

Znak: RRG.6220.3.10.2025.MO

DECYZJA Nr 2/2025

o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 572 ze zm.), zwanej dalej w *k.p.a.*, art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 oraz art. 84 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 2024 r., poz. 1112 ze zm.), zwanej dalej w *ustawą ooś*, a także § 3 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Inwestora – S.E.E.V. Sp. z o.o. ul. Tarczyńska 111A, 96-320 Mszczonów reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Czechowskiego (adres do korespondencji: ul. Gen. Zajączka 24/2, 01-510 Warszawa) z dnia 1 lipca 2025r. (data wpływu do urzędu w dacie wniosku) w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu hal magazynowych wysokiego składowania z dwoma budynkami socjalno-biurowymi oraz budowa obiektów towarzyszących tj: zbiorników pożarowych wraz z pompownią, otwartych zbiorników retencyjnych chłonnych na wody opadowe, rowy, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, oczyszczalni ścieków bytowo-gospodarczych, budynku sanitarno-socjalnego, wiat, trafostacji, budynku portierni wraz z drogami wewnętrznymi, ciągami pieszymi, parkingami, ogrodzeniem, infrastruktura oraz z instalacją fotowoltaiczną powyżej 50 kW na działkach ewidencyjnych nr 6/5, 7/2, 9/1, 9/2, 10/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 11/8, 12/2, 13/5, 16/1, 17/2, 18/8 położonych w obrębie Zawady, gmina Kowiesy”, a także uwzględniając opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Skierniewicach,

Ustalam

środowiskowe uwarunkowania dla realizacji przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu hal magazynowych wysokiego składowania z dwoma budynkami socjalno-biurowymi oraz budowa obiektów towarzyszących tj: zbiorników pożarowych wraz z pompownią, otwartych zbiorników retencyjnych chłonnych na wody opadowe, rowy, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, oczyszczalni ścieków bytowo-gospodarczych, budynku sanitarno-socjalnego, wiat, trafostacji, budynku portierni wraz z drogami wewnętrznymi, ciągami pieszymi, parkingami, ogrodzeniem, infrastruktura oraz z instalacją fotowoltaiczną powyżej 50 kW na działkach ewidencyjnych nr 6/5, 7/2, 9/1, 9/2, 10/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 11/8, 12/2, 13/5, 16/1, 17/2, 18/8 położonych w obrębie Zawady, gmina Kowiesy” i jednocześnie określam:

I. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

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

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę m.in.:

- zespołu hal magazynowych;

- dwóch budynków biurowo-socjalnych;
- toalety dla kierowców TIR (budynek sanitarno-socjalny);
- wiat;
- utwardzonych placyków pod śmietniki;
- budynku ochrony (wartownia);
- pompowni p.poż.;
- 2 zbiorników p.poż.;
- 4 zbiorników retencyjnych chłonnych;
- rowów;
- 1 trafostacji;
- 2 wjazdów/zjazdów;
- dróg wewnętrznych;
- parkingu TIR na ok. 46 miejsc postojowych;
- parkingu samochodów osobowych na ok. 174 miejsc postojowych;
- zatoki autobusowej;
- chodników;
- infrastruktury technicznej, tj. sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, przeciwpożarowej itp.
- budynków i budowli technicznych;
- instalacji fotowoltaicznej na dachach hal magazynowych;
- terenów biologicznie czynnych;
- szamb szczelnych;
- oczyszczalni ścieków.

Całkowita powierzchnia terenu inwestycji wynosi 16,93 ha. Powierzchnia zabudowy wyniesie do ok. 7,13 ha, powierzchnia utwardzona łącznie ok. 3,48 ha, zaś powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 6,31 ha.

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

Na etapie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia należy podjąć następujące działania:

1. Plac budowy, zaplecze oraz drogi techniczne należy zorganizować w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu oraz minimalne jego przekształcenie.
2. Maksymalnie ograniczyć czas budowy poszczególnych etapów poprzez odpowiednie zaplanowanie prac budowlanych.
3. Teren budowy ogrodzić i zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych i zwierząt.
4. Podczas prowadzenia prac budowlanych należy przewidzieć miejsca do parkowania maszyn budowlanych (zaplecze budowy) na terenie utwardzonym i zabezpieczonym przed ewentualnym wpływem substancji ropopochodnych na środowisko gruntowo-wodne.
5. Zastosować środki techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu inwestycji, powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych, np. w porze suchej należy ograniczyć emisję pyłu poprzez zwilżanie nawierzchni terenu budowy, osłanianie przed działaniem wiatru składowisk kruszyw, piasku zawierających drobne frakcje pyłowe poprzez ich przykrywanie plandeką w dni suche, eliminowanie niezaplanowanego składowania piasku i kruszyw, itp. Podczas transportu materiałów budowlanych (przede wszystkim pyłących) należy stosować przykrycia naczep.
6. Prace budowlane z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu budowlanego prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godzinach 6⁰⁰ – 22⁰⁰. W przypadku uzasadnionym koniecznością ciągłej pracy technologii robót dopuszcza się prowadzenie prac w porze nocy. Dopuszcza się również prowadzenie w porze nocy prac wykończeniowych wewnątrz obiektów.

7. Teren zaplecza budowy zorganizować w możliwie największej odległości od zabudowań mieszkalnych.
8. Na etapie realizacji przedsięwzięcia należy stosować sprzęt i urządzenia w dobrym stanie technicznym, gwarantującym zachowanie dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń w powietrzu oraz dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu.
9. Tankowanie sprzętu, jeśli zajdzie taka potrzeba, prowadzić na izolowanej szczelnej powierzchni (np. mata gumowa, płyty betonowe). Miejsce tankowania dodatkowo wyposażać w sorbent celem neutralizacji ewentualnego wycieku paliwa.
10. Tankowanie maszyn budowlanych oraz naprawy sprzętu mogące powodować wyciek substancji ropopochodnych do środowiska prowadzić poza terenem wykopów.
11. Przestrzegać zasady wyłączania silników w czasie przerw w pracy.
12. Przy prowadzeniu prac budowlanych należy wykorzystać i przekształcić elementy przyrodnicze wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedsięwzięcia.
13. Firma realizująca prace budowlane winna prowadzić ewidencję ilościową i jakościową wytwarzanych odpadów.
14. Przed przystąpieniem do realizacji przedsięwzięcia, firma prowadząca prace budowlane winna posiadać uregulowany stan prawny postępowania z wytworzonymi odpadami.
15. Odpady wytworzone w trakcie budowy oraz eksploatacji należy gromadzić selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich opakowaniach, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt, na utwardzonym podłożu. Odpady niebezpieczne należy magazynować oddzielnie, w wydzielonym miejscu zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych i zwierząt, w oznakowanych, szczelnych i zamykanych pojemnikach lub kontenerach, na utwardzonym i szczelnym podłożu. Odpady powstające na etapie budowy i funkcjonowania przedsięwzięcia należy przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie.
16. Ziemię i glebę z wykopów wykorzystać na terenie przedsięwzięcia do celów budowlanych oraz do niwelacji terenu i organizacji terenów zielonych, a jej nadmiar przekazać jako odpad uprawnionym podmiotom.
17. W przypadku zasiedlenia terenu inwestycji przez chronione gatunki, przed rozpoczęciem prac mogących doprowadzić do zniszczenia gatunków chronionych i ich siedlisk, umyślnego płoszenia lub niepokojenia lub mieć inny negatywny wpływ na gatunki chronione należy uzyskać stosowne zezwolenia, zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.).
18. Bezpośrednio przed rozpoczęciem budowy przeprowadzić kontrolę przez nadzór przyrodniczy w celu sprawdzenia, czy na terenie przeznaczonym do prowadzenia prac (zwłaszcza prac ziemnych) występują stanowiska chronionych gatunków, w tym stanowiska lęgowe ptaków oraz osobniki płazów, gadów czy drobnych ssaków. W przypadku ich stwierdzenia podjąć odpowiednie działania wynikające z przepisów prawa, w tym przepisów z zakresu ustawy o ochronie przyrody.
19. Na etapie budowy kontrolować teren placu budowy oraz wykopów, a szczególnie przed zasypaniem i likwidacją wykopów, sprawdzać dno i ściany pod kątem obecności w nich zwierząt. W przypadku ich stwierdzenia, zwierzęta należy wyjąć i przenieść w bezpieczne miejsce z dala od placu budowy na dogodne dla nich siedliska.
20. W celu zminimalizowania tzw. zanieczyszczenia światłem zastosować następujące rozwiązania:
 - zastosowanie oświetlenia zewnętrznego z automatycznym sterowaniem lub w funkcji ruchu umożliwiającym automatyczne wyłączanie całości lub części oświetlenia i/lub zmianą jego natężenia w okresie nocnym,
 - wykonanie oświetlenia zgodnie z Polską Normą,
 - zainstalowanie opraw oświetleniowych,
 - zastosowanie oświetlenia LED.
21. Wodę na potrzeby pracowników na etapie budowy dostarczać na plac budowy z przyłącza do lokalnej sieci wodociągowej beczkowozami.

22. Wodę na etapie eksploatacji pobierać z projektowanej sieci wodociągowej zgodnie z warunkami gestora sieci.
23. Zanieczyszczone wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych (dróg, parkingów i placów manewrowych) odprowadzać po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem do projektowanych zbiorników retencyjno-odparowujących.
24. Ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do projektowanej oczyszczalni ścieków oraz do szczelnych bezodpływowych zbiorników.
25. **W związku z zaliczeniem obiektu do zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w dokumentacji oraz na etapie realizacji przedsięwzięcia należy:**
 - wykonać uszczelnioną nawierzchnię przy dokach;
 - wykonać szczelną posadzkę w halach;
 - zapewnić możliwość odcięcia odpływu wód do zbiorników retencyjnych;
 - zapewnić na etapie eksploatacji przedsięwzięcia odprowadzenie ścieków z czyszczenia posadзки w hali (maszyna czyszcząca) do bezodpływowego szczelnego zbiornika na ścieki przemysłowe i zapewnić odbieranie ścieków przez uprawniony podmiot;
 - zastosować na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ochronę przeciwpożarową obiektu w postaci: zbiorników i pompowni ppoż., sieci stałych urządzeń gaśniczych, w tym: instalacji tryskaczowej w hali, instalacji hydrantowej w hali, hydrantów zewnętrznych;
 - zastosować odpowiednią konstrukcję obiektów, przy wykorzystaniu materiałów o odpowiedniej odporności ogniowej;
 - prowadzić monitoring poprzez detekcję przekroczenia dopuszczalnego stężenia wodoru w obszarach ładowania.

III. W dokumentacji wymaganej do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę należy uwzględnić następujące wymagania dotyczące ochrony środowiska:

1. Zaprojektować zagospodarowanie terenu przedmiotowego przedsięwzięcia o całkowitej powierzchni 16,93 ha, na które składać się będzie powierzchnia zabudowy ok. 7,13 ha, powierzchnia utwardzona łącznie ok. 3,48 ha, zaś powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 6,31 ha.
2. Zaprojektować mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków o przepustowości Qdśr. = 40 m³/d z odprowadzaniem oczyszczonych ścieków na poletko rozsączające oraz docelowo do ziemnego chłonnego odparowywalnego zbiornika retencyjnego wód opadowych ZR-3.
3. Zaprojektować do 5 szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki socjalno-bytowe o pojemności ok. 10 m³ każdy.
4. Zaprojektować szczelny bezodpływowy zbiornik na ścieki przemysłowe o pojemności ok. 10 m³.
5. Zaprojektować 4 zbiorniki retencyjne o następującej minimalnej pojemności czynnej: ZR-1 = 2 200 m³, ZR-2 = 500 m³, ZR-3 = 650 m³ oraz ZB-4 = 1100 m³.
6. Przed odpływami wód opadowych do zbiorników retencyjnych ZR-1-ZR-3 zaprojektować separatory: SK-1 o przepływie nominalnym min. 7,76 dm³/s oraz maksymalnym min. 109,02 dm³/s, SK-2 o przepływie nominalnym min. 18,5 dm³/s oraz maksymalnym min. 260,47 dm³/s oraz SK-3 o przepływie nominalnym min. 13,45 dm³/s oraz maksymalnym min. 189,33 dm³/s.
7. Zaprojektować maksymalnie następujące źródła emisji hałasu:

Źródło dźwięku	Moc akustyczna – dzień [dBA]	Moc akustyczna – noc [dBA]	Nazwa/model urządzenia	Wysokość źródła hałasu n.p.t. (wartość ok.)	Wysokość budynku/ obiektu (wartość ok.)	Wysokość emitora hałasu nad poziomem dachu (wartość ok.)
1 – 4	98	-	Agregat chłodniczy CH	13,9 m	11,4 m	2,5 m
5 – 10	86	-	Centrala wentylacyjna AHU	12,9 m	11,4 m	1,5 m
11	56	56	Centrala wentylacyjna AHU	5,3 m	3,8 m	1,5 m

12	56	56	Centrala wentylacyjna AHU	4,8 m	3,3 m	1,5 m
13	86	-	Centrala wentylacyjna AHU	4,8 m	3,3 m	1,5 m
14	86	-	Centrala wentylacyjna AHU	4,3 m	2,8 m	1,5 m
15	86	-	Centrala wentylacyjna AHU	4,0 m	2,5 m	1,5 m
16	86	-	Centrala wentylacyjna AHU	4,8 m	3,3 m	1,5 m
17	86	86	Centrala wentylacyjna AHU	4,8 m	3,3 m	1,5 m
18	86	86	Centrala wentylacyjna AHU	17 m – 24,7 m	15,5 m – 23,2 m	1,5 m
19 – 20	86	86	Centrala wentylacyjna AHU	17 m – 24,7 m	15,5 m – 23,2 m	1,5 m
21 – 36	98	-	Agregat chłodniczy CH_T	2,5 m	-	-
37 – 40	98	98	Agregat chłodniczy CH_T	2,5 m	-	-
41 – 58	86	-	Centrala wentylacyjna AHU_T	1,8 m	-	-
59 - 62	86	86	Centrala wentylacyjna AHU_T	1,8 m	-	-
63 – 68	85	-	Skrapłacz klimatyzacji KL	4,9 m	3,8 m	1,1 m
69 – 74	85	-	Skrapłacz klimatyzacji KL	4,4 m	3,3 m	1,1 m
75 – 80	85	-	Skrapłacz klimatyzacji KL	3,6 m	2,5 m	1,1 m
81 – 86	85	-	Skrapłacz klimatyzacji KL	4,4 m	3,3 m	1,1 m
87 – 113	85	-	Skrapłacz klimatyzacji KL	12,5 m	11,4 m	1,1 m
114 – 124	85	85	Skrapłacz klimatyzacji KL	12,5 m	11,4 m	1,1 m
125	55	55	Wentylator dachowy WT	5,0 m	3,8 m	1,2 m
126 – 127	85	-	Wentylator dachowy WT	5,0 m	3,8 m	1,2 m
128, 131	55	55	Wentylator dachowy WT	4,5 m	3,3 m	1,2 m
129 – 130	85	-	Wentylator dachowy WT	4,5 m	3,3 m	1,2 m
132 – 135	85	-	Wentylator dachowy WT	4,0 m	2,8 m	1,2 m
136 – 140	85	-	Wentylator dachowy WT	3,7 m	2,5 m	1,2 m
141 – 144	85	-	Wentylator dachowy WT	4,5 m	3,3 m	1,2 m
145 – 160	85	-	Wentylator dachowy WT	12,6 m	11,4 m	1,2 m

161 – 182	85	-	Wentylator dachowy WT	16,7 m – 24,4 m	15,5m – 23,2 m	1,2 m
183 – 197	85	85	Wentylator dachowy WT	16,7 m – 24,4 m	15,5 m – 23,2 m	1,2 m
198 – 217	98	-	Roof Top RT	17 m – 24,7 m	15,5 m – 23,2 m	1,5 m
218 – 247	98	98	Roof Top RT	17 m – 24,7 m	15,5 m – 23,2 m	1,5 m
248	93 (czas pracy: 1h/8h)	-	Agregat prądotwórczy AP1	2,5 m	-	-

8. Dopuszcza się zmiany lokalizacji emitorów i ich wysokości posadowienia w przypadku braku wpływu takich zmian na przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
9. W ramach realizacji przedsięwzięcia zakłada się lokalizację agregatów prądotwórczych o mocy akustycznej max do 102dB zapewniających alternatywne źródło energii elektrycznej w wypadku awarii sieci energetycznej. Agregaty prądotwórcze będą okresowo testowane w trybie bez obciążenia tj. na biegu jałowym. Testy agregatów będą odbywały się pojedynczo i w porze dziennej.

IV. Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia:

1. Oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę.
2. Postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowiska.

V. Integralną częścią niniejszej decyzji jest Załącznik Nr 1 – Charakterystyka przedsięwzięcia.

Uzasadnienie

W dniu 1 lipca 2025r. do Wójta Gminy Kowiesy wpłynął wniosek Inwestora- S.E.E.V. Sp. z o.o. ul. Tarczyńska 111A, 96-320 Mszczonów reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Czechowskiego (adres do korespondencji: ul. Gen. Zajączka24/2, 01-510 Warszawa) w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu hal magazynowych wysokiego składowania z dwoma budynkami socjalno-biurowymi oraz budowa obiektów towarzyszących tj: zbiorników pożarowych wraz z pompownią, otwartych zbiorników retencyjnych chłonnnych na wody opadowe, rowy, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, oczyszczalni ścieków bytowo-gospodarczych, budynku sanitarno-socjalnego, wiat, trafostacji, budynku portierni wraz z drogami wewnętrznymi, ciągami pieszymi, parkingami, ogrodzeniem, infrastruktura oraz z instalacją fotowoltaiczną powyżej 50 kW na działkach ewidencyjnych nr 6/5, 7/2, 9/1, 9/2, 10/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 11/8, 12/2, 13/5, 16/1, 17/2, 18/8 położonych w obrębie Zawady, gmina Kowiesy”.

Planowaną inwestycję zakwalifikowano do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 283 ze zm.) oraz § 3 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 ze zm.), tj. „Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się także przedsięwzięcia niezwiązane z przebudową, rozbudową lub montażem realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia, powodujące potrzebę zmiany uwarunkowań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach; przepis stosuje się, o ile ustawa 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 nie wyłącza

konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz o ile potrzeba zmian w zrealizowanym przedsięwzięciu nie jest skutkiem następstw wynikających z konieczności dostosowania się do wymagań stawianych przepisami prawa lub ustaleń zawartych w analizie porealizacyjnej, przeglądzie ekologicznym lub podsumowaniu wyników monitoringu oddziaływania na środowisko zrealizowanego przedsięwzięcia”.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedmiotowej sprawie jest Wójt Gminy Kowiesy.

Wobec powyższego Wójt Gminy Kowiesy obwieszczeniem z dnia 9 lipca 2025r. znak: RRG.6220.3.1.2025.MO zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz poinformował o przysługującym im prawie do czynnego udziału w każdym stadium postępowania.

Następnie Wójt Gminy Kowiesy działając na podstawie art. 64 ustawy ooś wystąpił pismem z dnia 9 lipca 2025r. znak: RRG 6220.3.4.2025.MO do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Skierniewicach oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Łowiczu o wyrażenie opinii w przedmiocie przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia oraz ustalenia ewentualnego zakresu raportu w/w przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem z dnia 15 lipca 2025r. znak: WOOŚ.4220.450.2025.PMa zwrócił się do Wójta Gminy Kowiesy o wyjaśnienie:

- na jakiej podstawie dokonano kwalifikacji przedsięwzięcia,
- czy jest to wniosek o nową decyzję środowiskową czy wniosek o zmianę decyzji,
- czy wskazana we wniosku zmiana dotycząca zaliczenia zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej nie spowoduje zmian projektowanego przedsięwzięcia kwalifikowanych jako przebudowa, rozbudowa lub montaż obiektu np. w zakresie dostosowania planowanych hal oraz terenów zakładu do możliwości występowania substancji niebezpiecznych w ilości przekraczającej wartości progowe zaliczające obiekt do zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Następnie do organu w dniu 04.08.2025r. wpłynęło wyjaśnienie inwestora w/w kwestii, które to następnie zostało przekazane do RDOŚ w Łodzi (pismo znak: RRG. 6220.3.6.2025.MO z dnia 05.08.2025r.)

RDOŚ w Łodzi po przeanalizowaniu wniosku wraz z załącznikami i uzupełnieniami postanowieniem znak: WOOŚ.4220.450.2025.PMa.2. z dnia 7 sierpnia 2025r. wyraził opinię iż dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Skierniewicach pismem z dnia 28 lipca 2025r. znak: ZNS 90281.1. 18.2025.MK (data wpływu do urzędu w dacie pisma) wyraził opinię, iż **odstępuje** od potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w/w przedsięwzięcia.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu pismem z dnia 30 lipca 2025r. znak: WA.ZZŚ.5.4901.270.2025.ZG (data wpływu do urzędu 04.08.2025r.) wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia **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 ooś oraz nałożenie obowiązku działań o których mowa w art. 82 ust 1 pkt 2 lit b ustawy ooś.

Ustalając, czy dla planowanego przedsięwzięcia potrzebne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko, Wójt Gminy Kowiesy zbadał, jaki jest rodzaj i skala przedsięwzięcia, lokalizacja, wielkość zajmowanego terenu, zakres robót związanych z realizacją, wykorzystanie zasobów naturalnych oraz emisje i uciążliwości, które potencjalnie wystąpią na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji planowanego przedsięwzięcia.

Po przeprowadzeniu analizy dostarczonych materiałów dotyczących obszaru pozostającego w zasięgu oddziaływania zamierzenia inwestycyjnego a także biorąc pod uwagę opinie organów opiniujących oraz uwzględniając łącznie kryteria przedstawione w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, Wójt Gminy

Kowiesy uznał, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie jest konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko.

Za odstąpieniem od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko przemawiały wskazane poniżej argumenty wynikające z uwarunkowań zawartych w art. 63 ust. 1 ustawy ooś.

Planowane przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 283 ze zm.) oraz w § 3 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 ze zm.), tj. *„Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się także przedsięwzięcia niezwiązane z przebudową, rozbudową lub montażem realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia, powodujące potrzebę zmiany uwarunkowań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach; przepis stosuje się, o ile ustawa 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 nie wyłącza konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz o ile potrzeba zmian w zrealizowanym przedsięwzięciu nie jest skutkiem następstw wynikających z konieczności dostosowania się do wymagań stawianych przepisami prawa lub ustaleń zawartych w analizie porealizacyjnej, przeglądzie ekologicznym lub podsumowaniu wyników monitoringu oddziaływania na środowisko zrealizowanego przedsięwzięcia”.*

Obszar planowanego przedsięwzięcia położony jest w miejscowości Zawady, w gminie Kowiesy, w powiecie skierniewickim województwa łódzkiego, na działkach ew. nr 6/2, 7/2, 9/1, 9/2, 10/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 11/8, 12/2, 13/5, 16/1, 17/2, 18/8 w obrębie ewidencyjnym Zawady.

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

Dla ww. przedsięwzięcia została wydana przez Wójta Gminy Kowiesy decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 14 sierpnia 2024 r., znak: OŚ.6220.3.39.2023, w której określono zakres przedsięwzięcia, warunki i wymagania w zakresie ochrony środowiska oraz charakterystykę przedsięwzięcia. Po uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach uzyskano decyzje następujące:

- Pozwolenie wodnoprawe – Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu z 31 października 2024 r. (znak: WL.ZUZ.4210.795.2024.DC) – na odprowadzanie wozami asenizacyjnymi ścieków przemysłowych;
- Pozwolenie wodnoprawe – Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu z 21 października 2024 r. (znak: WL.ZUZ.4210.791.2024.JS) – na wykonanie urządzeń wodnych;
- Pozwolenie na budowę – Decyzja Nr 382/2024 Starosty Powiatu Skierniewickiego z 14 listopada 2024 r. (znak: AB.6740.377.2024.MC).

W chwili obecnej przedsięwzięcie polegające na budowie zespołu hal magazynowych jest w trakcie realizacji, na podstawie wydanego pozwolenia na budowę.

Na obecnym etapie Wnioskodawca na potrzeby zwiększenia konkurencyjności obiektu podjął decyzję o jego zaliczeniu do zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej na podstawie obowiązujących przepisów prawnych. Wskazana we wniosku zmiana dotycząca zaliczenia przedsięwzięcia do zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej nie spowoduje zmian projektowanego przedsięwzięcia kwalifikowanego jako przebudowa, rozbudowa lub montaż obiektu w zakresie dostosowania planowanych hal oraz terenów zakładu do możliwości występowania substancji niebezpiecznych w ilości przekraczającej wartości progowe zaliczające obiekt do zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Zmianie nie ulega zakres i parametry przedsięwzięcia w aspekcie elementów przedsięwzięcia planowanych do wybudowania. Wprowadzana zmiana polegająca na zaliczeniu obiektu do zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) nie wpływa na zmiany w zakresie

oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia na etapie realizacji i eksploatacji. Planowana zmiana powoduje jedynie konieczność zmiany charakterystyki przedsięwzięcia, określonej przez Wójta Gminy Kowiesy w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 14 sierpnia 2024 r., znak: OŚ.6220.3.39.2023.

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie położone na obszarach wodno-błotnych lub innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych oraz w strefie ochronnej ujęć wód i na obszarze ochronnym zbiorników wód śródlądowych. Planowana inwestycja leży poza obszarami wybrzeży, obszarami górskimi i obszarami leśnymi. Z karty nie wynika by w rejonie przedsięwzięcia występowały ujścia rzek, w tym siedliska łęgowe, a także obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, archeologiczne i kulturowe.

Planowane przedsięwzięcie położone jest poza obszarami objętymi ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Najbliżej zlokalizowane obszarowe formy ochrony przyrody to: Bolimowski Park Krajobrazowy w odległości ok. 1,5 km, Obszary Chronionego Krajobrazu: Dolina Chojnatki w odległości ok. 2 km oraz Bolimowsko-Radziejowicki z doliną Środkowej Rawki w odległości ok 3,7 km.

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

Przedsięwzięcie nie znajduje się na obszarze korytarzy ekologicznych zapewniających łączność ekologiczną w skali kraju i kontynentu. Nie odnotowano również występowania lokalnych korytarzy ekologicznych. Teren objęty inwestycją nie wykazuje także istotnych wartości przyrodniczych związanych z występowaniem cennych siedlisk i gatunków roślin, zwierząt i grzybów, korytarzy ekologicznych. Przedmiotowe przedsięwzięcie, przede wszystkim z uwagi na odległość, skalę, rodzaj, charakterystykę, oraz krótkotrwałą i odwracalną charakter zmian środowiska na etapie realizacji inwestycji oraz brak znaczących negatywnych oddziaływań w czasie późniejszej eksploatacji, nie będzie miało negatywnego wpływu na cele ochrony, przedmioty ochrony oraz integralność wszystkich ww. obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody, w tym na obszary Natura 2000.

Analizując rodzaj, skalę i usytuowanie przedsięwzięcia, a także dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu, należy stwierdzić, że realizacja przedsięwzięcia nie będzie miała istotnego wpływu na walory krajobrazowe okolicy.

Zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie jezior. W rejonie realizacji przedsięwzięcia brak jest uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

Eksploatacja projektowanego przedsięwzięcia, przy założeniach przyjętych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, nie będzie oddziaływać w sposób znaczący na obszary geograficzne i znaczną liczbę ludności.

Przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie gminy Kowiesy, dla której gęstość zaludnienia wynosi 32 os./km² (wg GUS z 2024 r.).

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

Planowana zmiana nie będzie miała wpływu na zwiększenie oddziaływania ww. przedsięwzięcia na etapie realizacji jak i eksploatacji.

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

Teren, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia objęty jest miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego ustanowionym na podstawie Uchwały nr LII/281/23 Rady Gminy Kowiesy z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kowiesy, obejmującego fragmenty wsi Zawady i Wola Pękoszewska.

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

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

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

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

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę m.in.:

- zespołu hal magazynowych;
- dwóch budynków biurowo-socjalnych;
- toalety dla kierowców TIR (budynek sanitarno-socjalny);
- wiat;
- utwardzonych placyków pod śmietniki;
- budynku ochrony (wartownia);
- pompowni p.poż.;
- 2 zbiorników p.poż.;
- 4 zbiorników retencyjnych chłonnych;
- rowów;
- 2 trafostacji;
- 2 wjazdów/zjazdów;
- dróg wewnętrznych;
- parkingu TIR na ok. 46 miejsc postojowych;
- parkingu samochodów osobowych na ok. 179 miejsc postojowych;
- zatoki autobusowej;
- chodników;
- infrastruktury technicznej, tj. sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, przeciwpożarowej itp.
- budynków i budowli technicznych;
- instalacji fotowoltaicznej na dachach hal magazynowych;
- terenów biologicznie czynnych;
- szamb szczelnych;
- oczyszczalni ścieków.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Praca w halach polegać będzie na rozładunku i dostawie produktów do części magazynowych, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji. Nie zakłada się magazynowania i przeładunku artykułów niepakowanych, emitujących zanieczyszczenia lub substancje szkodliwe. Towar składowany będzie na europaletach w opakowaniach zbiorczych, na ogół zabezpieczonych folią. W magazynie zakłada się rozpakowywanie artykułów, ich konfekcje jak i rozdziały ilościowe w oryginalnych opakowaniach.

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

Na terenie planowanej inwestycji dopuszcza się prowadzenie procesów produkcyjnych (w tym przetwarzania, pakowania lub puszkowania) jednak nie będą to przedsięwzięcia określone

w rozporządzeniu w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, W przypadku, gdy na terenie hal będą prowadzone procesy produkcyjne klasyfikujące się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, Inwestor uzyska stosowną decyzję środowiskową.

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

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

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

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

Przewiduje się że na etapie eksploatacji przedsięwzięcia tj. na terenie hal magazynowych będą występować substancje niebezpieczne w ilości przekraczającej wartości progowe zaliczające „Magazyny w Kowiesach” do zakładu o dużym ryzyku (ZDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej określone Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. 2016 poz. 138) zgodnie z informacją przedstawioną w tabeli poniżej - **Maksymalne i progowe ilości substancji niebezpiecznych:**

Lp.	Rodzaj zagrożenia	Kod kategorii zagrożenia	Klasa zagrożenia	Kod zwrotu zagrożenia	Ilość [Mg]	Ilość decydująca o zaliczeniu zakładu do	
						ZZR [Mg]	ZDR [Mg]
1	AEROZOLE ŁATWOPALNE (KAT. I)	P3a	Flam. Aerosol 1	H222	200 netto	150 netto	500 netto
2	CIECZE ŁATWOPALNE (KAT. II)	P5c	Flam. Liq. 2	H225	1500	5000	50000
	CIECZE ŁATWOPALNE (KAT. III)		Flam. Liq. 3	H226			

Lp.	Rodzaj zagrożenia	Kod kategorii zagrożenia	Klasa zagrożenia	Kod zwrotu zagrożenia	Ilość [Mg]	Ilość decydująca o zaliczeniu zakładu do	
						ZZR [Mg]	ZDR [Mg]
3	Niebezpieczne dla środowiska wodnego w kategorii ostre 1 lub przewlekłe 1	E1	Aquatic Acute 1	H400	500	100	200
4	Niebezpieczne dla środowiska wodnego w kategorii przewlekłe 2	E2	Aquatic Chronic 2	H411	2000	200	500

Zgodnie z wymogami *Rozporządzenia* przyjęto maksymalne ilości substancji niebezpiecznych, które mogą znaleźć się w Magazynach w Kowiesach w normalnych warunkach pracy zakładu oraz podczas awarii przemysłowej.

O zaliczeniu zakładu do zakładu o dużym ryzyku (ZDR) decyduje ilość mogących znajdować się w zakładzie substancji niebezpiecznych stwarzających zagrożenie dla środowiska (dział E): E1 substancje niebezpieczne dla środowiska wodnego w kategorii ostre 1 lub przewlekłe 1 (wartość progowa 200 Mg dla kategorii zakładu o dużym ryzyku) oraz E2 substancje niebezpieczne dla środowiska wodnego w kategorii przewlekłe 2 (wartość progowa 500 Mg dla kategorii zakładu o dużym ryzyku).

Ponadto, ilość mogących znajdować się w zakładzie substancji niebezpiecznych stwarzających zagrożenia fizyczne (dział P): P3a aerozole łatwopalne przekracza wartości progowe dla ZZR (wartość progowa 150 Mg netto dla kategorii zakładu o zwiększonym ryzyku).

Rodzaj zagrożenia decydujący o zaliczeniu zakładu do kategorii ZZR lub ZDR zestawiono w tabeli poniżej:

Rodzaj zagrożenia	Zwiększone Ryzyko (ZZR)	Duże Ryzyko (ZDR)
Zagrożenia fizyczne (dział P)	TAK	-
Zagrożenie dla zdrowia (dział H)	-	-
Zagrożenia dla środowiska (dział E)	-	TAK

W związku z zaliczeniem obiektu do zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej przewidziano rozwiązania dla zabezpieczenia środowiska poprzez:

- zastosowanie uszczelnionej nawierzchni przy dokach;
- zastosowanie szczelnej posadzki w halach;
- wprowadzenie technicznej możliwości odcięcia odpływu wód do zbiorników retencyjnych;
- odprowadzenie ścieków z czyszczenia posadzki w hali (maszyna czyszcząca) do bezodpływowego szczelnego zbiornika na ścieki przemysłowe i odbieranie ścieków przez uprawniony podmiot;
- zastosowanie ochrony przeciwpożarowej w postaci: zbiorników i pompowni ppoż., sieci stałych urządzeń gaśniczych, w tym: Instalacji tryskaczowej w hali, Instalacji hydrantowej w hali, hydrantów zewnętrznych;
- zastosowanie odpowiedniej konstrukcji obiektów, wykorzystaniu materiałów o odpowiedniej odporności ogniowej;
- prowadzenie detekcji przekroczenia dopuszczalnego stężenia wodoru w obszarach ładowania.

Obecnie teren przeznaczony pod inwestycję jest niezabudowany, obejmuje fragmenty byłych

sadów, upraw, łąk i nieużytków zarastających grupami zadrzewień i zakrzewień.

Po uzyskaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 14 sierpnia 2024r. znak: OŚ. 6220.3.39.2023 i pozwolenia na budowę teren został uporządkowany tj. wycięto drzewa o parametrach niepodlegających pod obowiązek uzyskania zezwolenia na ich usunięcie.

Na terenie planowanej inwestycji brak jest naturalnych cieków jak również rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych.

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

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

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

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

Do budowy poszczególnych obiektów kubaturowych, placów utwardzonych, sieci i infrastruktury technicznej, wykorzystane będą surowce mineralne takie jak piasek i kruszywo, beton, cement oraz gotowe elementy (np. cegły lub pustaki ceramiczne, bloczki wapienne, betonowe i keramzytowe, kostka betonowa, krawężniki, wpusty uliczne, rury kanalizacyjne, słupy oświetleniowe, elementy prefabrykowane betonowe zbrojone, elementy prefabrykowane stalowe, zbrojenia stalowe). Przewidywane ilości wykorzystywanych materiałów na etapie realizacji przedsięwzięcia wyniosą: beton ok. 2 800 Mg na obiekty oraz ok. 34 290 Mg na drogi i parkingi, stal i blacha ok. 3 500 Mg, asfalt ok. 835 Mg. Dodatkowo: paliwo na potrzeby pracy maszyn budowlanych (np.: koparki, spycharki, ładowarki, walce, wywrotki, zagęszczarki, sprężarki): ilość zużytego paliwa będzie uzależniona od zapotrzebowania na paliwo konkretnego urządzenia oraz czasu jego pracy w trakcie całej realizacji; energia elektryczna na potrzeby pracy urządzeń oraz do obsługi pomieszczeń socjalnych: ok. 7 000 MWh (pobór energii nastąpi przez przyłącze do lokalnej sieci elektroenergetycznej na podstawie uzyskanego uzgodnienia lub alternatywnie z agregatów prądotwórczych) oraz woda na potrzeby bytowe i technologiczne: ok. 2 500 dm³/dzień – łącznie ok. 2 000 m³ przez cały okres budowy (woda dostarczana będzie na teren budowy z przyłącza do lokalnej sieci wodociągowej na podstawie zawartych uzgodnień lub alternatywnie beczkowozami).

Na etapie eksploatacji przewidywane zapotrzebowanie na wodę i paliwa wynosić będzie: woda na cele bytowo-gospodarcze ok. 14 600 m³/rok oraz na cele przemysłowe ok. 401,5 m³/rok oraz energia elektryczna 2 000 MWh/rok. Energia elektryczna pobierana będzie z sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych w warunkach technicznych przez operatora systemu.

Przedmiotowe przedsięwzięcie związane będzie z oddziaływaniem na środowisko w trzech etapach: budowy, eksploatacji oraz ewentualnej likwidacji. Poszczególne fazy charakteryzują się

odmiennym rodzajem i natężeniem oddziaływań, przy czym faza eksploatacji przedsięwzięcia jest etapem najdłuższym w czasie.

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

Na etapie realizacji podstawowym źródłem emisji zanieczyszczeń do środowiska będzie emisja pochodząca z eksploatacji maszyn i urządzeń stosowanych do robót budowlanych i montażowo – adaptacyjnych, a także ze środków transportu. Maszyny napędzane będą silnikami spalinowymi, w związku z czym zanieczyszczenia do powietrza będą pochodzić ze spalania paliw. Będzie to oddziaływanie ograniczone w okresie realizacji inwestycji. Emisja z etapu realizacji będzie chwilowa i odwracalna, a więc nie będzie miała wpływu na stan jakości powietrza w rejonie zainwestowania.

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

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

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

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

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

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

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

Na etapie eksploatacji źródłami emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego będą procesy spalania oleju napędowego w silnikach agregatów prądotwórczych oraz ruch pojazdów po terenie inwestycji.

Ogrzewanie obiektów odbywać się będzie z wykorzystaniem urządzeń opartych na elektrycznych pompach ciepła.

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

Źródłem emisji niezorganizowanej będzie ruch pojazdów po terenie przedsięwzięcia.

W dokumentacji przeprowadzono analizę rozprzestrzeniania się substancji w powietrzu atmosferycznym. W związku z przedstawionymi wynikami obliczeń stanu jakości powietrza emisja substancji zanieczyszczających z terenu przedsięwzięcia nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na stan jakości powietrza.

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

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

Główne źródła hałasu wraz z ich charakterystyką i lokalizacją wskazano w pkt III ppkt 7 sentencji niniejszej decyzji.

Realizacja zamierzenia inwestycyjnego, przy uwzględnionych działaniach minimalizujących nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla najbliższych terenów podlegających ochronie akustycznej.

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

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

Część ścieków bytowych, które mogą powstawać w obszarach hali znacznie oddalonych od oczyszczalni ścieków – wg projektu ewentualnych przyszłych najemców powierzchni w hali magazynowej, zostanie odprowadzone zaprojektowanym systemem kanalizacyjnym do 5 zewnętrznych bezodpływowych szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności ok. 10 m³ każdy. Zawartość zbiorników będzie usuwana i wywożona z terenu przedsięwzięcia przez uprawnione podmioty.

Zakładana oczyszczalnia biologiczna to system oczyszczania ścieków oparty na zasadzie sekwencji procesów mechanicznych i biologicznych. Według bilansu ścieków bytowo – gospodarczych projektowana oczyszczalnia została dobrana na Qdśr. = 40 m³/d. Oczyszczona ciecz po oczyszczalni ścieków sanitarnych będzie skierowana na poletko rozsączające oraz odprowadzona docelowo do ziemnego chłonnego odparowywalnego zbiornika retencyjnego wód opadowych ZR-3.

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

Ścieki przemysłowe zostaną odprowadzone zaprojektowanym systemem kanalizacyjnym do odrębnego zewnętrznego bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe o pojemności 10 m³.

Zawartość zbiorników będzie usuwana i wywożona z terenu przedsięwzięcia przez uprawnione podmioty.

Szacowana ilość ścieków rozkłada się w następujących zakresach:

- szacowana średnia roczna ilość ścieków bytowo-gospodarczych: ok. 14 600 m³/rok,
- szacowana dobową średnia ilość ścieków bytowo-gospodarczych: ok. 40 m³/d,
- szacowana średnia roczna ilość ścieków przemysłowych: ok. 365 m³/rok,
- szacowana dobową średnia ilość ścieków przemysłowych: ok. 1,0 m³/d.

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

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

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

Zaprojektowano 4 zbiorniki retencyjne o łącznej maksymalnej powierzchni dna ok. 12 563 m². Wszystkie cztery zbiorniki będą zbiornikami otwartymi, chłonno-odparowalnymi.

Do zbiorników retencyjnych będą odprowadzane:

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

Projektowana minimalna pojemność czynna zbiorników retencyjnych: ZR-1 = 2 200 m³, ZR-2 = 500 m³, ZR-3 = 650 m³ oraz ZB-4 = 1100 m³.

Przed odpływami wód opadowych do zbiorników retencyjnych ZR-1-ZR-3 zaprojektować separatory: SK-1 o przepływie nominalnym min. 7,76 dm³/s oraz maksymalnym min. 109,02 dm³/s, SK-2 o przepływie nominalnym min. 18,5 dm³/s oraz maksymalnym min. 260,47 dm³/s oraz SK-3 o przepływie nominalnym min. 13,45 dm³/s oraz maksymalnym min. 189,33 dm³/s.

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

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, nie przewiduje się powstawania ścieków przemysłowych, poza ściekami z utrzymywania czystości na terenie projektowanych obiektów. W ramach czynności porządkowych prowadzonych w trakcie eksploatacji inwestycji, założono cykliczne

czyszczenie posadzek przy użyciu nowoczesnych i dedykowanych temu celowi maszyn czyszczących/automatów zmiatająco-szorująco-zbierających.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie gminy Kowiesy, dla której gęstość zaludnienia wynosi 32 os./km² (wg GUS z 2023 r.).

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

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

benzo(a)piren, benzo(b)fluoranten, benzo(g,h,i)perylen, fluoranten, bromowane difenyloetery, rtęć, heptachlor. Dla przedmiotowej JCWP stwierdzono ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. JCWP jest monitorowana. Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego poprzez zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz dla stanu chemicznego złagodzenie wskaźników [benzo(a)piren(w), benzo(b)fluoranten(w), benzo(g,h,i)perylen(w), fluoranten(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. Dla przedmiotowej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Termin osiągnięcia celu środowiskowego powinien być osiągnięty do 2027 r. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: fosforany, BZT5, MIR, MMI, EFI+PL/IBI_PL, bromowane difenyloetery(b),

rtęć(b), heptachlor(b). Jest to spowodowane warunkami naturalnymi a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE — brakiem możliwości technicznych i nieproporcjonalnością kosztów. Dla przedmiotowej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Poza obowiązkową realizacją katalogu działań krajowych wdraża się zestaw działań podstawowych poprzez poprawę warunków dla obszarów chronionych oraz ograniczenie zanieczyszczeń rozproszonych z rolnictwa. Działaniami uzupełniającymi są działania edukacyjne i informacyjne, kształtowanie stosunków wodnych w zlewni JCWP oraz aktualizacja programu ochrony środowiska.

Przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się w obszarze jednolitej części wód podziemnych, zwanej dalej JCWPd, oznaczonym kodem PLGW200063. Dla ww. obszaru JCWPd stan chemiczny, ilościowy oraz ogólny określono jako dobry. Presje determinujące stan JCWPd to presja obszarowa rozproszona związana z rolnictwem, gospodarką komunalną lub przemysłem. W przedmiotowej JCWPd występuje chemiczna presja determinująca stan wód. Osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrożone. Przedmiotowa JCWPd przeznaczona jest do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi. Poza obowiązkową realizacją katalogu działań krajowych wdraża się zestaw działań: ustanowienie obszaru chronionego zbiornika wód śródlądowych (GZWP) oraz wsparcie działań organów administracji w zakresie ustanowienia obszarów ochronnych GZWP. Teren inwestycji znajduje się w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 o nazwie „Subniecka warszawska”.

W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji przedsięwzięcia, w sentencji niniejszej opinii wprowadzono warunki dotyczące m.in. stosowania sprawnego technicznie sprzętu i urządzeń oraz ich garażowania na terenie zabezpieczonym przed potencjalnym zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego substancjami ropopochodnymi. Prowadzona będzie na bieżąco kontrola stanu technicznego wykorzystywanych maszyn i pojazdów. Odpady powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia będą gromadzone selektywnie w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, do czasu przekazania ich uprawnionym podmiotom. Teren budowy będzie wyposażony w środki do neutralizacji substancji ropopochodnych na wypadek ewentualnego wycieku. Teren budowy będzie wyposażony w szczelne sanitariaty, opróżniane przez uprawnione podmioty. Woda na potrzeby bytowe i technologiczne w ilości ok. 2 500 dm³/dzień

łącznie ok. 2 000 m³ przez cały okres budowy dostarczana będzie z przyłącza do lokalnej sieci wodociągowej na podstawie zawartych uzgodnień lub alternatywnie beczkowozami. Koła pojazdów przed wyjazdem z placu budowy będą czyszczone w celu zapobiegania wtórnemu pyleniu.

Z funkcjonowaniem przedsięwzięcia związane będzie wytwarzanie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych, które trafiać będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Zawartość zbiorników będzie usuwana i wywożona z terenu przedsięwzięcia przez uprawnione podmioty. Wody opadowe i roztopowe trafiające na powierzchnie utwardzone (drogi, parkingi, place manewrowe) będą ujmowane w system kanalizacji deszczowej ze zbiornikami retencyjnymi. Przed zrzutem wód deszczowych do zbiorników będą one podczyszczane w separatorach koalescencyjnych z osadnikami. Wody opadowe z dachów głównych budynków będą kierowane do zbiorników retencyjnych bezpośrednio, bez podczyszczania, wydzielonym system instalacji kanalizacji. Droga ppoż. z tłucznia o powierzchni 6949,35 m² — nie jest odwadniania do zbiorników retencyjnych ze względu na to, iż nie będzie ona wyposażona w system instalacji kanalizacji. Zakłada się wsiąkanie wód opadowych w tłuczeń, a ewentualny nadmiar wody będzie spływał na przyległy teren zielony. Woda pobierana będzie z sieci wodociągowej. Na terenie zakładu prowadzona będzie selektywna zbiórka odpadów gromadzonych w kontenerach i pojemnikach w zadaszonych wiatach (jednej lub kilku), posadowionych na szczelnej nawierzchni i zlokalizowanych na zewnątrz obiektów halowych. Odpady komunalne gromadzone będą w specjalnych kontenerach. Liczba i pojemność kontenerów dostosowana będzie do ilości generowanych odpadów. Zapewnione zostaną oddzielne kontenery na odpady

Ze względu na skalę, charakter i zakres przedmiotowego przedsięwzięcia stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie będzie stwarzać zagrożeń dla osiągnięcia celów

środowiskowych jednolitych części wód, w tym będzie odbywało się w sposób zapewniający nienaruszalność przepisów prawnych dotyczących ochrony wód, określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 04 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300).

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

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

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

Po analizie dokumentacji dotyczącej przedmiotowego przedsięwzięcia, uwzględniając jego poszczególne fazy: realizacji, eksploatacji i likwidacji, z uwagi na rodzaj, charakterystykę, skalę oraz usytuowanie, można stwierdzić brak możliwości wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości, intensywności lub złożoności. Przedmiotowe przedsięwzięcie na etapie budowy oddziaływać będzie okresowo i krótkotrwale (poza trwałym zajęciem terenu pod panele fotowoltaiczne i elementy towarzyszące), zaś na etapie eksploatacji oddziaływanie będzie długotrwałe o charakterze ciągłym, jednakże zarówno w fazie eksploatacji, jak i w fazie realizacji przy zachowaniu odpowiednich środków i technik przedsięwzięcie nie powinno znacząco oddziaływać na środowisko.

Z uwagi na rodzaj przedsięwzięcia oddziaływanie będą stosunkowo niewielkie i będą miały zasięg lokalny.

Nie przewiduje się ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko w związku z funkcjonowaniem przedsięwzięcia. Po zakończeniu eksploatacji przedsięwzięcia zakres prac będzie polegać na demontażu elementów farmy fotowoltaicznej i ogrodzenia. Odpady powstałe podczas rozbiórki przedsięwzięcia zostaną przekazane wyspecjalizowanym podmiotom zewnętrznym celem utylizacji i poddania recyklingowi.

Wszystkie użyte do budowy surowce będą wykorzystywane zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami, ze szczególnym zwróceniem uwagi na odzysk materiałów i surowców w trakcie gospodarki materiałowej oraz gospodarki odpadami.

Materiałochłonność nie powinna odbiegać od analogicznych przedsięwzięć o podobnym profilu. Wszystkie zastosowane materiały wykorzystane do budowy będą posiadały dopuszczenie do stosowania w budownictwie. Przedsięwzięcie realizowane będzie przy użyciu sprawnego technicznie sprzętu i maszyn posiadających aktualne badania techniczne. Roboty budowlane będą wykonane w technologii tradycyjnej i nie będą stwarzać trwałych i ponadnormatywnych zagrożeń dla środowiska.

Biorąc pod uwagę skalę i zakres przedsięwzięcia oraz przewidziane działania minimalizujące należy wykluczyć możliwość jego negatywnego oddziaływania na rośliny, zwierzęta, grzyby, porosty i siedliska przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną na etapie realizacji; przewidziano konieczności stosowania rozwiązań ograniczających oddziaływanie w tym zakresie.

Informacje zawarte w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko i jego uzupełnieniach są na tyle szczegółowe, aby ocenić oddziaływanie planowanego zamierzenia

inwestycyjnego na środowisko. Mając powyższe na uwadze nie wskazano potrzeby przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko. Planowane przedsięwzięcie po zrealizowaniu zgodnie z zaproponowanymi w raporcie o oddziaływaniu na środowisko rozwiązaniami techniczno-technologicznymi i organizacyjnymi, nie będzie stwarzało zagrożenia dla środowiska.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Skierniewicach ul. Trzcńska 18, 96-100 Skierniewice, za pośrednictwem Wójta Gminy Kowiesy w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję, a zrzeczenie się prawa do odwołania przez ostatnią ze stron postępowania skutkuje wykonaniem decyzji (decyzja staje się ostateczna i prawomocna) przed upływem terminu do wniesienia odwołania. Zatem zrzeczenie się prawa do odwołania spowoduje niemożność wniesienia skargi do sądu administracyjnego.

Z up. WOJTA
Piotr Lipiński
Kierownik Referatu
Rozwoju Gospodarczego

Decyzja zostaje podana do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie na stronie BIP oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Kowiesy i Sołectwa Zawady i Wola Pękoszewska

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 1546) wnioskodawca uiścił od niniejszej decyzji opłatę skarbową w kwocie **205,00zł** /słownie: dwieście pięć złotych/ - załącznik do ustawy cz. I pkt 45.

Dowód potwierdzenia wpłaty – potwierdzenie wykonania przelewu w PKO Bank Polski S.A z dnia 30.06.2025r. Potwierdzenie wpływu na konto UG Kowiesy w BS Biała Rawska nr ref A0012050297 z dnia 30.06.2025r.

INSPEKTOR
ds. Ochrony Środowiska
inż. Maria Odziemkowska

Otrzymują:

1. Inwestor – S.E.E.V. Sp. z o.o. ul. Tarczyńska 111A, 96-320 Mszczonów przez pełnomocnika Pana Krzysztofa Czechowskiego (adres do korespondencji: ul. Gen. Zajączka 24/2, 01-510 Warszawa)
2. Strony postępowania – w trybie art. 49 k.p.a.
3. a/a x 2

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi, ul. Traugutta 25, 90-113 Łódź
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Skierniewicach, ul. Piłsudskiego 33, 96-100 Skierniewice
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu, ul. Ekonomiczna 6, 99-400 Łowicz
4. Starosta Skierniewicki . Ul. Konstytucji 3 Maja 6, 96-100 Skierniewice