



BURMISTRZ HALINOWA

05-074 Halinów ul. Spółdzielcza 1

tel. +48 22 783 60 20; +48 22 783 60 80; fax. +48 22 783 61 07

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

WGKI.6220.9.2021

Halinów, dnia 6 czerwca 2022 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 71 ust. 1 i 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80, art. 82, art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029) zwanej dalej *ooś* oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.) zwanej dalej *Kpa* oraz § 3 ust. 1 pkt 54b, § 3 ust. 1 pkt 58b, § 3 ust. 1 pkt 62, § 3 ust. 1 pkt 81, § 3 ust. 1 pkt 35, § 3 ust. 1 pkt 37 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 23 kwietnia 2021 r. White Star Logistics Park Konik Sp. z o.o. ul. Zajęcza 2B, 00-351 Warszawa, reprezentowanego przez pełnomocników Pana Aleksandra Śpiewaka oraz Błażeja Samela o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na **„Budowie centrum dystrybucyjno-produkcyjno-magazynowego z modułami biurowymi, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obiektami technicznymi oraz wewnętrznym układem drogowym i parkingowym, zlokalizowanego w miejscowości Nowy Konik, na dz. ew. nr 179/25, 179/26, 179/27, 179/35 z obrębu Nowy Konik, gmina Halinów, powiat miński”**, działając w imieniu Burmistrza Halinowa (Upoważnienie nadane w drodze zarządzenia Nr VI/10/10 Burmistrza Halinowa z dnia 16 grudnia 2010 r.)

ustalam

środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia

I. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia

Przedsięwzięcie polegać będzie na budowie hal magazynowych z pomieszczeniami biurowymi oraz socjalnymi, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obiektami technicznymi, wewnętrznym układem drogowym i parkingowym oraz zagospodarowaniem terenu. Planowany obiekt inwestycyjny będzie pełnił funkcję dystrybucyjno-produkcyjno-magazynową oraz usługową (w tym biurową). Zakres przedsięwzięcia uwzględnia budowę: 4 hal magazynowych (na potrzeby opracowania budynki zostały oznaczone symbolami A, B, C, D) z pomieszczeniami socjalno-biurowymi, portierni, pompowni p.poż., zbiornika p.poż., dróg wewnętrznych, parkingów, placów manewrowych, infrastruktury technicznej, tj. sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektro-energetycznej, gazowej, teletechnicznej itp., budynków i budowli technicznych, terenów biologicznie czynnych, opcjonalnie w przypadku niemożności podłączenia się do sieci gazowniczej, na potrzeby odbiorcy inwestora planuje się wybudowanie stacji LNG służącej do zgazowania skroplonego metanu (zmiany fazy ciekłej na LNG w fazę gazową).

Hala A usytuowana będzie równolegle do ul. Terespolskiej, a jej powierzchnia wynosić będzie ok. 9 845 m². Hala B o powierzchni ok. 25 020 m² zlokalizowana będzie od strony

zachodniej działek inwestycyjnych wzdłuż istniejącego rowu melioracyjnego. Hala C o powierzchni ok. 21 420 m² usytuowana będzie centralnie na terenie inwestycyjnym równolegle do hali A, natomiast hala D o powierzchni ok. 18 145 m² położona będzie po wschodniej stronie działek, równolegle do hali C. Realizacja inwestycji będzie przebiegać etapowo. Każdy z budynków, wraz z przynależnym terenem zewnętrznym oraz infrastrukturą techniczną, będzie stanowił osobny etap, przy czym każdy z tych etapów może być realizowany w kilku fazach. Etapy/fazy mogą być realizowane każdy osobno lub kilka etapów/faz jednocześnie. Realizacja kolejnych elementów inwestycji może odbywać się przy jednoczesnej eksploatacji obiektów wcześniej oddanych do użytkowania. Wjazd oraz wyjazd z terenu centrum dystrybucyjno-produkcyjno-magazynowego realizowany będzie dwiema bramami wjazdowymi/wyjazdowymi zlokalizowanymi bezpośrednio od ul. Terespolskiej i jedną bramą od ul. Podleśnej.

Obszar, na którym planowana jest inwestycja zlokalizowany jest w miejscowości Nowy Konik na działkach ewidencyjnych o nr 179/25, 179/26, 179/27 i 179/35, gmina Halinów, powiat miński, a jego łączna powierzchnia wynosi około 15 ha.

Teren, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 179/2, 179/3, 179/4, 179/5, 179/6, 179/7, 179/8, 179/9, 179/10, 179/11, 179/12, 179/13, 179/14, 179/16, 179/17, 179/18, 179/23, 179/24, 179/25, 179/26, 179/27, 179/29, 179/30, 179/31, 179/32, 179/33, 179/34 w miejscowości Nowy Konik, gmina Halinów (Uchwała nr XXIX.287.2021 Rady Miejskiej w Halinowie z dnia 25 lutego 2021 r.).

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

II.1. Etap realizacji:

1. Przed przystąpieniem do prac należy dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych, a także analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej.
2. Usuwanie drzew należy ograniczyć do niezbędnego minimum i prowadzić w terminie od początku września do końca lutego. Dopuszcza się przeprowadzenie usuwania drzew 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 należy przyjąć zasadę umożliwienia osobnikom wyprowadzenie lęgów/młodych.
3. Drzewa i krzewy znajdujące się w obrębie oddziaływania inwestycji przeznaczone do adaptacji, należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi, przemarznięciem i przesuszeniem zgodnie ze sztuką ogrodniczą. Zakazuje się składowania materiałów budowlanych w zasięgu koron drzew.
4. Teren inwestycji, po zakończeniu prac należy uprzątnąć i wzdłuż granic projektowanego zakładu od strony południowej wprowadzić pas zieleni izolacyjnej szerokości min. 2 metrów (2 rzędy nasadzeń/roślin/drzew, sadzone „na przemian”).
5. Wykopy i miejsca prac ziemnych inwestycji należy zabezpieczyć np. gęstą metalową siatką, tak aby zapobiec wpadaniu w pułapkę płazów i innych drobnych zwierząt, a wykopy kontrolować i uwalniać uwiecznione zwierzęta.
6. W okresie migracji płazów należy zabezpieczyć teren inwestycji przed ich wtargnięciem np. poprzez budowę płotków i kierować strumień migracji płazów poza teren inwestycji.
7. Po zakończeniu prac budowlanych teren przeznaczony pod powierzchnię biologicznie czynną należy obsiać mieszkanką traw właściwych siedliskowo dla analizowanego terenu.
8. Zaopatrzenie inwestycji w gaz należy realizować z zewnętrznej sieci gazowej. W przypadku braku takiej możliwości inwestycję zaopatrywać w gaz z planowanej stacji LNG.

9. Prace realizacyjne należy wykonywać przy użyciu sprawnego technicznie sprzętu, eksploatowanego i konserwowanego w sposób prawidłowy, który zapewni zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed wyciekami płynów technicznych i paliw.
10. Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju, tankowania i naprawy pojazdów należy zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód.
11. W sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, należy podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu. Zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwienia.
12. Podczas prowadzenia prac budowlanych i montażowych należy stosować maszyny i urządzenia w dobrym stanie technicznym i poddawać je regularnym przeglądom.
13. Materiały i surowce budowlane składować na utwardzonym podłożu w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód.
14. Należy zaplecze budowy należy zlokalizować w bezpiecznej odległości od koryta rowu melioracyjnego.
15. Bezwzględnie zakazuje się naruszania warunków przepływu wód w rowie melioracyjnym.
16. Należy wykonywać odwodnienie w okresach niskich stanów zwierciadła wód podziemnych. Prace powinny być prowadzone bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych, do minimum ograniczając czas odwadniania wykopu. Ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej.
17. Przed rozpoczęciem odwodnienia należy zlikwidować kolidujące studnie na podstawie uzgodnień z uprawnionymi organami.
18. Odwadnianie wykopów należy wykonywać z wykorzystaniem igłofiltrów lub rzepi powierzchniowych.
19. Wody z odwadniania wykopów należy odprowadzać do rowu melioracyjnego na podstawie decyzji uprawnionych organów.
20. Wodę na potrzeby realizacji przedsięwzięcia należy pobierać z lokalnej sieci wodociągowej oraz racjonalnie gospodarować wodę.
21. Ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników przenośnych urządzeń sanitarnych i nie dopuszczać do ich przepełnienia, a nieczystości ciekłe wywozić do oczyszczalni ścieków przez uprawnione podmioty.
22. Odpady należy gromadzić selektywnie i tymczasowo przechowywać w wyznaczonych miejscach w pojemnikach i kontenerach, a następnie przekazywać uprawnionym odbiorcom.
23. Powstające odpady niebezpieczne należy magazynować selektywnie w szczelnych pojemnikach i kontenerach na powierzchni uszczelnionej w sposób zabezpieczający przed możliwością powstawania odcieków, zanieczyszczenia środowiska wodno-gruntowego, przed dostępem osób trzecich oraz przed wpływem warunków atmosferycznych, a następnie przekazywać uprawnionym podmiotom do dalszego ich zagospodarowania lub unieszkodliwienia.
24. W przypadku zastosowania podziemnych zbiorników do magazynowania gazów łatwopalnych należy zastosować zbiorniki z technologii dwupłaszczowej wyposażone w instalację sygnalizacji przecieku.
25. Naziemne zbiorniki gazów łatwopalnych należy posadzić na powierzchni szczelnej.
26. Prace budowlane, za wyjątkiem prac wymagających ciągłości procesu technologicznego, oraz transport materiałów budowlanych należy prowadzić wyłącznie w godzinach od 6.00 do 22.00.

II.2. Etap eksploatacji:

1. Nowo posadzone drzewa i krzewy należy objąć co najmniej trzyletnią gwarancją pielęgnacyjną, polegającą na odpowiednim ściółkowaniu strefy korzeniowej, podlewaniu, nawożeniu, usuwaniu chwastów i koszeniu traw.

2. Wodę na potrzeby eksploatacji przedsięwzięcia należy pobierać z lokalnej sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci i opomiarowywać zużycie wody.
3. Wodę należy gospodarować racjonalnie.
4. Ścieki socjalno-bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a następnie przekazywać uprawnionym odbiorcom lub w przypadku możliwości technicznych poprzez przyłącze do lokalnej sieci kanalizacyjnej na podstawie umowy z gestorem sieci.
5. Wody opadowe i roztopowe z terenów zielonych należy zagospodarować na własnym terenie nieutwardzonym, w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, w szczególności kierunku i natężenia odpływu wód opadowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
6. Wody opadowe i roztopowe pochodzące z dachów budynków oraz powierzchni utwardzonych należy odprowadzać do zbiorników retencyjnych w postaci rur retencyjnych o pojemności zapewniającej bezpieczne retencjonowanie wód opadowych, tj. nie mniejszej niż 2600 m³.
7. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych przed odprowadzeniem do zbiorników retencyjnych należy podczyszczać w separatorze substancji ropopochodnych i osadnikach.
8. Nadmiar wód opadowych i roztopowych z rur retencyjnych należy odprowadzać do rowu melioracyjnego R-11, zgodnie z warunkami ustalonymi w pozwoleniu wodnoprawnym.
9. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do rowu melioracyjnego R-11 bez zaburzenia warunków przepływu wód w rowie.
10. Wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311).
11. Wody opadowe zgromadzone w zbiorniku retencyjnym w pierwszej kolejności należy zagospodarować na potrzeby utrzymania zieleni.
12. System wodno-ściekowy oraz urządzenia podczyszczające należy regularnie i terminowo poddawać próbom szczelności i konserwacjom, a wszelkie wykryte nieszczelności bądź awarie niezwłocznie usuwać.
13. Odpady należy gromadzić selektywnie i tymczasowo przechowywać w wyznaczonych miejscach w pojemnikach i kontenerach, a następnie przekazywać uprawnionym odbiorcom.
14. Powstające odpady niebezpieczne należy magazynować selektywnie w szczelnych pojemnikach i kontenerach na powierzchni uszczelnionej w sposób zabezpieczający przed możliwością powstawania odcieków, zanieczyszczenia środowiska wodno-gruntowego, przed dostępem osób trzecich oraz przed wpływem warunków atmosferycznych, a następnie przekazywać uprawnionym podmiotom do dalszego ich zagospodarowania lub unieszkodliwienia.
15. W godzinach od 22.00 do 6.00 należy ograniczyć tryb pracy wszystkich agregatów chłodniczych, skraplaczy klimatyzacji, centrali wentylacyjnych, wentylatorów dachowych oraz wentylatorów ściennych o minimum 50% w celu zmniejszenia ich uciążliwości akustycznej.

III. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy oos

W ww. dokumentacji należy uwzględnić następujące wymagania dotyczące ochrony środowiska:

1. zastosować na potrzeby funkcjonowania planowanej inwestycji maksymalnie:
 - a) 8 agregatów chłodniczych wyposażonych w obudowy dźwiękoizolacyjne obniżające poziom mocy akustycznej każdego z nich do wartości nie wyższej niż 83 dB;
 - b) 10 agregatów prądotwórczych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 97 dB każdy;
 - c) 15 skraplaczy klimatyzacji o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 68 dB każdy;
 - d) 153 skraplaczy klimatyzacji o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 69 dB każdy;
 - e) 15 centrali wentylacyjnych wyposażonych w obudowy dźwiękoizolacyjne obniżające poziom mocy akustycznej każdej z nich do wartości nie wyższej niż 78 dB;
 - f) 80 wentylatorów dachowych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 85 dB każdy;
 - g) 15 wentylatorów dachowych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 83 dB każdy;
 - h) 8 wentylatorów ściennych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 85 dB każdy;
 - i) 16 wentylatorów ściennych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 71 dB każdy;
 - j) 6 wentylatorów dachowych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 55 dB każdy;
 - k) 48 wentylatorów dachowych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB każdy;
 - l) 15 wentylatorów dachowych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 81 dB każdy;
 - m) 15 wentylatorów dachowych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 76 dB każdy;
2. zaprojektować zbiornik na wody opadowe i roztopowe o pojemności min. 2600 m³;
3. zaprojektować, na potrzeby ogrzewania hal maksymalnie 171 promienników gazowych, o mocy maksymalnej do 45 kW każdy, z odprowadzeniem zanieczyszczeń 171 emitorami pionowymi, zadaszonymi o minimalnej wysokości 13,5 m;
4. zaprojektować, na potrzeby ogrzewania hal maksymalnie 15 kotłów gazowych, o mocy maksymalnej do 130 kW każdy, z odprowadzeniem zanieczyszczeń 15 emitorami pionowymi zadaszonymi o minimalnej wysokości 13,5 m;
5. w przypadku takiej konieczności posadzić zbiornik gazowy o pojemności do 32 m³.

IV. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych.

Omawiane przedsięwzięcie nie będzie stwarzać zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej i nie spowoduje zaliczenia obiektu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

V. Konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Nie stwierdzam konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

VI. Wymogi w zakresie ograniczenia transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Nie stwierdzam konieczności przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

VII. Wymogi w zakresie konieczności przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko.

Nie stwierdzam potrzeby przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy oos.

VIII. Obowiązek sporządzenia analizy porealizacyjnej.

Nie nakładam obowiązku sporządzenia analizy porealizacyjnej.

IX. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

UZASADNIENIE

W dniu 23 kwietnia 2021 r. Inwestor White Star Logistics Park Konik Sp. z o.o. z siedzibą ul. Zajęcza 2B, 00-351 Warszawa, reprezentowany przez pełnomocników Pana Aleksandra Śpiewaka oraz Błażeja Samela wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa centrum dystrybucyjno-produkcyjno-magazynowego z modułami biurowymi, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obiektami technicznymi oraz wewnętrznym układem drogowym i parkingowym, zlokalizowanego w miejscowości Nowy Konik, na dz. ew. nr 179/25, 179/26, 179/27, 179/35 z obrębu Nowy Konik, gmina Halinów, powiat miński”.

Planowane przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 54b, § 3 ust. 1 pkt 58b, § 3 ust. 1 pkt 62 § 3 ust. 1 pkt 81, § 3 ust. 1 pkt 35, § 3 ust. 1 pkt 37 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839), dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być stwierdzony.

W związku z powyższym Burmistrz Halinowa obwieszczeniem sygn. WGKI.6220.9.2021 z dnia 6 maja 2021 r. zawiadomił strony o wszczętym postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla wnioskowanego przedsięwzięcia informując o możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją dotyczącą przedmiotowej sprawy. Jednocześnie stosownie do art. 64 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o oś organ prowadzący postępowanie wystąpił o wydanie opinii w przedmiocie stwierdzenia obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i określenia jego zakresu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Mińsku Mazowieckim oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Dębem.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem z dnia 2 czerwca 2021r. sygn. WOOS-I.4220.744.2021.MŚ wskazując, że w przedłożonej dokumentacji (w tym w karcie informacyjnej przedsięwzięcia) nie zostały zawarte informacje niezbędne do dokonania oceny przedsięwzięcia pod kątem jego oddziaływania na środowisko wezwał do uzupełnienia przedmiotowej dokumentacji o ponowną analizę oddziaływania planowanej inwestycji na klimat akustyczny.

Z uwagi na powyższe, pismem z dnia 9 czerwca 2021 r. sygn. WGKI.6220.9.2021 r. Burmistrz Halinowa wezwał Inwestora do uzupełnienia przedłożonej dokumentacji, co Inwestor uczynił w dniu 2 lipca 2021 r.

W dniu 19 lipca 2021 r. tut. organ przekazał ww. dokumentację do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pismem sygn. WA.ZZŚ.2.435.1.2.2021.PJ z dnia 7 czerwca 2021 r. (data wpływu: 14 czerwca 2021 r.) zawiadomił o przekazaniu pisma Burmistrza Halinowa sygn. WGKI.6220.9.2021 z dnia 6 maja 2021 r. wraz z załącznikami do Zarządu Zlewni w Warszawie zgodnie z właściwością.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pismem sygn. WA.ZZŚ.6.435.160.2021.AP z dnia 25 czerwca 2021 r. (data wpływu: 1 lipca 2021 r.) wezwał Burmistrza Halinowa do uzupełnienia przedłożonej karty informacyjnej ww. przedsięwzięcia, dołączonej do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych

uwarunkowaniach z dnia 23 kwietnia 2021 r. (o niezbędne informacje z zakresu gospodarki wodno-ściekowej zawarte w przedmiotowym wezwaniu).

Pismem z dnia 2 lipca 2021 r. sygn. WGKI.6220.9.2021 r. tut. organ wezwał inwestora do uzupełnienia przedłożonej dokumentacji w związku z pismem Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 1 lipca 2021 r., co inwestor uczynił w dniu 2 lipca 2021 r.

W dniu 19 lipca 2021 r. tut. organ przekazał ww. dokumentację do Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Organy Opiniodawcze stwierdziły:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim opinią sanitarną sygn. ZN.9022.64.2021 z dnia 26 maja 2021 r. (data wpływu 7 czerwca 2021 r.) - przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia inwestycyjnego nie jest wymagane;
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem sygn. WOOŚ-I.4220.744.2021.MŚ.2 z dnia 13 sierpnia 2021 r. - nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, ale 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 *ooś*, wskazane w przedmiotowym postanowieniu;
- Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie postanowieniem sygn. WA.ZZŚ.6.435.160.2021.AP/AK.2 z dnia 4 sierpnia 2021 r. (data wpływu 9 sierpnia 2021 r.) – istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w pełnym zakresie, zgodnie z art. 66 ustawy *ooś*, ze szczególnym uwzględnieniem elementów dla fazy realizacji, eksploatacji i likwidacji przedsięwzięcia według podanych w w/w postanowieniu wytycznych.

W dniu 24 sierpnia 2021 r. do Urzędu Miejskiego w Halinowie wpłynęło pismo z dnia 20 sierpnia 2021 r. skierowane do Burmistrza Halinowa, wraz z którym inwestor White Star Logistics Park Konik Sp. z o.o. przedłożył wyjaśnienia do poruszanych zagadnień w postanowieniu Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Warszawie sygn: WA.ZZŚ.6.435.160.2021.AP/AK.2 z dnia 4 sierpnia 2021 r.

Pełnomocnik inwestora Pan Aleksander Śpiwak w dniu 7 września 2021 r. skierował do Burmistrza Halinowa pismo dot. uzupełnienia dokumentacji do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia zawierające informacje dotyczące wód podziemnych i wpływu samej inwestycji na stosunki gruntowo-wodne.

Mając na uwadze przedstawione przez White Star Logistics Park Konik Sp. z o.o. uzupełnienie dokumentacji tut. organ zwrócił się do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Mińsku Mazowieckim, Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o zmianę lub podtrzymanie wydanych opinii/postanowień w przedmiocie stwierdzenia obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i określenia jego zakresu dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Organy Opiniodawcze wskazały:

- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim, pismem sygn. ZN.9022.64.1.2021 z dnia 20 września 2021 r. (data wpływu 27 września 2021 r.) – poinformował, że podtrzymuje swoje stanowisko zawarte w opinii sanitarnej z dnia 26 maja 2021 r. sygn. ZN.9022.64.2021;
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem sygn. WOOŚ-I.4220.744.2021.MŚ.3 z dnia 22 września 2021 r. wskazał, że pismem z dnia 13 sierpnia 2021 r. sygn WOOŚ-I.4220.744.2021.MŚ.2 wyraził opinię o braku konieczności

przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia i tym samym zakończył prowadzone przez niego postępowanie;

- Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pismem sygn. WA.ZZŚ.6.435.160.2021.AP/AK.3 z dnia 28 września 2021 r. (data wpływu 1 października 2021 r.) poinformował, że nadesłane uzupełnienia dokumentacji dla planowanego przedsięwzięcia oraz zawarte w nich informacje nie wymagają zmiany stanowiska Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie zawartego w piśmie sygn. WA.ZZŚ.6.435.160.2021.AP/AK.2 z dnia 4 sierpnia 2021 r.

Biorąc pod uwagę ww. opinie, w oparciu o analizę informacji o planowanym przedsięwzięciu zamieszczonych w „Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia” oraz uwzględniając uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 ustawy *o oś*, Burmistrz Halinowa w dniu 25 października 2021 r. wydał postanowienie sygn WGKI.6220.9.2021 o zawieszeniu przedmiotowego postępowania do czasu przedłożenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz postanowienie sygn WGKI.6220.9.2021 w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i ustalenia zakresu raportu o oddziaływaniu na środowisko. Jednocześnie, oddzielnymi obwieszczeniami sygn WGKI.6220.9.2021 z dnia 25 października 2021 r. zawiadomił strony o wydanych postanowieniach.

Pełnomocnik wnioskodawcy w dniu 27 października 2021 r. przedłożył Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko na który składa się:

- „Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko” z października 2021 r., opracowany przez zespół autorski: Krzysztof Czechowski – kierownik zespołu, Maciej Kosiorek, Maciej Januszewski, Sylwia Chorchos, Sylwia Kotlińska, Krzysztof Kręciproch;
- „Streszczenie w języku niespecjalistycznym raportu o oddziaływaniu na środowisko przedsięwzięcia” z października 2021 r.

Burmistrz Halinowa postanowieniem z dnia 17 listopada 2021 r. podjął zawieszone postępowanie o czym poinformował strony postępowania poprzez obwieszczenie z dnia 17 listopada 2021 r.

Pismem z dnia 17 listopada 2022 r. tut. organ zwrócił się do Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie o uzgodnienie warunków realizacji planowanego przedsięwzięcia.

W związku z odstąpieniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Mińsku Mazowieckim od potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko - opinia z dnia 26 maja 2021 r. (data wpływu 7 czerwca 2021 r.), sygn ZN.9022.64.2021 w ramach przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko nie jest wymagane uzyskanie uzgodnienia tego organu.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie wezwaniem z dnia 7 grudnia 2021 r. (data wpływu do Urzędu 10 grudnia 2021 r.) sygn. WA.ZZŚ.6.4360.21.2021 zwrócił się do Burmistrza Halinowa z prośbą o wezwanie Pełnomocnika reprezentującego Inwestora o uzupełnienie raportu o oddziaływaniu na środowisko o wymienione w wezwaniu elementy, m.in. o wykonanie szczegółowej analizy warunków gruntowo-wodnych na terenie przedsięwzięcia ze szczególnym uwzględnieniem występowania zwierciadła wód gruntowych i jego wahań oraz gruntów słabonośnych; przedstawienie informacji dotyczących planowanego odwodnienia wykopów z uwzględnieniem zasięgu, metody, parametrów i ilości wody pochodzącej z odwodnienia wraz ze sposobem jej oczyszczenia i zagospodarowania; przeanalizowanie wpływu inwestycji na zmianę stosunków wód gruntowych w granicach oddziaływania przedsięwzięcia oraz na terenach przyległych; określenie zasięgu oddziaływania projektowanej inwestycji na środowisko; opisanie wariantów przedsięwzięcia, uwzględniając racjonalny wariant alternatywny oraz racjonalny wariant najkorzystniejszy dla środowiska, w tym określenie

przewidywanego oddziaływania wszystkich wariantów przedsięwzięcia na środowisko gruntowo-wodne, a także porównanie oddziaływania analizowanych wariantów, ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływania przedsięwzięcia na wody powierzchniowe i podziemne pozostające w kontakcie hydraulicznym.

Pismem z dnia 16 grudnia 2021 r. tut. organ wezwał Inwestora do uzupełnienia przedłożonej dokumentacji w związku z pismem Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 7 grudnia 2021 r., co inwestor uczynił w dniu 11 stycznia 2022 r.

Urząd Miejski w Halinowie pismem z dnia 16 grudnia 2021 r. zwrócił się do Dyrektora Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o przedłużenie terminu złożenia uzupełnienia raportu o oddziaływaniu na środowisko do dnia 28 stycznia 2021 r.

Burmistrz Halinowa obwieszczeniem z dnia 16 grudnia 2021 r. poinformował strony postępowania, iż rozstrzygnięcie sprawy nastąpi w terminie do dnia 31 marca 2022 r.

Pełnomocnik Inwestora Pan Aleksander Śpiewak pismem z dnia 3 stycznia 2022 r. zwrócił się Burmistrza Halinowa o przesunięcie terminu przekazania odpowiedzi na wezwanie z dnia 16 grudnia 2021 r. do dnia 21 stycznia 2022 r., na co została wyrażona zgoda pismem z dnia 11 stycznia 2022 r.

Dnia 14 stycznia 2022 r. tut. organ przekazał do Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, uzupełnienie raportu o oddziaływaniu na środowisko przedłożonego wraz z wystąpieniem Burmistrza Halinowa z dnia 17 stycznia 2022 r. o informacje przekazane przez Inwestora.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wezwaniem z dnia 21 stycznia 2022 r. sygn. WOOS-I.4221.287.2021.AST wezwał do uzupełnienia raportu o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko, złożonego wraz z pismem Burmistrza Halinowa z dnia 17 listopada 2021 r., o informacje wskazane w wezwaniu, m.in. o weryfikację poprawności danych wejściowych wprowadzonych do programu modelującego rozprzestrzeniania się hałasu w środowisku oraz przedłożenie czytelnego załącznika graficznego prezentującego lokalizację źródeł hałasu związanych z eksploatacją przedmiotowej inwestycji, które zostały uwzględnione w wykonanej analizie akustycznej.

Pismem z dnia 24 stycznia 2022 r. sygn. WGKI.6220.9.2021 r. tut. organ wezwał inwestora do uzupełnienia przedłożonej dokumentacji w związku z pismem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 21 stycznia 2022 r., co inwestor uczynił pismem z dnia 28 stycznia 2022 r. (data wpływu do Urzędu 31 stycznia 2022 r.).

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w trybie art. 77 ust. 1 pkt 4 uzgodnił warunki realizacji przedsięwzięcia – postanowienie z dnia 28 stycznia 2022 r. (data wpływu do Urzędu 31 stycznia 2022 r.) sygn. WA.ZZŚ.6.4360.21.2021.AR.2.

Dnia 3 lutego 2022 r. tut. organ przekazał do Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, uzupełnienie raportu o oddziaływaniu na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia przedłożonego wraz z wystąpieniem Burmistrza Halinowa z dnia 17 stycznia 2022 r., o informacje przekazane przez Inwestora.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w piśmie z dnia 17 lutego 2022 r. (data wpływu do Urzędu 23 lutego 2022 r.) sygn. WA.ZZŚ.6.4360.21.2021.AR.3 poinformował, że zawarte w piśmie z dnia 3 lutego 2021 r. informacje nie wymagają zmiany stanowiska Dyrektora Zarządu Zlewni

w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie zawartego w piśmie z dnia 28 stycznia 2022 r. sygn. WA.ZZŚ.6.4360.21.2021.AR.2.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wezwaniem z dnia 10 marca 2022 r. sygn. WOOS-I.4221.287.2021.AST.2 w związku z pismem Burmistrza Halinowa z dnia 17 listopada 2021 r. sygn. WGKI.6220.9.2021, uzupełnionego pismem z dnia 3 lutego 2022 r. ponownie wezwał do uzupełnienia raportu o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko w zakresie ochrony przed hałasem.

Pismem z dnia 15 marca 2022 r. sygn. WGKI.6220.9.2021 r. tut. organ wezwał inwestora do ponownego uzupełnienia przedłożonej dokumentacji w związku z pismem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 10 marca 2022 r., co inwestor uczynił w dniu 16 marca 2022 r.

Dnia 18 marca 2022 r. tut. organ przekazał do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, uzupełnienie raportu o oddziaływaniu na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia o informacje przekazane przez Inwestora w dniu 16 marca 2022 r..

Burmistrz Halinowa obwieszczeniem z dnia 28 marca 2022 r. poinformował strony postępowania, iż rozstrzygnięcie sprawy nastąpi w terminie do dnia 27 maja 2022 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, w trybie art. 77 ust. 1 pkt 1, ust 3 i 4 uzgodnił warunki realizacji przedsięwzięcia - postanowienie z dnia 5 kwietnia 2022 r. sygn. WOOS-I.4221.287.2021.AST.3.

Na podstawie przedstawionej w raporcie o oddziaływaniu na środowisko analizy planowanego przedsięwzięcia, w oparciu o uzyskane uzgodnienia/opinie, określone zostało oddziaływanie a także potencjalne zagrożenie związane z realizacją planowanego przedsięwzięcia zapewniające ochronę środowiska.

W analizie uwzględniono co następuje: w ramach przedsięwzięcia planowana jest budowa centrum dystrybucyjno-produkcyjno-magazynowego z modułami biurowymi oraz socjalnymi, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obiektami technicznymi, wewnętrznym układem drogowym i parkingowym oraz zagospodarowaniem terenu w miejscowości Nowy Konik, na działkach o nr ew. 179/25, 179/26, 179/27 i 179/35 z obrębem Nowy Konik, gmina Halinów. W ramach przedmiotowej inwestycji planuje się budowę 4 hal magazynowych. Łączna powierzchnia zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną wyniesie ok. 7,5 ha. Dodatkowo w ramach inwestycji powstanie ok. 4,8 ha terenów utwardzonych parkingów i placów manewrowych, wewnętrzny układ drogowy o długości przekraczającej 1 km, sieć kanalizacji sanitarnej i szczelne zbiorniki bezodpływowe zlokalizowane w pobliżu jednostek biurowych oraz sieć kanalizacji deszczowej wraz z separatorem podczyszczającym, przepompownią ścieków oraz zbiornikiem retencyjnym na wody opadowe. Ponadto w ramach inwestycji zostanie zrealizowana instalacja do magazynowania gazu. Realizacja inwestycji wiązała się będzie z usunięciem drzew i krzewów. Powierzchnia biologicznie czynna wyniesie ok. 2,7 ha.

Teren przeznaczony pod inwestycję położony jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2014 r. o *ochronie przyrody* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.). Najbliżej położony obszar objęty ochroną znajduje się w niedalekim sąsiedztwie, tj. ok. 20 m od projektowanej inwestycji – Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. Najbliżej położone obszary Natura 2000 znajdują się w odległości: ok. 6,7 km od planowanej inwestycji – specjalny obszar ochrony siedlisk – Poligon Rembertów PLH140034, ok 8,4 km od planowanej inwestycji - specjalny obszar ochrony siedlisk – Dolina Środkowego Świdra PLH140025, ok. 8,4 km od planowanej inwestycji - specjalny obszar ochrony siedlisk – Las Jana III Sobieskiego PLH140031.

Na terenie planowanego przedsięwzięcia i w jego otoczeniu nie występują zabytki chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia wystąpi emisja substancji do powietrza oraz hałasu, spowodowana eksploatacją sprzętu budowlanego i środków transportu. Uciążliwości związane z realizacją przedsięwzięcia będą okresowe i ustąpią po zakończeniu prac realizacyjnych. Zastosowanie się do warunków wskazanych w sentencji niniejszej decyzji ograniczą emisję hałasu i zabezpieczą środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem oraz ograniczą negatywny wpływ na środowisko gruntowo-wodne, wody powierzchniowe i podziemne.

Faza budowy przedsięwzięcia wiązać się będzie z oddziaływaniem na środowisko w zakresie powstawania ścieków socjalno-bytowych oraz zapotrzebowaniem na wodę. W okresie budowy ścieki socjalno-bytowe będą zagospodarowane poprzez udostępnienie pracownikom przenośnych urządzeń sanitarnych. Ścieki trafią do szczelnych zbiorników bezodpływowych, które będą opróżniane przez uprawnionych odbiorców. Woda zostanie dostarczona z lokalnej sieci wodociągowej. Inwestor planuje mycie kół pojazdów opuszczających plac budowy w myjkach o zamkniętym obiegu wody.

Etap eksploatacji przedsięwzięcia będzie wiązał się z emisją substancji do powietrza, emisją hałasu, wytwarzaniem odpadów oraz powstawaniem ścieków, a także wód opadowych i roztopowych.

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

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

Na etapie eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia głównymi źródłami emisji hałasu będzie system wentylacji obiektów, a także pojazdy poruszające się po terenie inwestycji. Przeprowadzona w raporcie o oddziaływaniu na środowisko analiza w zakresie emisji hałasu wykazała, że przy zachowaniu warunków określonych w sentencji niniejszej decyzji, eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie.

Na etapie eksploatacji inwestycji ścieki socjalno-bytowe zostaną odprowadzone do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a następnie zagospodarowane przez uprawnionych odbiorców lub poprzez przyłącze do lokalnej sieci kanalizacyjnej na podstawie umowy z gestorem sieci. Woda będzie dostarczana z lokalnej sieci wodociągowej.

Parametry planowanej inwestycji oraz warunki wodno-gruntowe na wyznaczonym obszarze wskazują na konieczność wykonania odwodnienia. Projektowane hale zostaną posadowione na stopach fundamentowych. Obiekty nie będą posiadały kondygnacji podziemnych. Poziom posadowienia będzie występować na głębokości minimum 1.0 m p.p.t. w zakresie 109,0 m n.p.m. do 111,0 m n.p.m. Dla terenu przedsięwzięcia została wykonana opinia geotechniczna. Swobodne oraz lokalnie napięte zwierciadło wód gruntowych na omawianym terenie ma charakter nieciągły i występuje na głębokości 0,35 -1,60 m p.p.t. (ok. 108,85 – 110,65 m n.p.m.) ze spadkiem w kierunku rowu melioracyjnego. Poziom wód gruntowych waha się w zakresie +/- 0,5 m.

Wykonana na potrzeby inwestycji analiza środowiska gruntowego wskazuje, że poziomy posadowienia budynków znajdują się w strefie naturalnych wahań zwierciadła wód podziemnych oraz poniżej tej strefy. Planuje się odwodnienie budowlane z wykorzystaniem punktowo igłofiltrów lub rzepi powierzchniowych oraz odprowadzenie wody z odwodnienia do rowu melioracyjnego po podczyszczeniu w osadniku. Zasięg leja depresji nie przekroczy granic terenu planowanej inwestycji. Wstępnie zaplanowano ilość wód pochodzących z odwodnienia, która wyniesie 120 000,0 m³. W przypadku większego niż zakładany dopływu wody do wykopów Inwestor przewiduje możliwość zastosowania przesłon przeciw filtracyjnych w celu

ograniczenia dopływu wód do wykopu. Istniejące na terenie ujęcia wód podziemnych zostaną zlikwidowane.

Zgodnie z preferowanym przez inwestora wariantem, wody opadowe i roztopowe pochodzące z dachów budynków oraz powierzchni utwardzonych będą retencjonowane w zbiorniku retencyjnym w postaci rur retencyjnych o łącznej pojemności ok. 2600 m³. Część retencjonowanej wody (szacowana ilość wynosi 7108,0 m³/rok) będzie wykorzystywana do podlewania terenów zielonych. Pozostała część wód zostanie odprowadzona do rowu melioracyjnego R-11 zgodnie z warunkami ustalonymi w pozwoleniu wodnoprawnym. Inwestor zakłada zrzut wód w ilości nie większej niż wartość odpowiadająca obecnie obowiązującemu pozwoleniu wodnoprawnemu dla istniejącej zabudowy (149/99 l/s). Zgodnie z analizą zrzut nie spowoduje zagrożenia podtopieniami. Stan wód w korycie rowu R-11 podniesie się o ok. 0,037 m przy stanach maksymalnych, ok. 0,084 m przy stanach średnich oraz ok. 0,155 m przy stanach niskich. Wody opadowe i roztopowe z drogi utwardzonej będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych i osadniku. Wody opadowe i roztopowe z terenów zielonych i nieutwardzonych zostaną odprowadzone bezpośrednio do środowiska wodno-gruntowego. Po uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych stwierdzono, że odprowadzanie wód opadowych do gruntu nie jest możliwe. Przeanalizowany wariant alternatywny, obejmujący wykonanie otwartego zbiornika retencyjnego, uznał za niekorzystny technicznie ze względu na możliwe wypieranie zbiornika.

Istotnym elementem ochrony środowiska wodno-gruntowego jest wyznaczenie odpowiedniego miejsca do selektywnej zbiórki odpadów. Na etapie realizacji wystąpi konieczność zagospodarowania mas ziemnych usuniętych w czasie wykonywania wykopów, które będą tymczasowo grodzone w pryzmach, a następnie przekazane do zagospodarowania uprawnionym podmiotom. Wszystkie odpady będą segregowane i tymczasowo magazynowane w osygnowanych kontenerach i pojemnikach na wyznaczonym miejscu na placu budowy, a następnie systematycznie odbierane przez uprawnione firmy. Odpady niebezpieczne będą gromadzone oddzielnie w atestowanych pojemnikach. Teren będzie zabezpieczony przed dostępem osób trzecich oraz przed wpływem warunków atmosferycznych i tworzeniem się odcieków przedostających się do gruntu. Na etapie eksploatacji przewiduje się tymczasowe magazynowanie odpadów w wydzielonych wiatach zlokalizowanych na zewnątrz obiektów. Odpady będą segregowane w osygnowanych kontenerach i pojemnikach, a następnie odbierane przez uprawnione firmy. Odpady niebezpieczne zostaną umieszczone w odpowiednio zabezpieczonych pojemnikach.

Planowane przedsięwzięcie nie jest położone na wyznaczonych obszarach wodno-błotnych.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w dorzeczu Wisły w obszarze zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): RW2000025949 o nazwie „Kanał Nowe Ujście”. Dla JCWP „Kanał Nowe Ujście” stan ogólny określono jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za zagrożone. Potencjał ekologiczny uznano za zły, a stan chemiczny poniżej stanu dobrego. Celem środowiskowym jest osiągnięcie dobrego potencjału ekologicznego oraz stanu chemicznego. Dla przedmiotowej JCWP wyznaczono derogację 4(4-) 1', na podstawie art. 4 ust. 4 i 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej, tj. Dyrektywy 2000/60/WE ze względu na brak możliwości technicznych. W odniesieniu do środowiska wód podziemnych, teren realizacji przedsięwzięcia zlokalizowany jest w granicy jednolitej części wód podziemnych o europejskim kodzie PLGW200066, której stan chemiczny oraz stan ilościowy określono jako dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za zagrożone. Dla spełnienia wymogu niepogarszania stanu części wód, dla części wód będących w co najmniej dobrym stanie chemicznym i ilościowym, celem środowiskowym jest utrzymanie tego stanu. Ze względu na skalę, charakter i zakres przedmiotowego przedsięwzięcia stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie będzie stwarzać zagrożeń dla osiągnięcia celów środowiskowych jednolitych części wód, w tym będzie odbywało się w sposób zapewniający nienaruszalność

przepisów prawnych dotyczących ochrony wód, określonych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły. Nie przewiduje się bezpośredniego wpływu przedsięwzięcia na stan jakościowy i ilościowy wód powierzchniowych i podziemnych.

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

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

Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wynikającym z map zagrożenia powodziowego oraz studiów ochrony przeciwpowodziowej określonych w art. 549 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo Wodne* (Dz. U. 2021 poz. 2233 ze zm.). Zgodnie z art. 549 ustawy *Prawo Wodne* studia ochrony przeciwpowodziowej dla poszczególnych rzek zachowują ważność do czasu przekazania organom określonym w art. 171 ust. 4 pkt 7-9 w/w ustawy map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego dla tych rzek.

W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego na etapie realizacji i eksploatacji przedmiotowej inwestycji, w sentencji niniejszej decyzji wprowadzono warunki dotyczące źródła poboru wody oraz ograniczenia ilości zużycia wody, a także sposobu zagospodarowania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przeprowadzona w raporcie analiza oddziaływania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ochrony wód wykazała, że przy zachowaniu warunków określonych w sentencji niniejszej decyzji, eksploatacja przedmiotowej inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko gruntowo-wodne oraz na wody powierzchniowe i podziemne.

W przedłożonej dokumentacji omówiono gospodarkę odpadami w trakcie realizacji i funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia zgodną z obowiązującymi przepisami prawa. Na etapie realizacji inwestycji powstawać będą odpady związane z robotami ziemnymi (urobek z wykopów), robotami budowlanymi, rozbiórkowymi i wykończeniowymi, oraz związane z funkcjonowaniem zaplecza socjalnego. Wszystkie powstające na tym etapie odpady zostaną zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, w związku z czym nie będą stanowić zagrożenia dla środowiska. Odpady wytwarzane na etapie eksploatacji powstawać będą w związku z prowadzeniem planowanej działalności na terenie centrum. Będą to odpady z obszaru zapleczy socjalnych i infrastruktury obsługującej teren inwestycji (w tym z czyszczenia separatora, osadnika i innych, związanych z eksploatacją i konserwacją obiektów i sprzętu).

Informacje dostępne w raporcie o oddziaływaniu na środowisko są wystarczające, aby ocenić oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na środowisko w związku z tym, biorąc pod uwagę rodzaj przedsięwzięcia oraz przewidywany charakter oddziaływania, nie stwierdzono potrzeby przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 82 ust 1 pkt 5 ustawy *oos* w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wydawanej po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, właściwy organ może nałożyć na wnioskodawcę obowiązek przedstawienia analizy porealizacyjnej, określając jej zakres i termin przedstawienia oraz wskazując inne organy, którym również należy ją przedstawić. Biorąc pod uwagę rodzaj przedsięwzięcia oraz przewidywany charakter oddziaływania, nie nałożono obowiązku sporządzenia analizy porealizacyjnej.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 pkt 2, art. 61 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy *oos* dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko Burmistrz Halinowa w ramach prowadzonego postępowania przeprowadził ocenę oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko i zgodnie z art. 79 ust. 1 oraz art. 74 ust. 3 ustawy *oos* zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu. W myśl art. 33 ustawy *oos* podał do publicznej wiadomości informację z dnia 11 kwietnia 2022 r. o możliwości zapoznania się z raportem o oddziaływaniu na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia. Jednocześnie wskazany został 30-dniowy (od dnia 12.04.2022 r. do dnia

11.05.2022 r.) termin na składanie uwag i wniosków w sprawie. W wyznaczonym terminie, w ramach toczącego się postępowania, nie wniesiono uwag ani wniosków w sprawie.

Na podstawie art. 74 ust. 3a ustawy *ooś*, za strony postępowania organ uznał wnioskodawcę oraz właścicieli nieruchomości, na których planowana jest inwestycja oraz znajdujących się w obszarze oddziaływania. Burmistrz Halinowa, stosując zasadę wyrażoną w art. 10 § 1 oraz art. 49 *Kpa* w związku z art. 74 ust. 3 zawiadomił osoby będące stronami o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów.

Ponieważ ustalona liczba stron przekracza 10, w związku z art. 74 ust. 3 ustawy *ooś* organ w celu zawiadomienia stron postępowania zastosował art. 49 *Kpa* poprzez obwieszczenie o wszczęciu postępowania, o czynnościach podejmowanych przez organ i o możliwości złożenia uwag i wniosków do zebranych dowodów i materiałów. Obwieszczenia zamieszczone były na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu <https://www.bip.halinow.pl/> oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Halinowie. Doręczenia pism organ realizował zgodnie z art. 39 *Kpa* - poprzez Poczta Polską za pokwitowaniem. Potwierdzenia doręczeń znajdują się w aktach sprawy.

Do zebranego materiału dowodowego nie wniesiono uwag ani zastrzeżeń.

Zgodnie z wymogami art. 21 ustawy *ooś* dane o wniosku, postanowieniu i decyzji organ umieszcza w publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach o środowisku i jego ochronie oraz Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Halinowie.

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

W związku z wypełnieniem przez Wnioskodawcę wymogów formalnych do uzyskania przedmiotowej decyzji po przeprowadzeniu, zgodnie z ustawą *ooś*, oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko orzeczono jak w sentencji decyzji.

P o u c z e n i e

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 Halinowa

Zastępca Burmistrza
/-/ Adam Sekmistrz

Załączniki do niniejszej decyzji:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. P. Aleksander Śpiewak – pełnomocnik wnioskodawcy
2. Strony postępowania zgodnie z art. 49 *Kpa*
3. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowiecki
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

Załącznik nr 1 do decyzji Burmistrza Halinowa z dnia 6 czerwca 2022 r.

Charakterystyka przedsięwzięcia

Przedsięwzięcie polegać będzie na budowie hal magazynowych z pomieszczeniami biurowymi oraz socjalnymi, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obiektami technicznymi, wewnętrznym układem drogowym i parkingowym oraz zagospodarowaniem terenu. Planowany obiekt inwestycyjny będzie pełnił funkcję dystrybucyjno-produkcyjno-magazynową oraz usługową (w tym biurową). Zakres przedsięwzięcia uwzględnia budowę: 4 hal magazynowych (na potrzeby opracowania budynki zostały oznaczone symbolami A, B, C, D) z pomieszczeniami socjalno-biurowymi, portierni, pompowni p.poż., zbiornika p.poż., dróg wewnętrznych, parkingów, placów manewrowych, infrastruktury technicznej, tj. sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektro-energetyczne, gazowe, teletechniczne itp., budynków i budowli technicznych, terenów biologicznie czynnych, opcjonalnie w przypadku niemożności podłączenia się do sieci gazowniczej, na potrzeby odbiorcy inwestora planuje wybudowanie stacji LNG służącej do zgazowania skroplonego metanu (zmiany fazy ciekłej na LNG w fazę gazową).

Hala A zlokalizowana będzie równolegle do ul. Terespolskiej, a jej powierzchnia wynosić będzie ok. 9 845 m². Hala B o powierzchni ok. 25 020 m² zlokalizowana będzie od strony zachodniej działek inwestycyjnych wzdłuż istniejącego rowu melioracyjnego. Hala C o powierzchni ok. 21 420 m² usytuowana będzie centralnie na terenie inwestycyjnym równolegle do hali A, natomiast hala D o powierzchni ok. 18 145 m² położona będzie po wschodniej stronie działek, równolegle do hali C. Realizacja inwestycji będzie przebiegać etapowo. Każdy z budynków, wraz z przynależnym terenem zewnętrznym oraz infrastrukturą techniczną, będzie stanowił osobny etap, przy czym każdy z tych etapów może być realizowany w kilku fazach. Etapy/fazy mogą być realizowane każdy osobno lub kilka etapów/faz jednocześnie.

Obszar, na którym planowana jest inwestycja zlokalizowany jest w miejscowości Nowy Konik na działkach ewidencyjnych o nr 179/25, 179/26, 179/27 i 179/35, gmina Halinów, powiat miński, a jego łączna powierzchnia wynosi około 15 ha.