacji i eksploatacji ścieki bytowe odprowadzać wewnętrzną kanalizacją sanitarną do bezodpływowego zbiornika; zbiornik systematycznie opróżniać (nie dopuścić do jego przepełnienia) przez uprawnione podmioty, a jego zawartość wywozić do oczyszczalni ścieków,
- 9) w celu podłączenia się do kanalizacji gminnej należy dokonać budowy odcinka sieci kanalizacyjnej podciśnieniowej o długości około 420 m $\varnothing$ 160 PE w dz. o nr ew. 7, który należy wpiąć do istniejącej sieci $\varnothing$ 160 zlokalizowanej w dz. o nr ew. 7, 6/4, 64. Aby dokonać włączenia należy zaprojektować komorę zaworową DN 1000 wraz z monitoringiem,
- 10) wody opadowe z terenu inwestycji odprowadzać systemem kanalizacji wewnętrznej do zbiornika retencyjnego, a następnie po podczyszczeniu do rowu; 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,
- 11) odpady magazynować w sposób selektywny w oznakowanych pojemnikach, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami; gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z aktualnymi przepisami prawa,
- 12) proces technologiczny i przechowywanie produktu gotowego prowadzić w hali o utwardzonym, szczelnym podłożu tak aby nie powodował niekorzystnego oddziaływania na grunt,
- 13) zapewnić sprawność i szczelność instalacji, urządzeń i podzespołów maszyn stosowanych w procesach technologicznych,
- 14) przed przystąpieniem do prac dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych, a także analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej,
- 15) wycinkę drzew ograniczyć do niezbędnego minimum i prowadzić w terminie od początku września do końca lutego. Dopuszcza się przeprowadzenie wycinki

w pozostałym okresie, gdy wyniki lustracji terenowej wykażą brak obecności czynnego (zasiedlonego) siedliska chronionych gatunków zwierząt w rejonie prowadzonych prac lub zgodnie z przepisami odrębnymi. Jako priorytet przyjąć zasadę umożliwienia osobnikom wyprowadzenia lęgów/młodych,

16) drzewa i krzewy znajdujące się w obrębie oddziaływania inwestycji przeznaczone do adaptacji, zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi, przemarznięciami przesuszeniem, zgodnie ze sztuką ogrodniczą. Zakazuje się składowania materiałów budowlanych w zasięgu koron drzew,

17) zachować szczególną ostrożność podczas manewrów sprzętem ciężkim w okolicy drzew. W obrębie korzeni zagęszczać grunt sprzętem lekkim (walcowanie ograniczyć do minimum). Wykopy przy drzewach zasypywać w jak najkrótszym czasie. W przypadku prowadzenia robót w okresie wegetacyjnym, drzewa po zasypaniu wykopów obficie podlać, zaś w przypadku prowadzenia robót w okresie jesienno-zimowego spoczynku drzew, korzenie podczas wykopów owinać jutą lub matami w celu ochrony przed niską temperaturą.

III. Stwierdzam zgodność przedsięwzięcia z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

IV. Charakterystykę przedsięwzięcia określa załącznik nr 1 stanowiący integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 05 marca 2021 r. (data wpływu 08 marca 2021 r.) Inwestor Tryboń PPI Spółka Akcyjna ul. Serocka 27, 04-333 Warszawa działając przez Pełnomocnika Pana Andrzeja Bonder wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku handlowego oraz budynku usługowo-handlowego wraz z infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi, parkingiem naziemnym i dwoma pylonami reklamowymi w m. Stary Konik przy ul. Terespolskiej – na działkach ew. nr 120/1, 120/2 obręb 0014 Stary Konik”. Do wniosku załączono wymagane dokumenty wyszczególnione w art. 74 ust. 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 z późn. zm.).

Obiekt będący przedmiotem niniejszego wniosku – zespół zabudowy handlowo-usługowej, o powierzchni użytkowej ok. 1,7616 ha, przekraczającej (0,5 ha), zlokalizowany w obszarze chronionym Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, z parkingiem naziemnym o powierzchni użytkowej ok. 0,4949 ha, przekraczającej (0,2 ha), zgodnie Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane §3 ust. 1, pkt 56) centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

- a) 0,5 ha na obszarach objętych 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, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
 - b) 2 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a;
- pkt 58) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:
- a) 0,2 ha na obszarach objętych 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, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
 - b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a;
- Ponadto, po analizie zagadnienia dotyczącego wylesienia części gruntów terenu przedmiotowej inwestycji, biorąc pod uwagę kwalifikację wynikającą z zapisów przeznaczenia terenu (wypis z ewidencji gruntów), związaną z ingerencją w obszar leśny na terenie chronionym:
- pkt 88) zmianę lasu, innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub nieużytku na użytek rolny lub wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu:
- a) Jeżeli dotyczy lasów łęgowych, olsów lub lasów na siedliskach bagiennych,
 - b) Jeżeli dotyczy enklaw pośród użytków rolnych lub nieużytków,
 - c) Na obszarach objętych 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, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
 - d) w granicach administracyjnych miast,
 - e) o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha, inne niż wymienione w lit. a-d
- oraz zgodnie z decyzją Nr 380/20 Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Warszawie – Zał. 11, stwierdza się, że wyłącznie z produkcji leśnej powierzchni 0,0252 ha nie stanowi o kwalifikacji przedsięwzięcia w tym zakresie.

Dla przedmiotowego przedsięwzięcia, stosownie do zapisów art. 63 ust. 1, w związku z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wymagane jest ustalenie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko przez właściwego wójta, burmistrza, prezydenta miasta.

Burmistrz Halinowa na podstawie art. 61 § 1, 4 oraz art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego oraz art. 30, art. 73 ust. 1, art. 74 i art. 79 ust. 1 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 obwieszczeniem z dnia 12 marca 2021 r. sygn. WGKI.6220.6.2021 poinformował strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego.

Wystąpieniem z dnia 12 marca 2021 r. sygn. WGKI.6220.6.2021 Burmistrz Halinowa stosownie do art. 64 ust. 2 i 3 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, zwrócił się o wydanie opinii w przedmiocie stwierdzenia obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz sporządzenia raportu

o oddziaływaniu na środowisko i określenia jego zakresu dla przedmiotowego przedsięwzięcia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie Wydział Spraw Terenowych w Siedlcach, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Mińsku Mazowieckim, Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w formie postanowienia z dnia 30 marca 2021 r. sygn. WOŚ-I.4220.366.2021.MŚ wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie budynku handlowego oraz budynku usługowo-handlowego wraz z infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi, parkingiem naziemnym i dwoma pylonami reklamowymi w m. Stary Konik przy ul. Terespolskiej – na działkach ew. nr 120/1, 120/2 obręb 0014 Stary Konik” nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie wskazał, że istnieje konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków lub wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wskazanych w treści przedmiotowego postanowienia.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim opinią sanitarną z dnia 29 marca 2021 r. (data wpływu 01 kwietnia 2021 r.) sygn. ZN.9022.27.2021 uznał, że przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia inwestycyjnego nie jest wymagane.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pismem z dnia 20 kwietnia 2021 r. (data wpływu 29 kwietnia 2021 r.) sygn. WA.ZZŚ.2.435.1.46.2021.PJ wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie budynku handlowego oraz budynku usługowo-handlowego wraz z infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi, parkingiem naziemnym i dwoma pylonami reklamowymi w m. Stary Konik przy ul. Terespolskiej – na działkach ew. nr 120/1, 120/2 obręb 0014 Stary Konik” nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt. 1 lit. b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko lub nałożenie obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z uwzględnieniem elementów wskazanych w treści ww. opinii.

W toku postępowania wzięto pod uwagę następujące uwarunkowania, o których mowa w art. 63 ust.1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, a mianowicie:

I. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia z uwzględnieniem skali i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie budynku handlowego oraz budynku usługowo-handlowego wraz z infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi, parkingiem naziemnym i dwoma pylonami reklamowymi w m. Stary Konik przy ul. Terespolskiej – na działkach ew. nr 120/1, 120/2 obręb 0014 Stary Konik.

Obszar realizacji przedsięwzięcia obejmuje dwie działki ew. nr 120/1 i 120/2 z obrębu 0014 Stary Konik, w m. Stary Konik, gm. Halinów. Działki powstały w wyniku podziału działki

ew. nr 120 obręb 0014 Stary Konik, o powierzchni 3,1436 ha. Przedmiotowa działka podzielona została na cztery działki ew. nr 120/1, 120/2, 120/3 oraz 120/4. Planowane przedsięwzięcie obejmuje dwie ogrodzone działki ew. nr 120/1 i 120/2 o łącznej powierzchni 1.6716 ha. Bilans powierzchni wynikający z planu zagospodarowania terenu (z uwzględnieniem etapów realizacji inwestycji) kształtuje się w następujący sposób: powierzchnia podziału działki – 11810,0 m² (ETAP I), 4906,0 m² (ETAP II); powierzchnia zabudowy – 2244,8 m² (ETAP I), 1587,5 m² (ETAP II); powierzchnia utwardzona – 4584,6 m² (ETAP I), 1770,2 m² (ETAP II); powierzchnia zieleni – 4980,6 m² (ETAP I), 1548,3 m² (ETAP II); parkingi – 76 miejsc parkingowych (ETAP I), 79 miejsc parkingowych (ETAP II). Na działce ew. nr 120/2 obręb 0014 Stary Konik wzdłuż jej zachodniej granicy określona jest służebność, w ramach której obecny właściciel zobowiązany jest do umożliwienia przechodu i przejazdu o szerokości 5 m na działkę ew. nr 120/4.

Zespół budynków zabudowy handlowo-usługowej zaprojektowano przy uwzględnieniu dwóch etapów realizacji: ETAP I – Budynek 1 – dedykowany działalności handlowej sieci Lidl, usytuowany wzdłuż północnej granicy działki, handlowy, parterowy niepodpiwniczony wraz z dwoma pylonami reklamowymi, stacją trafo, drogą dojazdową i manewrową, parkingami dla samochodów osobowych, chodnikami, ścieżkami, dojazdami do projektowanego budynku i terenami zielonymi oraz elementy zewnętrznej infrastruktury technicznej: instalacja wodno-kanalizacyjna, kanalizacja deszczowa wraz z podziemnymi zbiornikami retencyjnym i retencyjno-rozsączającym, instalacja gruntowych pomp ciepła, linie kablowe niskiego napięcia, oświetlenie terenu, przyłącze i kanalizacja teletechniczna. Budynek zaprojektowano jako zwartą bryłę, o prostej, prostopadłościennnej formie, składającą się z części mieszczącej salę sprzedaży i zaplecza – pom. przygotowania odpieku pieczywa, mroźnia, chłodnia, aneks porządkowy, moduł pompowy (w ramach zaplecza) oraz niższej części z pomieszczeniami: administracyjnymi, socjalnymi i gospodarczymi oraz technicznymi. Reprezentacyjną elewację od strony ul. Terespolskiej zaprojektowano w postaci przeszklonej witryny z zadaszeniem, w której zlokalizowano strefę wejściową.

ETAP II – Budynek 2 – usługowo-handlowy, z pięcioma lokalami użytkowymi przeznaczonymi na wynajem pod usługi i handel, wzdłuż granicy wschodniej, budynek parterowy, niepodpiwniczony wraz z drogą dojazdową i manewrową, parkingami dla samochodów osobowych, chodnikami, ścieżkami, dojazdami do projektowanego budynku i terenami zielonymi oraz elementy zewnętrznej infrastruktury technicznej: instalacja wodno-kanalizacyjna, kanalizacja deszczowa wraz z terenowym zbiornikiem infiltracyjno-odparowującym, linie kablowe niskiego i średniego napięcia, oświetlenie terenu, przyłącze i kanalizacja teletechniczna. W budynku do strefy pomieszczeń technicznych należeć będą pomieszczenia kotłowni i hydroforu.

Budynki zaprojektowane zostały w sposób, umożliwiający funkcjonowanie w sposób niezależny, przy uwzględnieniu korzystania ze wspólnego parkingu. Kontenerowa stacja transformatorowa zlokalizowana zostanie na działce ew. nr 120/1 po stronie zachodniej. W głębi terenu, od strony południowej parkingu, usytuowano paczkomat. Od strony drogi krajowej przy zjeździe usytuowane zostały dwa pylony reklamowe o wysokości 6 i 15 m. Zewnętrzna instalacja ogrzewania geotermalnego z sondami gruntowymi i studnią kolektorową usytuowana została wzdłuż granicy zachodniej. Teren poza obszarem zabudowy, w znacznej części utwardzony – parking, droga wewnętrzna będzie wzbogacona formami zieleni dekoracyjnej, zimozielonej, utworzonej na gruncie naturalnym, głównie od strony drogi krajowej. Obiekt w całości przystosowano do użytkowania przez osoby niepełnosprawne.

Konstrukcja budynków: Fundamenty – stropy i ławy żelbetowe monolityczne w konstrukcji żelbetowej. Podstawowy schemat statyczny budynku stanowią prefabrykowane słupy, podciągi i dźwigary żelbetowe, na których opierają się płyty dachowe. Dźwigary dachowe połączono w sposób przegubowy z utwardzonymi słupami żelbetowymi. Ściany zewnętrzne – osłonowe, murowane z pustaków, np. YTONG Energo Plus, z izolacją termiczną, ściany wewnętrzne murowane. Na długości występowania witryn szklanych słupy zewnętrzne stężono poprzez rygle z profili zamkniętych zlokalizowane wzdłuż górnej krawędzi witryny szklanej i doprowadzone do słupów żelbetowych. Dach w konstrukcji opartej na dźwigarach żelbetowych, prawie płaski, wysokości ok. 6,0 m w kalenicy, przykryty konstrukcyjną blachą trapezową.

Układ Komunikacyjny: dla planowanej zabudowy, oprócz wewnętrznego układu drogowego wraz z parkingiem, obejmować będzie realizację jednego zjazdu z ul. Terespolskiej z bezkolizyjnym prawem skrętem na drodze w kierunku Warszawy i lewoskrętem, przecinającym oś drogi, wymagającym poszerzenia jezdni o pasy najazdowe (uzgodnienia Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad zostały dołączone jako załącznik do karty informacyjnej). Istniejący zjazd z drogi krajowej Nr 2 – ul. Terespolskiej, zostanie usunięty. Nawierzchnie pieszo-jezdne na gruncie naturalnym – drogi, parking, chodniki, z kostki betonowej, wykonane zostaną na podbudowie nośnej i izolacyjnej.

Infrastruktura techniczna: zaopatrzenia w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzania ścieków realizowana będzie jako przyłącza na warunkach określonych przez użytkowników sieci – w zakresie instalacji wodno-kanalizacyjnych – Zakład Komunalny w Halinowie, instalacji elektroenergetycznych – PGE Dystrybucja, a w odniesieniu do potrzeb grzewczych (lokalne kotłownie gazowe) i przyłączenia do sieci gazowej – Polska Spółka Gazownictwa.

Instalacje wewnętrzne: w zakresie mediów przewiduje się rozprowadzenie wody w obu budynkach poprzez zestawy hydroforowe, przyłącza gazowe dla kotłowni (tylko Budynek 2), elektroenergetyczne zasilania budynków w ramach kontenerowej stacji transformatorowej średniego napięcia, teletechniczne oraz sieci wewnętrzne odprowadzania ścieków bytowych. W zakresie gospodarki wodno-ściekowej na etapie realizacji obiekt korzystać będzie z dostępności miejskiej sieci wodociągowej (przyłącze na czas budowy), natomiast ścieki bytowe gromadzone będą w przenośnych urządzeniach sanitarnych z bezodpływowymi, szczelnymi zbiornikami, systematycznie opróżnianymi przez specjalistyczne firmy. Docelowo projektowane jest podłączenie do kanalizacji gminnej. Wody opadowe będą odprowadzane jako spływ powierzchniowy do gruntu, w sposób który nie będzie oddziaływał na działki sąsiednie. W celu ograniczenia zanieczyszczenia nawierzchni drogi krajowej materiałem wynoszonym na kołach pojazdów transportu ciężkiego, wywożącemu ziemię, czy dostarczającego beton oraz materiały budowlane, wykorzystywany będzie osadnik przejazdowy napełniany wodą, która po podczyszczeniu może zostać odprowadzona do rowu odwodnieniowego ulicy. Na etapie eksploatacji obiekt korzystać będzie z dostępności gminnej sieci wodociągowej i kanalizacji ściekowej, natomiast gospodarka wodami z opadów atmosferycznych rozwiązana będzie we własnym zakresie na terenie planowanej zabudowy. Wody opadowe i roztopowe, odprowadzane z przyjętych zlewni – dachów budynków oraz dróg wewnętrznych z parkingiem, chodników oraz powierzchni zieleni będą w pełni zagospodarowane na terenie własnym. W ramach podczyszczania wód opadowych z parkingu zastosowane zostaną separatory koalescencyjne ze zintegrowanymi osadnikami i pompowniami.

W ramach gospodarki wodami opadowymi preferuje się realizację systemowych rozwiązań umożliwiających zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnym, tj.:

- Budynek 1 w układzie dwóch zlewni

- z powierzchni dachu - spływ odbierany poprzez ogrzewane wpusty wewnętrzne, wyprowadzone do kanalizacji zbiorczej ze zrzutem grawitacyjnym do podziemnej instalacji retencyjno-rozsączającej,

- z powierzchni terenu utwardzonego (pośrednio zieleni) - spływ odbierany poprzez studzienki drogowe kanalizacji deszczowej, siecią zbiorczą wprowadzane poprzez separator substancji ropopochodnych w układzie tłocznym do podziemnego zbiornika retencyjnego wód opadowych, gromadzona w zbiorniku woda, w ilości nadmiarowej, będzie sukcesywnie, w sposób kontrolowany, wprowadzana do ziemi za pośrednictwem systemowego zbiornika retencyjno- rozsączającego (na warunkach pozwolenia wodnoprawnego);

- Budynek 2 w układzie dwóch zlewni

- z powierzchni dachu - spływ odbierany poprzez ogrzewane wpusty wewnętrzne, wprowadzany grawitacyjnie kanalizacją zbiorczą do terenowego zbiornika infiltracyjnooodparowującego,

- z powierzchni terenu utwardzonego (pośrednio zieleni) - spływ odbierany poprzez studzienki drogowe kanalizacji deszczowej, siecią zbiorczą i wprowadzany poprzez separator substancji ropopochodnych do ww. zbiornika w układzie tłocznym.

Z punktu widzenia wpływ na środowisko oba rozwiązania będą spełniały swoją rolę i będą bezpieczne dla środowiska.

Roboty budowlane związane z planowaną inwestycją obejmować będą dwa zasadnicze etapy. Pierwszy z nich dotyczy przygotowania terenu i polegać będzie na:

- usunięciu istniejącej zabudowy i utwardzeń,

- usunięciu istniejącego drzewostanu będącego w kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu (po uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę – dotyczy wyłącznie drzewostanu podlegającego takim wymogom),

- przebudowie, przechodzących przez teren działki, podziemnych instalacji infrastruktury technicznej,

- plantowaniu terenu, w celu usunięcia nasypów niekontrolowanych (piaszczysto-gruzowych), z części obecnie zagospodarowanej, oraz dostosowania wysokościowego do rzędnej drogi.

W rozpatrywanym przypadku, na obszarze działki przeznaczonej pod planowane przedsięwzięcie zidentyfikowano, z racji obecnego zagospodarowania, nieliczną szatę roślinną.

Drugi etap to realizacja planowanej zabudowy, poczynając od prac związanych z fundamentowaniem, poprzez postawienie budynków, pylonów reklamowych i realizację nawierzchni układu pieszo-jezdnego oraz wykonanie infrastruktury towarzyszącej, a kończąc na instalacjach wewnętrznych i wyposażeniu.

Na podstawie analizy obszaru, w zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia, rozumianego jako przekroczenie wartości normatywnych emisji substancji lotnych i hałasu do środowiska, pozwalającej na zdefiniowanie potencjalnych oddziaływań kumulujących się z planowanym przedsięwzięciem, zarówno w odniesieniu do zamierzeń inwestycyjnych, jak i obiektów zrealizowanych, stwierdzono że w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia występuje obecnie zabudowa mieszkaniowo-usługowa na obszarze przylegającym do drogi krajowej Nr 2, z której emisje do środowiska kumulowałyby się na poziomie niemierzalnym. W ujęciu bezpośredniego oddziaływania na środowisko, prowadzenie jakichkolwiek prac

budowlanych, w tym przygotowanie terenu inwestycji, oprócz wpływu na istniejącą zielenią, jest źródłem niezorganizowanego rozprzestrzeniania się pyłów i spalin, a także hałasu, emisji typowych, w mniejszym lub większym stopniu, dla każdego procesu inwestycyjnego. Może mieć także wpływ na warunki gruntowo-wodne rejonu inwestycji. Generuje powstawanie odpadów, których charakter i ilość zależy od rodzaju przedsięwzięcia i jego rozmiarów. Wprowadza również określone, obowiązujące okresowo, zasady dostępu do mediów, w tym odprowadzania ścieków bytowych i wód z opadów atmosferycznych.

W związku z eksploatacją zabudowy handlowo – usługowej, w tym parkingu występować będzie bezpośrednia emisja gazów cieplarnianych m.in. dwutlenku węgla i tlenków azotu powstających z procesu energetycznego spalania paliw silników pojazdów. W budynku nr 2 zaprojektowano pięć gazowych jednostek grzewczych. Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana zostanie na terenie, dla którego nie wystąpi potrzeba powiększenia powierzchni i zmian użytkowania gruntów (poza odlesieniem niewielkiego ok. 252 m² fragmentu terenu). W wyniku realizacji przedmiotowej inwestycji nie nastąpi zmniejszenie/usunięcie powierzchni leśnych, kwalifikowanych od 0,1 ha.

Zabudowa handlowo-usługowa wykorzystywać będzie wodę z sieci gminnej do celów socjalno-bytowych i porządkowych. Nie przewiduje się zwiększenia zapotrzebowania na energię i wodę ponad ilości określone dla planowanej zabudowy. Lokalizacja zespołu budynków, zapewnia optymalny sposób wykorzystania infrastruktury drogowej oraz gospodarowania odpadami. Obszar inwestycji pokryty nieliczną szatą roślinną, stąd też w projekcie zachowane zostanie blisko 40% powierzchni zieleni, jako powierzchnia biologicznie czynna na gruncie naturalnym.

W zakresie emisji hałasu, przyjmując jako punkt odniesienia dopuszczany poziom hałasu dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 55 dBA w porze dziennej i określony w analizie akustycznej zasięg izofony w postaci poziomu hałasu w punktach obserwacyjnych na granicy istniejącej zabudowy, można jedynie mówić o możliwości kumulowania się hałasu komunikacyjnego pochodzącego bezpośrednio z ruchu pojazdów po drodze krajowej Nr 2. W przypadku zabudowy usługowej nie stosuje się jakichkolwiek metod ekranowania pozwalających ograniczyć propagację hałasu na tereny zamieszkałe. Na tej podstawie, nie posiadając szczegółowej wiedzy o ilości pojazdów osobowych przemieszczających się po drodze krajowej, można stwierdzić, że dominująca pod względem emisji hałasu na rozpatrywanym obszarze, ze względu na układ komunikacyjny, jest ruch pojazdów. W odniesieniu do emisji spalin z instalacji lokalnych kotłowni gazowych oraz ze środków transportu, z uwagi na nieciągły charakter emisji, o wielkości emisji z terenu projektowanej zabudowy decydować będą źródła niestacjonarne - transport. O potencjalnym zasięgu emisji dla izolinii wartości odniesienia substancji reprezentatywnej - dwutlenku azotu, decydować będzie lokalny ruch pojazdów po drodze krajowej Nr 2. Na podstawie metod analitycznych szacuje się, że rozprzestrzenianie się emisji dwutlenku azotu przy dotrzymaniu wartości odniesienia może sięgać do kilku metrów od pojazdów. Zatem zjawisko kumulowania się oddziaływań z innymi źródłami emisji, w tym wypadku o charakterze niezorganizowanym ze środków transportu, będzie występowało także na obszarze lokalizacji obiektu. W odniesieniu do szaty roślinnej, biorąc pod uwagę charakter użytkowania, czy przeznaczenia terenów otaczających projektowaną zabudowę, nie przewiduje się kumulowania negatywnych oddziaływań związanych z usunięciem zieleni na terenie przedsięwzięcia. Zielenią, którą

przeznaczono do usunięcia ze względu na kolizje budowlane, zostanie odtworzona w ramach planowanego zagospodarowania terenu i kompensacji przyrodniczej. W ramach działań kompensacyjnych preferuje się nasadzenia egzemplarzy z gatunków drzew rodzimych występujących na terenie opracowania. Nasadzenia wykonane zostaną w obrębie parkingu, ale też i przy granicy terenu. Zaznaczyć przy tym należy, że planowane zagospodarowanie zielenią wysoką i krzewami, w stosunku do stanu istniejącego, poprawi jakość przyrody tego obszaru. Innego rodzaju kumulacje oddziaływań nie będą występowały, ze względu na sposób korzystania z mediów - woda do celów bytowych z lokalnej sieci wodociągowej zasilanej z sieci gminnej, zrzut ścieków bytowych oraz kontrolowany zrzut wód z opadów atmosferycznych do ziemi w ramach projektowanych zbiorników - retencyjno-rozsączającego i infiltracyjno-odparowującego.

Budowa związana będzie z okresową uciążliwością hałasową spowodowaną pracą sprzętu budowlanego różnego rodzaju maszyn i urządzeń oraz przejazdami pojazdów ciężarowych wywozących urobek, (traktowany jako odpad), transportujących materiały i surowce, a także samymi pracami budowlanymi. Możliwości ograniczenia negatywnego wpływu i uciążliwości związanych z budową są ograniczone. Ich złagodzenie można osiągnąć poprzez prowadzenie prac budowlanych z wykorzystaniem nowoczesnych, sprawnych technicznie maszyn i urządzeń budowlanych, środków transportu, właściwą organizację placu budowy. Czas związany z pracą sprzętu ciężkiego jest stosunkowo krótki. Szacuje się, że przygotowanie wysokościowego terenu pod posadowienie Budynku 1 i fundamentowanie, wykonane zostaną w czasie 4-6 tygodni. Zatem w celu zminimalizowania potencjalnego oddziaływania na środowisko nie przewiduje się stosowania dodatkowych zabezpieczeń akustycznych poza wydzieleniem placu budowy. Funkcję taką spełniać będzie w ograniczonym zakresie pełne ogrodzenie z płyt typu OSB o wysokości 2,0 m.

Rozpatrywane przedsięwzięcie polega na budowie parterowych budynków handlowo-usługowych, zatem pojęcie awarii może być identyfikowane w odniesieniu eksploatacji określonych instalacji mających kontakt z substancjami niebezpiecznymi dla środowiska. W tym kontekście, dla omawianej zabudowy usługowej, instalacjami takimi będą urządzenia do podczyszczania wód opadowych odprowadzanych z nawierzchni utwardzonych - dwa separatory substancji ropopochodnych. Potencjalnie możliwy odpływ wód opadowych do ziemi (pośrednich zbiorników: retencyjnorozsączającego, czy infiltracyjno-odparowującego), zawierających substancje ropopochodne, będzie kontrolowany w ramach systemu automatycznego zamknięcia na przewodzie zrzutowym (tłocznym) w instalacji separatorów. W zależności od skali zjawiska administrator obiektu jest obowiązany do możliwie szybkiej i skutecznej reakcji polegającej na ograniczeniu skutków jakiegokolwiek awarii, w szczególności zagrażającej życiu i zdrowiu osób korzystających z obiektu. Charakter ww. instalacji i stosowane zabezpieczenia, nie wskazują na możliwość powstania sytuacji awaryjnych zagrażających środowisku ze względu na niekontrolowane przedostanie się do środowiska substancji szkodliwych.

W odniesieniu do planowanej inwestycji, a właściwie jej lokalizacji w obszarze, na którym nie występują naturalne czynniki sprzyjające katastrofie, jako lokalne zagrożenie rozpatrywać można zorganizowane odprowadzanie wód opadowych do ziemi. W przypadku intensywnych, długotrwałych opadów, spływ wód opadowych może okazać się na tyle duży, że wystąpią, przejściowe, lokalne podtopienia. W przypadku rozpatrywanego przedsięwzięcia, nie będą one stanowiły o zagrożeniu powodującym lokalne szkody. Projektowana zabudowa

zapewni pełne bezpieczeństwo w zakresie trwałości, wytrzymałości konstrukcji i odporności na zjawiska pogodowe takie jak wyładowania atmosferyczne, intensywne opady śniegu, czy silne wiatry.

Zagrożenie katastrofą budowlaną jest w tym wypadku bardzo mało prawdopodobne. W rozpatrywanym projekcie zastosowane będą wszelkie rozwiązania, poczynając od materiałowych, a kończąc na funkcjonalnym zagospodarowaniu terenu, które są wymagane w ramach obowiązujących przepisów. Uwzględniają one m.in. powierzchnie biologicznie czynną, czy racjonalną gospodarkę wodami opadowymi w powiązaniu z szatą roślinną. Rośliny filtrują pyły zawieszone w powietrzu oraz przetwarzają dwutlenek węgla w tlen, przez co przyczyniają się do oczyszczania powietrza. Obniżają także temperatury otoczenia – pochłaniają światło słoneczne, 50% jest absorbowane, a 30% odbite; tak więc pomaga to stworzyć chłodniejszy i bardziej przyjemny klimat. Wraz z wykorzystaniem retencjonowanym wód opadowych będą tworzyć błękitno-zieloną infrastrukturę.

Z realizacją planowanego przedsięwzięcia przewidziane jest powstawanie odpadów. Odpady występować będą od momentu rozpoczęcia procesu realizacji inwestycji, poprzez okres eksploatacji obiektu, aż do momentu jego likwidacji. Odpady powstające podczas budowy w tym masy ziemne z wykopów, stanowią wszelkie pozostałości z prac związanych z budową, przebudową i remontami obiektów budowlanych; zawierających gruz budowlany, zniszczone materiały budowlane, resztki środków pomocniczych stosowanych w budownictwie oraz domieszki opakowań, szkła, ceramiki, materiałów izolacyjnych, papieru, tworzyw sztucznych, odpadów ogrodowych, szkła, kamieni, itp.

W rozpatrywanym przypadku o masie odpadów całego przedsięwzięcia decydować będzie zakres prac terenowych wynikający z powierzchni plantowania terenu, związanego z koniecznością usunięcia istniejących na terenie nasypów niekontrolowanych (grunty nie nośne), w niewielkim stopniu z wykopów pod posadowienie budynków. Inwestor nie wyklucza, że część wydobytych gruntów nasypowych, po uprzednim ich zagęszczeniu i wzmocnieniu będzie można wykorzystać na miejscu jako podbudowę pod projektowane drogi i parkingi.

Działki przeznaczone pod omawiane przedsięwzięcie, według zapisów zawartych w danych ewidencji gruntów, stanowią w przeważającej części teren zabudowany, na którym prowadzona była działalność obejmująca produkcję materiałów budowlanych, w niewielkiej części zadrzewiony i zakrzewiony. Jest to obszar utwardzony, w części do niedawna użytkowanej, z pozostałościami zabudowy gospodarczo-magazynowej. Warstwę przypowierzchniową, poza częścią z nasypami, tworzą głównie grunty o składzie humusowo-piaszczystym, podścielone warstwą torfu o bardzo zróżnicowanej miąższości. W sytuacji gdy konieczna będzie miejscowa wymiana gruntów wraz z warstwą torfową, wskazane jest jej zabezpieczenie i późniejsze wykorzystanie w pracach zieleniarskich. Usunięcie warstw torfowych dotyczyć musi miejsc przeznaczonych pod pola infiltracyjne dla odprowadzania wód opadowych do ziemi, bowiem dopiero pod torfami znajduje się warstwa piasków średnich, która zapewni właściwą naturalną filtrację. Po analizie zakresu przewidywanych prac terenowych i realizacji wykopów fundamentowych, przy uwzględnieniu istniejącego układu wysokościowego terenu dla przyjętego poziomu odniesienia posadowienia budynków, odpowiednio 116,80 m n.p.t i 116,50 m n.p.t., oraz charakterystyki gruntów, szacuje się, że ilość mas ziemnych stanowiących odpad nie powinna przekroczyć dla całej inwestycji 8,8 tys. m³, co odpowiada ok. 16,0 tys. Mg gruntu i innych materiałów wydobytych podczas

prac ziemnych. Masy ziemne z plantowania i wykopów, a szczególnie nasypy, z uwagi na wielkość terenu zainwestowania oraz projektowane wyniesienie budynków powyżej poziomu terenu, mogą być wykorzystane w ograniczonym zakresie na terenie przedsięwzięcia. Ziemia nadmiarowa będzie sukcesywnie wywożona jako odpad, czyli odbierana w celu przetworzenia. W ramach realizacji inwestycji nie przewiduje się jakiegokolwiek wykorzystania odpadów przywiezionych z zewnątrz, takich jak np: gleba i ziemia, gruz, beton i inne.

Przedsięwzięciami chroniącymi środowisko w trakcie realizacji inwestycji są działania organizacyjne polegające na wyznaczeniu miejsc gromadzenia odpadów i przygotowanie kontenerów/pojemników/beczek na ich bezpieczną dla środowiska zbiórkę. Odpady powstające w trakcie realizacji inwestycji będą zbierane, w miarę możliwości selektywnie i odbierane przez uprawnionych odbiorców. Sposób postępowania z odpadami wytwarzanymi podczas prac budowlanych, zarówno niebezpiecznymi, jak i innymi niż niebezpieczne uwzględniają niezbędne działania w celu wyeliminowania ich wpływu na środowisko. Odpady niebezpieczne gromadzone będą w miejscu zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych i zwierząt, w szczelnych, zamykanych i oznakowanych pojemnikach/kontenerach usytuowanych na utwardzonym, szczelnym podłożu, chroniącym przed przedostawaniem się zanieczyszczeń do gruntu i wód.

Na etapie eksploatacji produkowane będą w ramach działalności prowadzonej w obu budynkach odpady komunalne, stałe, gromadzone selektywnie. Miejsca gromadzenia odpadów zostały wyznaczone na zewnątrz na utwardzonym i szczelnym podłożu, gdzie przewidziano ustawienie odpowiedniej ilości kontenerów na odpady. Usuwanie śmieci odbywać się będzie, zależnie od potrzeb, co najmniej 3 razy w tygodniu. Odbiór odpadów odbywać się będzie na podstawie umów, a w przypadku odpadów niebezpiecznych typu świetlówki, czy obsługa separatorów (s. ropopochodnych), będzie dokonywany przez wyspecjalizowane firmy świadczące usługi również w zakresie odbioru odpadów niebezpiecznych, posiadające aktualne uprawnienia do gospodarowania odpadami – zezwolenie na zbieranie odpadów i przetwarzanie wydane zgodnie z art. 41 ust. 1 Ustawy o odpadach przez starostę (prezydenta) właściwego ze względu na miejsce wykorzystywania lub unieszkodliwiania tych odpadów. Obowiązuje minimalizacja ilości odpadów i selektywna ich zbiórka w wydzielonym miejscu. Wytwarzane odpady budowlane, zarówno niebezpieczne, jak i inne niż niebezpieczne, czy odpady typu komunalnego, gromadzone będą w taki sposób, aby wyeliminować potencjalne oddziaływanie na środowisko.

Przewidywane przedsięwzięcie nie będzie powodować zagrożeń dla zdrowia ludzi, w tym wynikające z emisji.

II. Usytuowanie przedsięwzięcia z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 120 i 86/1 w miejscowości Stary Konik, gmina Halinów, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVIII.188.2020 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 7 kwietnia 2020 r. przedmiotowy teren - działki ew. nr 120/1 i 120/2 w obrębie 0014 Stary Konik (po podziale działki ew. nr 120 na 120/1 i 120/2, 120/3, 120/4) w m. Stary Konik, gm. Halinów, położone są na terenie oznaczonym na rysunku planu - 1U, o przeznaczeniu podstawowym pod

usługi. Rów melioracyjny, oznaczony jako teren wód powierzchniowych – 1WSr przechodzi przez działkę ew. nr 120/3, z obrębu 0014 Stary Konik, poza obszarem przedsięwzięcia.

Projektowany zespół zabudowy handlowo-usługowej zlokalizowano na terenie działek położonych w m. Stary Konik, gmina Halinów, przy drodze krajowej nr 2 (E30) - ul. Terespolskiej (klasy A - droga główna ruchu przyspieszonego) na trasie Warszawa-Mińsk Mazowiecki. Obszar planowanego przedsięwzięcia, od strony zachodniej i południowej, przylega do granicy lasu kompleksu leśnego Nadleśnictwa Drewnica. Od strony wschodniej graniczy z terenami zabudowy usługowej, działką użytkowaną w ramach działalności gospodarczej Stajnia KONIK Pensjonat dla koni. Po stronie północnej z drogą krajową, przy której znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej - ozn. na planie MN/U (wg mpzp obszaru administracyjnego Stary Konik w gm. Halinów).

Po dokonaniu szczegółowej analizy zgodności inwestycji z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stwierdza się, iż realizacja planowanego przedsięwzięcia będzie zgodna z zapisami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych nie występują.

Obszary wybrzeży nie występują.

Planowane przedsięwzięcie sąsiaduje z terenem leśnym Nadleśnictwa Drewnica.

Planowane przedsięwzięcie usytuowane jest na terenie użytkowanym, położonym w granicach obszaru chronionego - Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W bezpośrednim sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia nie występują ujęcia wód podziemnych zasilających sieć wodociągową.

Obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 nie występują, natomiast pozostałe formy ochrony przyrody - rezerваты znajdują się w znacznej odległości od przedsięwzięcia.

Na podstawie informacji i analizy stanu obecnego można stwierdzić, że w rozpatrywanym obszarze m. Stary Konik, ze względu na ruch pojazdów po drodze krajowej Nr 2 (E30) nie są przekraczane standardy w zakresie emisji hałasu. W zakresie emisji substancji lotnych, na podstawie rocznych raportów i informacji WIOŚ w Warszawie ocenia się, że się na omawianym terenie, w sąsiedztwie przedsięwzięcia mogą występować obszary, gdzie mogą zostać przekroczone standardy środowiska w zakresie emisji pyłu zawieszonego 2,5 µm, zanieczyszczenia charakterystycznego dla spalania paliw w źródłach stacjonarnych i silnikach pojazdów. W odniesieniu do standardów jakości gleby i ziemi, ze względu na dotychczasowy charakter użytkowania terenu przedsięwzięcia, nie ma potrzeby przeprowadzania badań stanu „0” .

Przedmiotowy teren nie znajduje się w obszarze objętym ochroną prawną konserwatora zabytków. W obszarze o promieniu do 3 km wokół przedsięwzięcia nie ma obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej. Najbliższy obiekt wpisany do rejestru zabytków odległy jest o ponad 3,0 km po stronie północnej od planowanej inwestycji, jest to kościół parafialny Mariawitów pw. Przenajświętszego Sakramentu - drewniany, dat. 1907 r., przy ul. Kochanowskiego 41 - nr rej. A-1408 z 2018.02.22. Zgodnie z zapisami mpzp na omawianym terenie, po stronie południowo-zachodniej, znajduje się fragment określony jako strefa obserwacji archeologicznej (OA). Takie obszary podlegają przepisom w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Do KIP załączono Decyzję nr 494/DS./2020

z dnia 30.09.2021 r. Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - Zał. 9, który odstąpił od ustalenia zakresu niezbędnych badań archeologicznych w związku z projektowaną budową przedmiotowej inwestycji. W uzasadnieniu podał, że większa część strefy OA jest zagospodarowana przynajmniej od 2008 r. i w znacznym stopniu przekształcona. Zatem istnieje niewielka szansa zachowania jakichkolwiek reliktyw przypuszczalnego pradziejowego osadnictwa, dla którego wyznaczono strefę.

Gęstość zaludnienia - na obszarze m. Stary Konik to ok. 1768 osób/km², z tendencją wzrostową ze względu na zwiększające się zainteresowanie osiedlaniem w aglomeracji warszawskiej i dynamicznie rozwijające się budownictwo jednorodzinne.

Obszary przylegające do jezior nie występują.

Uzdrowiska oraz obszary ochrony uzdrowiskowej nie występują.

Omawiana inwestycja zlokalizowana jest w regionie wodnym Środkowej Wisły. W rozpatrywanym rejonie wód podziemnych JCWPd (PLGW200066) występuje dobry stan wód podziemnych i w związku z planowanym wprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do ziemi na terenie własnym, stan ten nie będzie pogarszany. Gospodarka wodami opadowymi wpłynie korzystnie na jakość wód podziemnych.

W rozpatrywanym rejonie wód powierzchniowych (RW200002594) nie występują wody powierzchniowe zatem brak jest bezpośredniego wpływu na ich stan. Należy zaznaczyć, że przyjęta forma zagospodarowania wód z opadów atmosferycznych pośrednio wpływa na wody powierzchniowe w ten sposób, że: znacznie ogranicza wprowadzanie nadmiernych ilości wód do ziemi (w stosunku do stanu istniejącego) – jest to pośrednie oddziaływanie pozytywne (oddziaływanie ilościowe) oraz nie generuje wprowadzania dodatkowych zanieczyszczeń do wód powierzchniowych – jest to pośrednie oddziaływanie pozytywne (oddziaływanie jakościowe).

W rozporządzeniu RM z dnia 18 października 2016 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz.U. 2016, poz. 1911) określone zostały warunki referencyjne oznaczające stan, obecny lub w przeszłości, odzwierciedlający warunki zbliżone do naturalnych oraz niewykazujący lub wykazujący jedynie minimalne zaburzenia na skutek działalności człowieka. Warunki referencyjne stanowią podstawę klasyfikacji stanu ekologicznego wód, będącego miarą odchylenia od stanu naturalnego (referencyjnego), gdzie brak lub bardzo niewielkie odchylenie od stanu naturalnego oznacza bardzo dobry stan ekologiczny. Warunki referencyjne reprezentowane są przez wartości poszczególnych biologicznych elementów jakości. Dla kategorii wód - JCWP rzecznych, ustalono że ocena wpływu na stan wód powierzchniowych wiąże się z oceną ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych, która miała na celu zidentyfikowanie tych JCWP, które z powodu występowania istotnych oddziaływań antropogenicznych mogą nie osiągnąć ustalonych dla nich celów środowiskowych. Identyfikacja znaczących presji dla JCWP rzecznych została przeprowadzona na podstawie analizy stopnia wiarygodności oceny stanu wód z lat 2010 - 2013 występujących przekroczeń wskaźników lub grup wskaźników, sposobów korzystania z wód zlewni i jej zagospodarowania, przewidywanych efektów realizacji działań podstawowych oraz przy zastosowaniu założeń dotyczących oceny ryzyka nieosiągnięcia przez JCWP celów środowiskowych. Ustalenie to ma usprawnić proces osiągania celów środowiskowych wymienionych w art. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Zgodnie z „Planem gospodarowania wodami...” w Warszawie (na obszarach dorzeczy w Polsce monitoring prowadzony jest zgodnie z Rozporządzeniem MŚ z dnia 19 lipca 2016 r. w sprawie form i sposobu prowadzenia monitoringu jednolitych części wód powierzchniowych

i podziemnych - Dz.U. 2016, poz. 1178) dobry stan ilościowy oraz chemiczny jednolitych części wód - cele środowiskowe powinny być osiągnięte do 2015 roku, a przy uwzględnieniu odstępstw do 2021 lub najpóźniej do 2027 roku. Osiągnięcie wyżej wymienionych celów środowiskowych jest niezagrożone.

III. Rodzaj i skala możliwego oddziaływania w odniesieniu do uwarunkowań wymiennych w pkt I i II.

Planowane przedsięwzięcie może spowodować chwilowe pogorszenie stanu środowiska w bezpośrednim sąsiedztwie planowanych robót. Uciążliwości i niekorzystne oddziaływanie występujące podczas realizacji inwestycji ograniczy się do najbliższego otoczenia miejsca jego realizacji

Ze względu na lokalizację i rodzaj planowanej inwestycji nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

Planowane przedsięwzięcie nie będzie znacząco oddziaływać na środowisko. Informacje zawarte w karcie potwierdzają brak możliwości wystąpienia oddziaływań o znacznej wielkości lub złożoności.

W trakcie realizacji inwestycji wystąpią oddziaływania związane z prowadzeniem prac budowlanych, które będą krótkotrwałe i ustąpią po zakończeniu budowy. Prowadzenie prac odbywać się będzie przede wszystkim w porze dziennej – oddziaływanie będzie miało charakter krótkotrwały i ustanie wraz z zakończeniem prac.

Planowana inwestycja nie będzie powodować kumulowania się oddziaływań w stosunku do przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz obszarze oddziaływania przedsięwzięcia.

W przypadku rozpatrywanego obszaru, planowane przedsięwzięcie charakteryzować się będzie zminimalizowaniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w stosunku do istniejącego zagospodarowania terenu. Zastosowanie rozwiązań chroniących środowisko takich jak: prowadzenie prac budowlanych z wykorzystaniem nowoczesnych, sprawnych technicznie maszyn i urządzeń budowlanych, środków transportu, właściwą organizację placu budowy, selektywne zbieranie odpadów i przekazywanie ich podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia do odzysku lub unieszkodliwienia, ograniczy możliwość negatywnego oddziaływania na środowisko.

Przedmiotowa inwestycja, rozumiana jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko, kwalifikowane z uwagi na lokalizację w obszarze chronionym Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i wielkość powierzchni użytkowej zespołu zabudowy handlowo-usługowej, czy parkingu naziemnego z infrastrukturą towarzyszącą (zgodnie z definicją rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko), nie zawiera elementów istotnych z punktu widzenia ochrony środowiska, które mogą być rozwiązywane wariantowo.

Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy dostarczonych wraz z wnioskiem materiałów, skali i rodzaju zamierzonego przedsięwzięcia, uwzględniając łącznie uwarunkowania przedstawione w art. 63 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wyrażonych opiniach organów współdziałających oraz zgodności zamierzonego przedsięwzięcia inwestycyjnego z zapisami miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego Burmistrz Halinowa rozważył i stwierdził, że przedsięwzięcie nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Z uwagi na brak określenia obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, nie zachodziła konieczność zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu, stosownie do zapisów art. 79 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Działając na podstawie art. 10 § 1 oraz art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego w związku z art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, organ podał do publicznej wiadomości poprzez obwieszczenie nr WGKI.6220.6.2021 z dnia 06 maja 2021 r., informację o zebranych materiale dowodowym w postaci opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Mińsku Mazowieckim, Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz o możliwości składania uwag i wniosków.

Do zebranego materiału dowodowego nie wniesiono uwag ani zastrzeżeń.

Niniejsza decyzja nie zwalnia Inwestora/Wnioskodawcy od uzyskania wymaganych odrębnymi przepisami decyzji, uzgodnień lub zezwoleń.

Mając powyższe na uwadze, postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Siedlcach, ul. Piłsudskiego 38, 08-110 Siedlce, w terminie 14 dni od dnia otrzymania decyzji, za pośrednictwem organu wydającego decyzję.

Ponadto informuję, że zgodnie z art. 127a § 1 Kpa „W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję”, a w przypadku skorzystania z tego uprawnienia stosownie do § 2 niniejszego artykułu „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”.



z up. Burmistrza
ZASTĘPCA BURMISTRZA
Adam Sekmistrz

Otrzymują:

1. P. Andrzej Bonder – Pełnomocnik Wnioskodawcy
2. Strony postępowania zgodnie z art. 49 Kpa
3. a/a

Do wiadomości:

4. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie
5. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowiecki
6. Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

Opracowała:

Marta Mroczek - Inspektor ds. ochrony środowiska

Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie budynku handlowego oraz budynku usługowo-handlowego wraz z infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi, parkingiem naziemnym i dwoma pylonami reklamowymi w m. Stary Konik przy ul. Terespolskiej – na działkach ew. nr 120/1, 120/2 obręb 0014 Stary Konik.

Zespół budynków zabudowy handlowo-usługowej zaprojektowano przy uwzględnieniu dwóch etapów realizacji: ETAP I – Budynek 1 – dedykowany działalności handlowej sieci Lidl, usytuowany wzdłuż północnej granicy działki, handlowy, parterowy niepodpiwniczony wraz z dwoma pylonami reklamowymi, stacją trafo, drogą dojazdową i manewrową, parkingami dla samochodów osobowych, chodnikami, ścieżkami, dojściami do projektowanego budynku i terenami zielonymi oraz elementy zewnętrznej infrastruktury technicznej: instalacja wodno-kanalizacyjna, kanalizacja deszczowa wraz z podziemnymi zbiornikami retencyjnym i retencyjno-rozsączającym, instalacja gruntowych pomp ciepła, linie kablowe niskiego napięcia, oświetlenie terenu, przyłącze i kanalizacja teletechniczna. Budynek zaprojektowano jako zwartą bryłę, o prostej, prostopadłościennnej formie, składającą się z części mieszczącej salę sprzedaży i zaplecza – pomieszczenie przygotowania odpieku pieczywa, mroźnia, chłodnia, aneks porządkowy, moduł pompowy (w ramach zaplecza) oraz niższej części z pomieszczeniami: administracyjnymi, socjalnymi i gospodarczymi oraz technicznymi. Reprezentacyjną elewację od strony ul. Terespolskiej zaprojektowano w postaci przeszklonej witryny z zadaszeniem, w której zlokalizowano strefę wejściową.

ETAP II – Budynek 2 – usługowo-handlowy, z pięcioma lokalami użytkowymi przeznaczonymi na wynajem pod usługi i handel, wzdłuż granicy wschodniej, budynek parterowy, niepodpiwniczony wraz z drogą dojazdową i manewrową, parkingami dla samochodów osobowych, chodnikami, ścieżkami, dojściami do projektowanego budynku i terenami zielonymi oraz elementy zewnętrznej infrastruktury technicznej: instalacja wodno-kanalizacyjna, kanalizacja deszczowa wraz z terenowym zbiornikiem infiltracyjno-odparowującym, linie kablowe niskiego i średniego napięcia, oświetlenie terenu, przyłącze i kanalizacja teletechniczna. W budynku do strefy pomieszczeń technicznych należeć będą pomieszczenia kotłowni i hydroforu.

Budynki zaprojektowane zostały w sposób, umożliwiający funkcjonowanie w sposób niezależny, przy uwzględnieniu korzystania ze wspólnego parkingu.