

D E C Y Z J A Nr 4/2025

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 72 ust. 3, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.), zwanej dalej ustawą „oś”, na podstawie § 3 ust. 2 pkt 2 w związku z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku Pana Waldemara Kaniewskiego – pełnomocnika firmy **Multi-Decor Sp. z o. o., Całowanie 11B, 05-480 Karczew**

I. Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na *budowie hali magazynowej z częścią socjalno-biurową na działkach o nr ewid. 97, 98, 99, 100, 101, 102 obr. geodez. Całowanie, gm. Karczew i działkach o nr ewid. 462 i 463, obr. geodez. Sobiekursk, gm. Karczew, powiat otwocki, województwo mazowieckie.*

II. Określam następujące warunki i wymagania korzystania ze środowiska na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz nakładam obowiązki:

- 1) przed realizacją inwestycji sprawdzić, czy planowane przedsięwzięcie znajduje się w kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak m. in. ciągi drenarskie, rowy czy rurociągi, których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji; w przypadku stwierdzenia konieczności przebudowy urządzeń melioracji wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 389 pkt 6, w nawiązaniu do art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 t.j.);
- 2) przestrzegać odpowiedniej i terminowej konserwacji maszyn i sprzętu budowlanego, co zapobiega wyciekom paliw, olejów lub innych płynów eksploatacyjnych, a tym samym zapobiega przedostaniu się ich do gleby lub wód podziemnych;
- 3) zlokalizować zaplecze budowy w bezpiecznej odległości od wód powierzchniowych oraz nie wprowadzać do wód żadnych zanieczyszczeń;
- 4) materiały i surowce takie jak m.in. kruszywa, cement, cegły, pustaki, stal, materiały izolacyjne, zaprawy tynkarskie, elementy konstrukcyjne i instalacyjne itp. składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód; stosowane materiały muszą posiadać stosowne świadectwa, atesty i certyfikaty dopuszczające je do stosowania w budownictwie;
- 5) przechowywać paliwa, oleje oraz smary w przystosowanych do tego celu szczelnych pojemnikach na utwardzonym, wydzielonym terenie;
- 6) zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju, tankowania i naprawy pojazdów zlokalizować na utwardzonym terenie, zabezpieczonym przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód;
- 7) zapewnić stanowisko z sorbentem służącym do likwidacji powstałych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych;
- 8) natychmiast usuwać zanieczyszczony grunt w przypadku awarii w celu zabezpieczenia środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniami;

- 9) przygotować miejsce do selektywnej zbiórki odpadów w szczelnych pojemnikach i odpowiednio zabezpieczyć je przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do środowiska;
- 10) odpady niebezpieczne gromadzić w szczelnych, zamykanych i oznakowanych pojemnikach, odpornych na działanie składników umieszczanych w nich odpadów, na uszczelnionym i zadaszonym miejscu, zabezpieczonym przed wstępem osób nieupoważnionych;
- 11) wszystkie odpady powstające na etapie eksploatacji przekazywać uprawnionym podmiotom z uwzględnieniem zasad postępowania z odpadami niebezpiecznymi oraz odpadami nadającymi się do powtórnego wykorzystania;
- 12) zagospodarować wydobywane masy ziemne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, wykorzystać do niwelacji terenu w obrębie planowanego przedsięwzięcia lub przekazać je podmiotowi posiadającemu zezwolenia na zagospodarowanie tego rodzaju odpadów;
- 13) zdjętą, urodzajną warstwę ziemi (humus) składować na przymie nie wyższej niż 1,5 m i nie szerszej niż 3 m, a następnie wykorzystać do urządzenia powierzchni biologicznie czynnej;
- 14) roboty ziemne prowadzić w sposób maksymalnie ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne oraz ich wpływ na tereny działek sąsiednich;
- 15) prace ziemne wykonywać w okresach o małym nasileniu opadów atmosferycznych oraz chronić wykopy przed tworzeniem się w nich zastoisk;
- 16) prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu zwierciadła wód gruntowych;
- 17) wodę z odwodnienia wykopów odprowadzić do istniejących zbiorników na wody opadowe lub odprowadzić na teren biologicznie czynny inwestora, w sposób uniemożliwiający zalewania terenów sąsiednich;
- 18) wyposażyć teren inwestycji na czas budowy w odpowiednią ilość przenośnych urządzeń sanitarnych, z których ścieki bytowe będą odbierane przez uprawnioną firmę na podstawie stosownej umowy;
- 19) nie stosować środków mogących zanieczyścić grunt i wody podziemne lub doprowadzić do zagrożeń osiągnięcia celów środowiskowych dla wód powierzchniowych i wód podziemnych;
- 20) na etapie realizacji inwestycji wodę na cele bytowe pracowników dostarczać w pojemnikach mobilnych;
- 21) na etapie eksploatacji inwestycji wodę dostarczać z zewnętrznej sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci;
- 22) na etapie eksploatacji inwestycji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do bezodpływowego, szczelnego zbiornika o minimalnej pojemności 10 m³, z którego ścieki będą odbierane przez uprawnioną firmę i wywożone do oczyszczalni ścieków;
- 23) zaprojektować wszystkie instalacje jako szczelne, zapewniające pełną ochronę środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem;
- 24) czyścić mechanicznie koła pojazdów budowlanych na utwardzonym placu, bez wykorzystania wody;
- 25) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych i dachów odprowadzać do istniejących dwóch zestawów zbiorników prefabrykowanych na wody opadowe o łącznej pojemności nie mniejszej niż 300 m³, znajdujących się na terenie inwestora;
- 26) na etapie eksploatacji inwestycji, wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia, przed odprowadzeniem do odbiorników należy podczyszczać;
- 27) wody opadowe powstające na terenie inwestycji zagospodarować w całości w granicach przedsięwzięcia, a system retencyjny należy zaprojektować o pojemności zapewniającej bezpieczne retencjonowanie wód opadowych o charakterze nawałnym;
- 28) obiekt budowlany nie może doprowadzać do zalewania terenów przyległych oraz zmieniać stanu wody na gruncie, a w szczególności kierunku i natężenia spływu wód opadowych i roztopowych, ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

- 29) terminowo opróżniać ewentualne urządzenia do podczyszczania wód opadowych z nagromadzonych osadów i zanieczyszczeń przez uprawnione do tego służby;
- 30) prowadzić okresowe prace serwisowe przy wykorzystaniu maszyn i urządzeń o dobrym stanie technicznym;
- 31) uporządkować teren budowy po zakończeniu etapu realizacji robót, a powierzchnie biologicznie czynne zagospodarować zielenią;
- 32) bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, w szczególności przed wycinką drzew, zajęciem i przekształceniem powierzchni biologicznie czynnych, w tym przed ich odhumusowaniem, należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Kontrole należy wykonać przy udziale nadzoru przyrodniczego, w którego skład będą wchodzić specjaliści posiadający wiedzę i doświadczenie, w szczególności z zakresu ornitologii, teriologii, herpetologii i entomologii. Analiza winna być przeprowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;
- 33) przed przystąpieniem do prac ziemnych należy ogrodzić, za pomocą ogrodzenia tymczasowego, teren inwestycji (optymalnym rozwiązaniem byłoby zastosowanie ogrodzenia szczelnie przylegającego do gruntu), z wyjątkiem działek o nr ew.: 462, 463 oraz 102, które będą zachowane w obecnym stanie (powierzchnie biologicznie czynne);
- 34) w trakcie prowadzenia prac budowlanych prowadzić kontrolę terenu na obecność zwierząt, gdy zaistnieje taka konieczność należy umożliwić im ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk, poza rejon objęty inwestycją, z zastosowaniem przepisów odrębnych;
- 35) podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy, w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt;
- 36) chwytanie i przenoszenie uwięzionych zwierząt oraz zabezpieczenie wykopów należy zlecić nadzorowi przyrodniczemu;
- 37) kraty wpadowe dla wód opadowych i roztopowych odprowadzające wodę z powierzchni utwardzonych należy zaprojektować i wykonać w taki sposób, aby nie stanowiły pułapek dla drobnych zwierząt;
- 38) zaplecze budowy (park maszynowy, baza i miejsce składowania odpadów/materiałów) należy zorganizować na terenie inwestycji, optymalnie na terenie już utwardzonym (np. w granicach działki o nr ew. 98, w większości utwardzonej na potrzeby obsługi sąsiadującej hali, a która to nieruchomości, zgodnie z kartą informacyjną przedsięwzięcia stanowi fragment terenu objętego przedmiotowym zamierzeniem). W przypadku braku możliwości wykorzystania ww. utwardzonego terenu jako zaplecza budowy, należy zlokalizować zaplecze w odległości co najmniej 50 m od koryta najbliższego cieku (Dopływ spod Warszówki). Dokonać zdjęcia wierzchniej warstwy gleby i zabezpieczyć teren zaplecza przed ewentualnymi wyciekami płynów eksploatacyjnych lub substancji ropopochodnych z maszyn lub pojazdów budowlanych;
- 39) urodzajną warstwę gleby, tzw. humus zdejmować jednokierunkowo ze wschodu na zachód lub z północy na południe i zdeponować w niewielkich przyzmacach (do 1,5 m wysokości) wzdłuż zachodniej lub wzdłuż południowej granicy terenu inwestycji, wytyczonej przez tymczasowe ogrodzenie. Zdjętą warstwę gleby zabezpieczyć przed przesuszeniem w czasie składowania i wykorzystać do rekultywacji terenu inwestycji po zakończeniu jej realizacji, w szczególności do odtworzenia powierzchni biologicznie czynnych;
- 40) na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji należy stosować oświetlenie charakteryzujące się parametrem ULR (ang. Upward Light Ratio) zbliżonym do 0, co wyeliminuje zagrożenie powstawania zjawiska zanieczyszczenia świetlnego. Oprawy oświetleniowe powinny zostać wyposażone w źródło światła o ciepłej barwie, najlepiej typu LED, przy czym parametr barwy światła (CCT) powinien mieścić się w zakresie 2700-3000 K. Ponadto, o ile to możliwe, lampy

należy wyposażyć w reduktory mocy zmniejszające emisję światła w okresach o niewielkim ruchu. Obudowy lamp należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką;

- 41) w przypadku pozostawienia 7 okazów drzew rosnących w granicach działki o nr ew. 101, należy ich korony, pnie oraz korzenie zabezpieczyć przed przystąpieniem do prac budowlanych, zgodnie ze sztuką ogrodniczą. Optymalnym rozwiązaniem byłoby wygrodzenie pojedynczych drzew, a w przypadku sąsiadujących egzemplarzy grupy drzew, przy pomocy ogrodzeń ochronnych (wytyczenie stref ochrony drzew, tzw. SOD) poprowadzonych przynajmniej w odległości rzutu pionowego ich koron (optymalnie zasięg koron + 1 m). W zasięgu koron drzew przewidzianych do adaptacji nie gromadzić materiałów budowlanych i odpadów (w tym mas ziemnych) oraz nie parkować pojazdów i maszyn wykorzystywanych podczas budowy;
- 42) w przypadku konieczności usunięcia 7 egzemplarzy drzew rosnących w granicach działki o nr ew. 101, należy wycinkę drzew poprowadzić w okresie od początku września do końca lutego lub poza tym okresem, pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii i chiropterologii, po dokonaniu przez nadzór przyrodniczy, bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk gatunków podlegających ochronie;
- 43) po wykonaniu wycinki dokonać nasadzeń zastępczych. W doborze nasadzeń przewidzianych w składzie planowanej zieleni urządzonej, wykorzystać w pierwszej kolejności gatunki rodzime dendroflory oraz mieszanki traw i ziół do obsiania przekształconych powierzchni biologicznie czynnych, dostosowane do lokalnych warunków siedliskowych oraz odporne na suszę. Dopuszcza się również gatunki obce, z wykluczeniem gatunków inwazyjnych. Optymalnym rozwiązaniem byłoby zaprojektowanie i wprowadzenie nasadzeń składających się z drzew i krzewów, wzdłuż zachodniej granicy działek o nr ew. 99, 100, 101 i 102 w taki sposób, aby przynajmniej częściowo zasłaniały planowaną halę. Nasadzenia należy objąć niezbędnym zakresem prac pielęgnacyjnych (podlewanie, ściółkowanie itp.), a w przypadku nieprzyjęcia się wymienić na nowe;
- 44) w elewacji projektowanej hali i innych obiektów kubaturowych, które będą jej towarzyszyć wykluczyć jaskrawe barwy i zastosować stonowane kolory w odcieniach szarości;
- 45) rodzaj docelowego ogrodzenia terenu inwestycji oraz jego zasięg należy uzgodnić we współpracy z nadzorem przyrodniczym.

III. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 23 sierpnia 2024 r. do Urzędu Miejskiego w Karczewie wpłynął wniosek firmy Multi-Decor Sp. z o.o., z siedzibą w miejscowości Całowanie 11B, 05-480 Karczew – reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Waldemara Kaniewskiego - o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na *budowie hali magazynowej z częścią socjalno-biurową na działkach o nr ewid. 97, 98, 99, 100, 101, 102 obr. geodez. Całowanie, gm. Karczew i działkach o nr ewid. 462 i 463, obr. geodez. Sobiekursk, gm. Karczew, powiat otwocki, województwo mazowieckie.*

Do wniosku nie zostały dołączone wszystkie wymagane dokumenty, o których mowa w art. 74 ust. 1 ustawy ooś, w związku z czym, pismem z dnia 02.09.2024 r. tut. organ wezwał inwestora do usunięcia braków. Przedmiotowe dokumenty zostały uzupełnione pismem z dnia 16.09.2024 r. (data wpływu).

Rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji zaliczają ją do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 2 pkt 2 w związku z § 3 ust. 1 pkt 54 lit b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

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. Inwestycja realizowana będzie na obszarze, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Obwieszczeniem z dnia 24.09.2024 r. Burmistrz Karczewa zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania z wniosku firmy Multi-Decor Sp. z o.o., z siedzibą w miejscowości Całowanie 11B, 05-480 Karczew – reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Waldemara Kaniewskiego - o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na *budowie hali magazynowej z częścią socjalno-biurową na działkach o nr ewid. 97, 98, 99, 100, 101, 102 obr. geodez. Całowanie, gm. Karczew i działkach o nr ewid. 462 i 463, obr. geodez. Sobiekursk, gm. Karczew, powiat otwocki, województwo mazowieckie*. Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy ooś, realizacja ww. przedsięwzięcia wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy ooś w dniu 21.11.2024 r. organ prowadzący postępowanie wystąpił o opinię dotyczącą potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania danego przedsięwzięcia na środowisko i zakresu ewentualnego raportu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Otwocku wydał opinię z dnia 03.10.2024 r. (data wpływu 14.10.2024 r.), znak ZNS.9027.5.1.30.2024, S.w.9195.2024, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia;

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wydał opinię z dnia 21.11.2024 r. (data wpływu 02.12.2024 r.), znak WA.ZZŚ.4901.228.2024.JS.2, w której stwierdził, że nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla danego przedsięwzięcia oraz wskazał konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków dotyczących etapów realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia;

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wydał opinię z dnia 21.03.2025 r. (data wpływu 24.03.2025 r.), znak WOOŚ-I.4220.1270.2024.KT.2, w której stwierdził, że nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla danego przedsięwzięcia oraz wskazał konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków dotyczących etapów realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia.

Obwieszczeniem z dnia 26.03.2025 r. Burmistrz Karczewa zawiadomił strony o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia oraz umożliwił stronom postępowania zapoznanie się ze zgromadzonym materiałem oraz wniesienie uwag i wniosków, w terminie 7 dni od daty doręczenia niniejszego zawiadomienia. We wskazanym terminie nie wniesiono żadnych uwag i wniosków.

Burmistrz Karczewa, przed wydaniem niniejszej decyzji, wziął pod uwagę stanowisko organów opiniujących, o których mowa powyżej oraz dokonał analizy w oparciu o wszystkie kryteria zawarte w art. 63 ust. 1 ustawy ooś.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że planowana inwestycja nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ze względu na:

1) rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

a) skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji:

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie hali magazynowej z częścią socjalno-biurową na terenie działek o nr ew. 97, 98, 99, 100, 101, 102, obr. geodezyjny Całowanie, gm. Karczew oraz dz. 462 i 463, obr. geodezyjny Sobiekursk, gm. Karczew, powiat otwocki, województwo mazowieckie. Działki o nr ew. 462 i 463, obr. Sobiekursk, gm. Karczew będą stanowiły powierzchnię biologicznie czynną. Na terenie inwestycji planowane jest wybudowanie hali magazynowej z częścią socjalno-biurową o powierzchni zabudowy max. 3000 m² i wysokości do 9,5 m na terenie działek o nr ew. 99, 100, 101, obr. Całowanie, gm. Karczew; wykonanie wewnętrznego układu komunikacyjnego, w tym chodników, 10-ciu miejsc

parkingowych, osadnika na nieczystości płynne o pojemności 9-10 m³ wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Powierzchnia całkowita terenu inwestycji obejmująca działki o nr ew. 97, 98, 99, 100, 101, 102, obr. geodez. Całowanie, gm. Karczew oraz działki o nr ew. 462 i 463 obr. geodez. Sobiekursk, gm. Karczew wyniesie 38 594 m². Powierzchnia zabudowy hali magazynowej z częścią socjalno-biurową zlokalizowanej na terenie dz. o nr ew. 99, 100, 101, obr. Całowanie wyniesie ok. 3000 m². Powierzchnie utwardzone w obrębie hali wyniosą ok. 500 m², natomiast powierzchnia biologicznie czynna obejmie obszar ok. 19000 m²,

b) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć znajdujących się na obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie:

Działki o nr ew. 97, 98, obr. Całowanie, gm. Karczew są obecnie zagospodarowane i wykorzystywane przez inwestora do prowadzenia działalności związanej z magazynowaniem donic, płyt ogrodowych, borderów, wycieraczek i dywanów w rolach. Na terenie niniejszych działek znajduje się hala magazynowa z częścią socjalno-biurową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, instalacją energetyczną, wodną, sanitarną i deszczową oraz zbiornik na nieczystości płynne, zbiornik przeciwpożarowy i pompownia. Na terenie dz. o nr ew. 98 i 99, obr. Całowanie, gm. Karczew znajdują się panele fotowoltaiczne o mocy 45 kWh i zajmują powierzchnię ok. 466 m².

Mając na względzie, że nowa hala magazynowa z częścią socjalno-biurową będzie powstawała w bliskim sąsiedztwie istniejącej już hali magazynowej, inwestor planuje wykorzystanie istniejących elementów infrastruktury technicznej na potrzeby nowej inwestycji, celem ograniczenia oddziaływania inwestycji na środowisko oraz celem ograniczenia kosztów inwestycyjnych. W związku z wykorzystywaniem istniejących elementów inwestor ograniczy planowaną inwestycję tylko do elementów niezbędnych, których wybudowanie będzie znacznie mniej oddziaływało na środowisko, niż budowa całej infrastruktury od początku.

Planowana inwestycja nie będzie naruszać prawa własności i interesów osób trzecich, nie ograniczy możliwości korzystania z sąsiednich nieruchomości oraz nie wpłynie negatywnie na sposób ich użytkowania.

c) różnorodności biologicznej, wykorzystywania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi:

Teren, który zostanie zagospodarowany w ramach planowanej inwestycji będzie obejmował jedynie działki o nr ew. 99, 100, 101, obr. geodezyjny Całowanie oraz 462 i 463, obr. geodez. Sobiekursk. Działki o nr ew. 97 i 98, obr. geodezyjny Całowanie pozostaną w taki samym stanie jak funkcjonują obecnie. Działka o nr ew. 102 obr. geodez. Całowanie oraz działki o nr ew. 462 i 463, obr. geodez. Sobiekursk, gm. Karczew będą stanowiły powierzchnię biologicznie czynną i pozostaną w takim samym stanie jak dotychczas, będą porośnięte roślinnością trawiastą, będą również stanowiły swojego rodzaju bufor między zakładem, a najbliższym sąsiedztwem, celem wyeliminowania ewentualnego, potencjalnego wpływu inwestycji na tereny sąsiednie.

Na terenie dz. o nr ew. 99, 100, 101 i 102, obr. geodez. Całowanie, gm. Karczew i dz. 462 i 463, obr. geodez. Sobiekursk, gm. Karczew występuje zieleń trawiasta oraz 7 szt. drzew. W ramach planowanego przedsięwzięcia planuje się wycinkę drzew, ale tylko w przypadku, kiedy będą kolidowały z pracami budowlanymi. W przypadku braku kolizji drzewa pozostaną na omawianym terenie. Przewiduje się wykonanie nowych nasadzeń na terenie przedmiotowej nieruchomości, które będą stanowiły tereny zielone, jeśli zajdzie taka konieczność.

Nieruchomości, na których planowana jest realizacja niniejszego przedsięwzięcia nie znajdują się na terenie objętym formami ochrony przyrody, w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* (Dz. U z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.).

Na terenie nieruchomości, ani w jej najbliższym sąsiedztwie nie znajdują się rowy melioracyjne. Realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wpłynie negatywnie na ww. wody.

d) emisji i występowania innych uciążliwości:

Hałas

Etap realizacji:

W fazie budowy należy liczyć się ze wzrostem podwyższonego poziomu hałasu, podczas:

- wykonywania prac budowlano-montażowych, przy użyciu sprzętu mechanicznego,
- hałasu związanego z pracą sprzętu budowlanego i środków transportu, do wykonania prac przygotowawczych,
- zwiększonego ruchu pojazdów dowożących niezbędne urządzenia i materiały.

Na terenie inwestycji, faza budowy nie wniesie istotnych zmian w środowisku akustycznym, w odniesieniu do stanu istniejącego. Zmiany te będą miały charakter okresowy.

W celu utrzymania właściwego poziomu akustycznego na terenie budowy, maszyny i inne urządzenia techniczne powinny być:

- utrzymywane w stanie zapewniającym ich sprawność,
- o małej uciążliwości akustycznej i małej emisji spalin,
- stosowane wyłącznie do prac, do jakich są przeznaczone,
- obsługiwane przez osoby przeszkolone,
- chronione przed przeciążeniem ponad dopuszczalne obciążenie robocze,
- wyposażone w instrukcję bezpiecznej obsługi i konserwacji.

W celu ochrony terenów chronionych przed hałasem, prace budowlane będą prowadzone w godz. 6 - 22.

Etap eksploatacji:

W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia źródłem emisji hałasu i spalin będą pojazdy ciężarowe, które będą dostarczały towary do hali magazynowej w ilości max. ok. 7 szt. na dobę – od poniedziałku do piątku. Dostawy nie będą odbywały się każdego dnia, będzie to uzależnione od sytuacji na rynku oraz zapotrzebowania. Źródłem emisji hałasu i spalin będą pojazdy osobowe pracowników w ilości ok. 10-15 szt. na dobę – od poniedziałku do piątku.

Emisje do powietrza

Etap realizacji:

Oddziaływanie w fazie budowy związane będzie z wykonywaniem prac budowlanych (budowa obiektów, wykonanie uzbrojenia lub instalacji) oraz zagospodarowaniem terenu, co będzie wymagało użycia sprzętu ciężkiego, wykonania prac ziemnych, itp. Powyższe może powodować zapylenie i emisję spalin. Zanieczyszczenie powietrza w czasie fazy budowy będzie krótkotrwałe i ustąpi w momencie zakończenia prac. Skutki wtórnego zapylenia ograniczyć należy poprzez zachowanie wysokiej kultury prowadzenia robót budowlanych, a w szczególności przez:

- ograniczenie prędkości pojazdów poruszających się po terenie budowy,
- systematyczne sprzątanie placu budowy,
- przykrywanie plandekami skrzyń ładunkowych samochodów transportujących materiały sypkie,
- zraszanie placu budowy w zależności od warunków pogodowych (w szczególności w trakcie upałów).

Etap eksploatacji:

Eksploatacja hali magazynowej z częścią socjalno-biurową nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza, tzn. eksploatacja nie wpłynie na zmianę i pogorszenie jakości powietrza w otoczeniu analizowanej inwestycji, ponieważ skala przedsięwzięcia nie jest duża.

Zgodnie z powyższym, emisja substancji do powietrza nie przekroczy dopuszczalnych norm na terenie należącym do inwestora jak i poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny.

Przeprowadzona przez inwestora analiza w otoczeniu projektowanej inwestycji wskazuje, że obiekty te nie będą znacząco oddziaływać na otaczające ich środowisko oraz nie będą uciążliwe dla oddalonych terenów chronionych pod warunkiem, że inwestycja będzie realizowana zgodnie z warunkami technicznymi, określonymi w projekcie oraz karcie informacyjnej przedsięwzięcia.

W związku z powyższym, funkcjonowanie projektowanej inwestycji na ww. warunkach zawierało się będzie w granicach dopuszczonych prawem i nie spowoduje istotnego, z punktu widzenia lokalnych warunków arosanitarnych, pogorszenia stanu czystości powietrza atmosferycznego w jej otoczeniu.

Środowisko gruntowo – wodne

Etap realizacji:

W fazie realizacji przedsięwzięcia może wystąpić przejściowa zmiana ukształtowania terenu, związana z wykonywaniem wykopów pod posadowienie budynków. Wiązać się to może z przejściową zmianą kierunku spływu wód podskórnych i opadowych. Negatywne oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko w fazie budowy będzie eliminowane poprzez właściwe prowadzenie prac budowlanych, zastosowanie nowoczesnych technologii i sprzętu budowlanego bezawaryjnego (niepowodującego wycieków paliwa i oleju do gruntu). W przypadku pojawiania się nadmiaru wód gruntowych przy wykopach, zostanie ona odpompowana do istniejącego zbiornika na wody opadowe.

Zanieczyszczenie wód i gleb w czasie wykonywania robót ziemnych może nastąpić głównie w wyniku wycieku substancji z niewłaściwie stosowanych maszyn, urządzeń i samochodów. Są to sytuacje awaryjne, które przy odpowiednim nadzorze oraz dbałości i porządku na placu budowy nie powinny mieć miejsca.

Roboty budowlane aby spełnić wymagania związane z ochroną środowiska, powinny być poprzedzone szczegółowym planem i harmonogramem robót uwzględniającym zabezpieczenia, w którym zapewni się:

- odpowiednią organizację placu budowy,
- sprawny sprzęt i środki transportu,
- stały nadzór nad wykonawcami robót i ich pracownikami.

Prace budowlane powinny być prowadzone przez pojazdy sprawne technicznie (bez wycieków paliwa). W całym cyklu organizacji budowy należy zwrócić uwagę na właściwy transport materiałów.

Zagospodarowanie terenu budowy wykonuje się, co najmniej w zakresie:

- ogrodzenia terenu,
- wykonania dróg dojazdowych.
- doprowadzenia energii elektrycznej i wody,
- urządzenia pomieszczeń higieniczno-sanitarnych,
- urządzenia składowisk materiałów i wyrobów,
- urządzenia miejsca postoju maszyn budowlanych (jeśli zajdzie taka konieczność).

Za zgodne z przepisami zagospodarowanie terenu odpowiada wykonawca. Teren budowy lub robót powinien być, w miarę potrzeb ogrodzony. Nie przewiduje się tankowania, serwisowania maszyn i sprzętu na terenie budowy. Plac budowy zostanie wyposażony w środki służące do neutralizacji ewentualnie powstałych wycieków substancji ropopochodnych. W przypadku wystąpienia tzw. wycieku awaryjnego lub niekontrolowanego, skażony obszar należy oczyścić za pomocą sorbentów, a zebrane zanieczyszczenie przekazać do utylizacji. Zaplecze budowy wyposażone będzie w kontener socjalny (spożycie posiłków, ochrona przed deszczem) do kontenera zostanie doprowadzony prąd, woda przywożona będzie w kanistrach. Na terenie budowy zostaną urządzone sanitariaty w postaci przenośnych TOITOI. Zaplecze socjalne nie spowoduje zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego. Na terenie budowy nie planuje się składowania materiałów budowlanych, wszystkie będą dowożone na bieżąco. Składowanie materiałów może nastąpić jedynie w sytuacji kiedy będą wymagały tego względy organizacyjne, w takim przypadku zostanie wydzielone stosowne miejsce.

Odpady będą magazynowane w wydzielonym i oznaczonym miejscu na terenie budowy. Wydzielony plac powinien być utwardzony celem zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego. Odpady będą regularnie przekazywane uprawnionym podmiotom gospodarującym odpadami. Odpady niebezpieczne jakie mogą powstawać na terenie budowy (np. lampy fluorescencyjne, zużyte urządzenia, opakowania po farbach i lakierach) należy segregować i oddzielić od odpadów obojętnych i magazynować w szczelnych pojemnikach, miejsce magazynowania powinno być wydzielone i oznaczone.

Etap eksploatacji:

Ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do szczelnego zbiornika bezodpływowego, które sukcesywnie będą odbierane przez uprawnione podmioty i przekazywane do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków.

Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do istniejącego zbiornika na wody opadowe, a część będzie infiltrować bezpośrednio do gruntu.

e) ryzyka wystąpienia poważnej awarii, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii:

Charakter planowanej inwestycji wyklucza zagrożenie wystąpienia poważnej katastrofy naturalnej i budowlanej. Celem minimalizacji podatności planowanej inwestycji na zagrożenie wystąpienia awarii lub katastrofy budowlanej jest jej zaprojektowanie zgodnie z obowiązującymi normami technicznymi i budowlanymi. Zagrożenie awarią jest brane pod uwagę na etapie projektowania wykonawstwa robót budowlanych, w tym posadowienia i fundamentowania oraz utrzymania obiektu.

Biorąc pod uwagę, że wszystkie materiały budowlane i sprzęt budowlany będą posiadały stosowne atesty, a prace budowlane wykonywane będą przez specjalistyczne firmy budowlane zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi normami, pod kontrolą uprawnionego personelu, nie przewiduje się wystąpienia katastrofy naturalnej czy budowlanej.

f) przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadku gdy planuje się ich powstawanie:

Faza realizacji:

W czasie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia wytwarzane będą odpady inne niż niebezpieczne, które będą powstawały w wyniku:

- wykonywania prac budowlanych,
- wykonywania czynności porządkowych i bytowania pracowników,
- usuwania ewentualnych skutków wypadków i zdarzeń losowych.

Rodzaje odpadów przewidziane do wytworzenia na etapie budowy - klasyfikacja zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. u. z 2020 r. poz. 10) to głównie odpady o kodzie 17 05 04 Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03, powstające w wyniku prowadzonych prac budowlanych, wykopów – odpady obojętne.

W fazie budowy mogą powstać również odpady w postaci odpadów opakowaniowych po materiałach budowlanych, dostarczanych na plac budowy i będą to odpady o kodach:

- 15 01 01 Odpady z papieru i tektury,
- 15 01 02 Odpady z tworzyw sztucznych,
- 15 01 03 Opakowania z drewna.

Na tym etapie nie można oszacować dokładnych ilości powstających odpadów, ponieważ jest to uzależnione od prowadzonych prac, natomiast nie będą to ilości, które wykraczałyby poza standardowe ilości wytwarzane podczas typowych prac budowlanych.

W przypadku wystąpienia ewentualnego wycieku substancji ropopochodnych albo szkodliwych dla środowiska mogą wystąpić odpady w postaci sorbentów o kodach:

- 15 02 02* Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB),
- 15 02 03 Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02.

W przypadku powstania tego typu odpadów będzie to mała ilość. Obecnie nie można tego oszacować, ponieważ jest to uzależnione od wystąpienia awarii/wycieku.

W czasie prowadzenia budowy powstaną również typowe odpady komunalne, które będą wytwarzane przez pracowników, i będą to odpady o kodzie:

- 20 03 01 Niesegregowane (zmieszane odpady) komunalne.

Faza eksploatacji:

W fazie eksploatacji przedsięwzięcia będą powstawały odpady typowo komunalne, z uwagi na fakt, iż będzie to zabudowa mieszkaniowa, będą to m.in. odpady o kodach:

- 20 03 01 Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne,
- 20 02 01 Odpady ulegające biodegradacji.

Będą powstawały również frakcje gromadzone selektywnie, w postaci odpadów papierowych i tektury, odpadów tworzyw sztucznych, odpadów opakowaniowych z papieru i tektury, drewna oraz tworzyw sztucznych – typowe odpady z działalności magazynowej.

Dodatkowo będą powstawały odpady wielkogabarytowe oraz odpady zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego z funkcjonowania biura.

Na obecnym etapie ciężko oszacować dokładną ilość wytwarzanych odpadów, ponieważ uzależniona jest od rodzaju materiałów magazynowanych oraz ewentualnego sposobu ich pakowania/rozpakowywania. Odpady będą ewidencjonowane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa i przekazywane uprawnionym odbiorcom posiadającym zezwolenia z zakresu gospodarowania odpadami.

g) zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji:

Informacje dotyczące ścieków:

W wyniku zrealizowania przedsięwzięcia będą powstawały ścieki socjalno-bytowe, które będą odprowadzane do szczelnego zbiornika bezodpływowego i kolejno przez uprawnionych odbiorców dostarczane do oczyszczalni ścieków. Z uwagi na brak kanalizacji na analizowanym terenie takie rozwiązanie jest konieczne. Przyjmuje się, że średnia ilość odprowadzanych ścieków będzie równa ilości pobranej wody, czyli 9 m³/dobę.

Ścieki będą powstawały w związku z korzystaniem pracowników z wody do celów socjalno-bytowych – do utrzymywania higieny osobistej, splukiwania urządzeń sanitarnych, przygotowywania posiłków itp. oraz ze sprzątnięcia hali. Ścieki nie będą zanieczyszczone żadnymi substancjami ropopochodnymi.

Emisja hałasu:

Źródłem emisji hałasu będą pojazdy ciężarowe dostarczające produkty do hali magazynowej oraz pojazdy osobowe pracowników. Inne źródła emisji hałasu nie będzie.

Emisja zanieczyszczeń do powietrza:

Źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza będą pojazdy ciężarowe, dostarczające produkty do hali magazynowej oraz pojazdy osobowe pracowników. Inne źródła emisji zanieczyszczeń do powietrza nie będzie.

Emisja pól elektromagnetycznych:

Brak jest źródeł emisji pól elektromagnetycznych.

2) Usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie hali magazynowej z częścią socjalno-biurową na terenie działek o nr ew. 97, 98, 99, 100, 101, 102, obr. geodezyjny Całowanie, gm. Karczew oraz dz. 462 i 463, obr. geodezyjny Sobiekursk, gm. Karczew, powiat otwocki, województwo mazowieckie.

Dotychczas działki o nr ew. 99, 100, 101, 102, obr. geodez. Całowanie, gm. Karczew oraz dz. 462 i 463 obr. geodez. Sobiekursk, gm. Karczew stanowiły teren nieużytkowany. Obecnie działki porośnięte są roślinnością trawiastą, na terenie działki o nr ew. 101, obr. geodez. Całowanie, gm. Karczew znajduje się 7 szt. drzew, które należałoby usunąć przystępując do realizacji przedsięwzięcia, w przypadku stwierdzenia, że będą one kolidowały z projektem zagospodarowania terenu.

Działki o nr ew. 97, 98, obr. geodez. Całowanie są obecnie zagospodarowane i wykorzystywane przez inwestora do prowadzenia działalności związanej z magazynowaniem donic, płyt ogrodowych, borderów, wycieraczek i dywanów w rolach. Na terenie niniejszych działek znajduje się hala magazynowa z częścią socjalno-biurową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, instalacją energetyczną, wodną, sanitarną i deszczową oraz zbiornik na nieczystości płynne, zbiornik przeciwpożarowy i pompownia.

Przedsięwzięcie nie będzie realizowane na obszarach wodno-błotnych oraz obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, na obszarach siedlisk lęgowych oraz w pobliżu ujścia rzek.

Nieruchomości, na których ma być realizowane przedsięwzięcie nie są zlokalizowane w pobliżu

wybrzeży ani obszarów morskich, zatem realizacja przedsięwzięcia nie wpłynie w żaden sposób na niniejsze obszary.

Nieruchomość, na której ma być realizowane przedsięwzięcie nie jest zlokalizowana na obszarach górskich ani leśnych. Najbliższy obszar leśny znajduje się w odległości ok. 300 m od terenu inwestycji od strony wschodniej (oddzielony drogą gminną), z pozostałych stron brak obszarów leśnych, jednak realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wpłynie w żaden sposób na obszary leśne.

Nieruchomości, na których planowana jest inwestycja nie znajduje się na terenach objętych ochroną.

Nieruchomości nie są położone w strefie ochronnej ujęć wody.

Przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie dwóch nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych o nr 215 – Subniecka warszawska oraz nr 2151 – Subniecka warszawska (część centralna).

Przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane w pobliżu obszarów, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia.

Na terenie dz. o nr ew. 98 znajduje się obszar stanowiska archeologicznego nr AZP 61-69/33, niniejszy zabytek to zachowane w ziemi (pod gruntem ornym współczesną warstwą użytkową) pozostałości osady tzw. kultury przeworskiej z okresu rzymskiego oraz osadnictwa średniowiecznego i nowożytnego. Prace na niniejszym terenie były prowadzone pod nadzorem archeologicznym (jak inwestora zobowiązywała decyzja o warunkach zabudowy wydana przez Burmistrza Karczewa dotycząca budowy istniejącej hali magazynowej).

W odległości ok. 300 m na wschód znajduje się ślad osadniczy st. 3. osada - PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1918216.

W odległości ok. 160 m na północny-wschód znajduje się stanowisko archeologiczne st. 2 - PL.1.9.ZIPOZ.NID_E_14_AR.1918129.

W odległości ok. 600 m na wschód od terenu inwestycji znajduje się zabytek – dwór Sobiekursk z I połowy XIX wieku oraz w odległości ok. 700 m na wschód park z połowy XIX wieku w miejscowości Sobiekursk.

W odległości ok. 1900 m na południe zlokalizowany jest Park Drewiczów – ogród.

Inwestycja w żaden sposób nie wpłynie na powyższe obszary. Wymagania odnośnie prac pod nadzorem archeologicznym zostaną określone w decyzji o warunkach zabudowy.

Przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane w pobliżu jezior, zatem inwestycja nie wpłynie w żaden sposób na obszary przylegające do jezior.

Przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane w pobliżu uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej, zatem nie będzie oddziaływać w żaden sposób na te obszary.

Nieruchomości, na których ma być realizowane przedsięwzięcie znajdują się w obrębie JCWP RW20001025563 Dopływ spod Warszówki, Obszar dorzecza Wisły, Region Wodny Środkowej Wisły.

Działki, na których planowana jest inwestycja zlokalizowane są w granicach jednolitej części wód podziemnych JCWPd nr 66 oznaczonej europejskim symbolem GW200066.

Dla osiągnięcia celów środowiskowych i dobrego stanu środowiska zostaną podjęte następujące działania:

- zainstalowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- pobór wody z wodociągu,
- przegląd instalacji pobierającej wodę do celów socjalno-bytowych,
- wszystkie budynki będą poddawane przeglądom,
- odpady będą magazynowane/zbieranie selektywnie i odbierane przez uprawnione podmioty, zgodnie z wymaganiami ustawy o odpadach.

Mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że projektowane przedsięwzięcie nie będzie powodować degradacji ekologicznej obszaru JCWPd, negatywnie wpływać na pogorszenie parametrów wód w zakresie wszystkich elementów jakości wód powierzchniowych i podziemnych, pogarszać stanu bądź potencjału ekologicznego danej jednolitej części wód, oddziaływać bezpośrednio na wody podziemne, a standardy jakości gleby lub ziemi będą utrzymane.

Z zachowaniem ww. zaleceń nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na wody podziemne oraz spowodowania nieosiągnięcia celów środowiskowych określonych w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza.

3) Rodzaj i skala możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do uwarunkowań wymienionych w pkt 1 i 2 wynikające z:

a) zasięgu oddziaływania – obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać:

Eksploatacja przedmiotowej hali magazynowej z częścią socjalno-biurową nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza, tzn. eksploatacja nie wpłynie na zmianę i pogorszenie jakości powietrza w otoczeniu analizowanej inwestycji, ponieważ skala przedsięwzięcia nie jest duża.

Przeprowadzona w karcie informacyjnej przedsięwzięcia analiza w otoczeniu projektowanej inwestycji wskazuje, że planowane do budowy obiekty nie będą znacząco oddziaływać na otaczające ich środowisko oraz nie będą uciążliwe dla oddalonych terenów chronionych pod warunkiem, że inwestycja będzie realizowana zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w projekcie i przedstawionym kip.

Funkcjonowanie projektowanej inwestycji na warunkach określonych w kip zawierało się będzie w granicach dopuszczonych prawem i nie spowoduje istotnego, z punktu widzenia lokalnych warunków aerosanitarnych, pogorszenia stanu czystości powietrza atmosferycznego w jej otoczeniu.

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze:

Ze względu na znaczne oddalenie przedsięwzięcia od granicy państwa wyklucza się transgraniczne oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko.

c) wielkości i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej:

Planowana do budowy nowa hala magazynowa z częścią socjalno-biurową będzie powstawała w bliskim sąsiedztwie istniejącej już hali magazynowej. Inwestor planuje wykorzystanie istniejących elementów infrastruktury technicznej na potrzeby nowej inwestycji, celem ograniczenia oddziaływania inwestycji na środowisko oraz celem ograniczenia kosztów inwestycyjnych.

W związku z wykorzystywaniem istniejących elementów sąsiedniej hali magazynowej, planowana inwestycja zostanie ograniczona tylko do elementów niezbędnych, których wybudowanie będzie znacznie mniej oddziaływało na środowisko niż budowa całej infrastruktury od początku.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania:

Przeprowadzona analiza w otoczeniu projektowanej inwestycji wskazuje, że obiekty te nie będą znacząco oddziaływać na otaczające ich środowisko oraz nie będą uciążliwe dla oddalonych terenów chronionych pod warunkiem, że inwestycja będzie realizowana zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w projekcie i niniejszym opracowaniu.

e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania:

Oddziaływanie w fazie budowy związane będzie z wykonywaniem prac budowlanych (budowa obiektów, wykonanie uzbrojenia, lub instalacji) oraz zagospodarowaniem terenu, co będzie wymagało użycia sprzętu ciężkiego, wykonania prac ziemnych, itp. Powyższe może powodować zapylenie i emisję spalin.

Zanieczyszczenie powietrza w czasie fazy budowy będzie krótkotrwałe i ustąpi w momencie zakończenia prac. Skutki wtórnego zapylenia ograniczyć należy poprzez zachowanie wysokiej kultury prowadzenia robót budowlanych.

Na terenie inwestycji faza budowy nie wniesie istotnych zmian w środowisku akustycznym w odniesieniu do stanu istniejącego. Zmiany te będą miały charakter okresowy.

Eksploatacja hali magazynowej z częścią socjalno-biurową nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza, tzn. eksploatacja nie wpłynie na zmianę i pogorszenie jakości

powierza w otoczeniu analizowanej inwestycji, ponieważ skala przedsięwzięcia nie jest duża.

Zgodnie z powyższym, emisja substancji do powietrza nie przekroczy dopuszczalnych norm na terenie należącym do inwestora jak i poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny.

f) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia - w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:

Z uwagi na fakt wykorzystywania istniejącej infrastruktury w postaci: kanalizacji deszczowej, zbiornika przeciwpożarowego z pompownią i paneli fotowoltaicznych (lub przyłącza energetycznego) należało planowane przedsięwzięcia zakwalifikować również jako przedsięwzięcie powiązane z rozbudową już istniejącej części.

Planowana inwestycja nie będzie naruszać prawa własności i interesów osób trzecich, nie ograniczy możliwości korzystania z sąsiednich nieruchomości oraz nie wpłynie negatywnie na sposób ich użytkowania.

g) możliwości ograniczenia oddziaływania

Inwestor celem ograniczenia ewentualnego negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko w taki sposób zaplanował jej realizację, żeby znaczna część terenu pozostała w stanie dotychczasowym i stanowiła powierzchnię biologicznie czynną.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania oraz opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Otwocku oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, po dokonaniu analizy przedłożonej dokumentacji orzeczono jak na wstępie.

Za niniejszą decyzję pobrano opłatę skarbową wysokości 205,00 zł na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111 ze zm.), załącznik – część I, ust. 45.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, za pośrednictwem Burmistrza Karczewa. Zgodnie z art. 127a kodeksu postępowania administracyjnego w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. 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, co oznacza, iż

decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania. Zgodnie z art. 136 § 2 i 3 kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wnioski o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wnioski o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

W załączeniu:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Inwestora,
2. strony postępowania przez obwieszczenie zgodnie z art. 49 k.p.a.,
3. a/a.

Do wiadomości:

1. RDOŚ w Warszawie,
2. PPIS w Otwocku,
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie PGW WP,
4. Starosta Otwocki (decyzja prawomocna)

Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie hali magazynowej z częścią socjalno-biurową na terenie działek o nr ew. 97, 98, 99, 100, 101, 102, obr. geodezyjny Całowanie, gm. Karczew oraz dz. 462 i 463, obr. geodezyjny Sobiekursk, gm. Karczew, powiat otwocki, województwo mazowieckie. Działki o nr ew. 462 i 463, obr. Sobiekursk, gm. Karczew będą stanowiły powierzchnię biologicznie czynną. Na terenie inwestycji planowane jest wybudowanie hali magazynowej z częścią socjalno-biurową o powierzchni zabudowy max. 3000 m² i wysokości do 9,5 m na terenie działek o nr ew. 99, 100, 101, obr. Całowanie, gm. Karczew, wykonanie wewnętrznego układu komunikacyjnego, w tym chodników, 10-ciu miejsc parkingowych, osadnika na nieczystości płynne o pojemności 9-10 m³ wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Powierzchnia całkowita terenu inwestycji obejmująca dz. o nr ew. 97, 98, 99, 100, 101, 102, obr. godez. Całowanie, gm. Karczew oraz dz. 462 i 463 obr. geodez. Sobiekursk, gm. Karczew wyniesie 38 594 m². Powierzchnia zabudowy hali magazynowej z częścią socjalno-biurową zlokalizowanej na terenie dz. o nr ew. 99, 100, 101, obr. Całowanie, gm. Karczew wyniesie ok. 3000 m². Powierzchnie utwardzone w obrębie hali wyniosą ok. 500 m², natomiast powierzchnia biologicznie czynna obejmie obszar ok. 19000 m².