



Warszawa, dnia 2 lipca 2021 r.

**REGIONALNY DYREKTOR  
OCHRONY ŚRODOWISKA  
W WARSZAWIE**

WOOS-I.4220.933.2021.JC

**Wójt Gminy Teresin  
ul. Zielona 20  
96-515 Teresin**

**POSTANOWIENIE**

Na podstawie art. 123 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735) oraz art. 64 ust. 1 pkt 1, a także ust. 3 i 4 oraz art. 66 i 68 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 2021 r. poz. 247, ze zm., zwanej dalej „ustawą ooś”), po uwzględnieniu wniosku Wójta Gminy Teresin z dnia 11 czerwca 2020 r., znak: MIS.6220.2.2021, data wpływu do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Warszawie w dniu 16 czerwca 2021 r., o wydanie opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,

**wyrażam opinię, że**

**dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie zespołu hal magazynowo-produkcyjnych z zapleczem socjalno-biurowym i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działce o nr ewid. 73/1 oraz części działki o nr ewid. 73/5 obręb Teresin Gaj, powiat sochaczewski, województwo mazowieckie”,**

**I. istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;**

**II. zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (zwanego dalej „raportem ooś”) powinien być zgodny z art. 66 ustawy ooś, ze szczególnym uwzględnieniem:**

**1) oddziaływania na klimat akustyczny planowanego przedsięwzięcia:**

- należy wykonać analizę emisji hałasu do środowiska zgodnie z metodyką zalecaną przez Ministra Środowiska, a zatem z wykorzystaniem instrukcji zgodnej z polskimi normami i dostosowanym do nich programem obliczeniowym oraz przedstawić zagadnienia w formie graficznej, prezentującej zasięgi poszczególnych izofon w porze dnia i nocy oraz wskazującej tereny chronione akustycznie;

**2) oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na powietrze atmosferyczne:**

- należy wykonać obliczenia rozprzestrzeniania się substancji w powietrzu, zgodnie z metodyką Ministra Środowiska i dostosowanym do niej programem obliczeniowym;
- należy przedstawić czytelną interpretację graficzną wyników tych obliczeń, pozwalającą na jednoznaczne stwierdzenie poziomów zanieczyszczeń w powietrzu oraz dołączyć wykaz aktualnego stanu jakości powietrza atmosferycznego dla analizowanego terenu, dane

- wejściowe przyjęte do obliczeń (tj. tok obliczeń, przyjęte założenia i wskaźniki) oraz wydruki obliczeń;
- 3) gospodarki wodno – ściekowej:
- należy podać informacje dotyczące przewidywanych ilości, charakterystyki jakości oraz sposobów postępowania ze ściekami bytowymi, technologicznymi oraz wodami opadowymi i roztopowymi pochodzącymi z terenu przedsięwzięcia;
  - należy wskazać sposób ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem;
- 4) gospodarki odpadami:
- należy podać informacje dotyczące rodzajów, kodów i przewidywanych ilości odpadów powstających na poszczególnych etapach: realizacji, eksploatacji i likwidacji przedsięwzięcia oraz miejsca powstawania odpadów, sposób ich magazynowania oraz dalszego zagospodarowania tych odpadów.

## UZASADNIENIE

Do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie wpłynął wniosek Wójta Gminy Teresin o wydanie opinii co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określenie zakresu ewentualnego raportu o oddziaływaniu na środowisko dla ww. przedsięwzięcia, wraz z niezbędną dokumentacją, tj. wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, kartą informacyjną przedsięwzięcia (zwaną dalej „kip”), wypisem i wrysem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym zlokalizowana będzie planowana inwestycja oraz oświadczeniem wraz z uzasadnieniem, czy wnioskodawca jest podmiotem zależnym od jednostki samorządu terytorialnego, dla której organem wykonawczym w rozumieniu art. 24m ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym jest organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W przedmiotowej sprawie należy zważyć co następuje.

Wójt Gminy Teresin zakwalifikował przedmiotową inwestycję do grupy przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 37 lit. d, 54 lit. b, 58 lit. b i pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu hal magazynowo-produkcyjnych z zapleczem socjalno-biurowym i niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, na działce o nr ew. 73/1 oraz części działki o nr ew. 73/5 obręb Teresin Gaj, gmina Teresin.

Z KIP wynika, że w ramach inwestycji przekształceniu ulegnie powierzchnia 18,883 ha, na którą składać się będą: tereny utwardzone o powierzchni 6,0314 ha, zabudowa o powierzchni 9,0750 ha (w tym drogi o długości 4 km i place manewrowe) oraz tereny zieleni wraz z drogami o nawierzchni utwardzonej przepuszczalnej dla drogi pożarowej o powierzchni 3,7766 ha.

Inwestor zakłada realizację inwestycji etapami. W pierwszym etapie przekształcony zostanie teren o powierzchni 7,6774 ha, na który składać się będzie: zabudowa o powierzchni 3,0 ha, utwardzenia szczelne o powierzchni 3,1424 ha oraz tereny zieleni o powierzchni 1,535 ha. Na tym etapie planuje się wykonanie 2,5 km dróg oraz zrealizowanie 80 miejsc postojowych.

W ramach drugiego etapu przekształceniu ulegnie obszar o powierzchni 11,2056 ha. W skład bilansu terenu wchodzić będzie: 6,75 ha zabudowy, 2,8906 ha powierzchni szczelnych oraz 2,24 ha terenów zieleni. W ramach drugiego etapu przewiduje się budowę dróg o łącznej długości 1,5 km. Ilość miejsc postojowych wyznaczonych do zrealizowania na tym etapie wynosi 120.

Projektowane obiekty wykorzystywane będą jako magazyn wysokiego składowania pod wynajem powierzchni dla prowadzenia działalności związanej z dystrybucją, sortowaniem, spekulacją, hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych i spożywczych.

W projektowanych obiektach dopuszczone będzie prowadzenie działalności związanej ze składowaniem farmaceutyków w oryginalnych opakowaniach, produktów żywnościowych,

kosmetycznych, chemicznych, w tym farb, lakierów, rozpuszczalników, pochodnych benzyn itp., w oryginalnych opakowaniach oraz z nieuciążliwą produkcją, polegająca na kompletowaniu produktów z elementów (np. składanie rowerów, składanie długopisów, kompletowanie gotowych zestawów z gotowych produktów (zestawy upominkowe), rozdział produktów z opakowań zbiorczych na jednostkowe, składanie maszyn i urządzeń, itp.).

Hale wykorzystywane będą m. in. do przyjęcia, sortowania i dalszego przekazania przesyłek, do rozładunku i dostawy produktów do części magazynowych, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży. Zakłada się możliwość wynajęcia powierzchni hali podmiotom z branży spożywczej i wyposażenia ich części w chłodnie i mroźnie.

W halach przewiduje się również budowę segmentów socjalno-biurowych wyposażonych w węzły sanitarne, pomieszczenia do przygotowania i spożywania posiłków, zespoły szatniowe dla pracowników fizycznych oraz pomieszczenia administracyjne, porządkowe i techniczne (wyposażone w transformator oraz rozdzielnie elektryczne średniego i niskiego napięcia)

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się również budowę pompowni wód pożarowych, wyposażonej w 2 pompy Diesla (alternatywnie diesla i pompy elektrycznej) ze zbiornikiem wody do celów pożarowych. Ponadto, przewidziana jest lokalizacja pompy jockey odpowiedzialnej za utrzymanie właściwego ciśnienia w instalacji rurociągów zasilającej tryskacze w budynku hali. Przewiduje się również posadowienie zbiorników dwupłaszczowych na olej napędowy do silnika spalinowego. Pojemność zbiorników na paliwo do pomp w pompowni wyniesie - 2400 l.

Do awaryjnego ogrzewania budynków przewidziano natomiast maksymalnie trzy naziemne zbiorniki na gaz o pojemności od 5 - 30 m<sup>3</sup> każdy.

Przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami objętymi ochroną na mocy przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098).

Najbliżej położony obszar Natura 2000, Puszcza Kampinoska PLC140001, znajduje się w odległości około 7,9 km od planowanej inwestycji..

Biorąc pod uwagę skalę i zakres przedmiotowej inwestycji, w tym: ilość oraz moc planowanych do zastosowania urządzeń i maszyn stanowiących źródła emisji substancji do powietrza oraz hałasu, a także bliskie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, konieczne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, które pozwoli określić wielkość i zasięg oddziaływania planowanej inwestycji, a także umożliwi określenie rodzaju i skuteczności zabezpieczeń minimalizujących jej wpływ na środowisko.

Zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Teresin Nr XXVIII/192/09 z dnia 30 stycznia 2009 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Teresin Gaj, zgodnie z którym, działka o nr ew. 73/1 znajduje się na terenie oznaczonym i określonym w planie symbolami: 1U/P (tereny usług i produkcji, w tym usług logistycznych), 2Z/P i 3Z/P (tereny zieleni urządzonej), a także 6KDD (tereny dróg publicznych klasy dojazdowej). Działka o nr ew. 73/5 położona jest na ww. terenach oznaczonych w planie symbolami: 1U/P, ZP, 2ZP, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, oraz 1U (tereny usług nieuciążliwych, w tym usług użyteczności publicznej).

**Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy ooś właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony z wyłączeniami wskazanymi w przedmiotowym przepisie.**

Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy dostarczonych wraz z wnioskiem materiałów, uwzględniając łącznie uwarunkowania przedstawione w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, wyrażam opinię o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

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

### **POUCZENIE**

Na niniejsze postanowienie nie przysługuje zażalenie.

**Regionalny Dyrektor  
Ochrony Środowiska w Warszawie**

*Arkadiusz Siembida*  
/podpisano elektronicznie/

**Podpis jest prawidłowy**

Dokument podpisany przez Arkadiusz  
Siembida  
Data: 2021.07.02 11:29:37 CEST

Otrzymują:

1. Adresat
2. aa