

OŚRiL.6220.2.2022.MMC

DECYZJA Nr 94/2022
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm.) – dalej zwany „kpa.”, a także art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 oraz art. 85 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.) – dalej zwana ustawą „ooś” w związku z § 3 ust. 1 pkt. 54 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pani Patrycji Szlżak, ul. Handlowa 11, 05-090 Sękocin Nowy w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku magazynowo - biurowego z dopuszczalną funkcją produkcji lekkiej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą, zlokalizowanego na działkach o nr ewid. 43/2, 44/4, 44/6, 45/2, 46/2, 47/2, 48/2 w obszarze administracyjnym miasta Serock – etap I i II”, obr. 13 Serock, po zasięgnięciu opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Dębem oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie

- I. **stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku magazynowo - biurowego z dopuszczalną funkcją produkcji lekkiej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą, zlokalizowanego na działkach o nr ewid. 43/2, 44/4, 44/6, 45/2, 46/2, 47/2, 48/2 w obszarze administracyjnym miasta Serock – etap I i II”, obr. 13 Serock.**
- 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:**
 1. na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia;
 2. materiały i surowce składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód;
 3. zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju, tankowania i naprawy pojazdów, zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód oraz wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw;
 4. roboty budowlane należy prowadzić w sposób nie powodujący zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego;
 5. w sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu, zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwienia;
 6. zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się cieki wodne, poza terenem zagrożonym powodzią, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych;
 7. prace ziemne prowadzić bez konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych; w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych;
 8. wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, na których mogą występować zanieczyszczenia po podczyszczeniu odprowadzać do zbiornika retencyjnego; odprowadzanie ww wód do odbiorników prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww wód znajdujących się na gruncie;
 9. wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane;

10. ścieki socjalno-bytowe do momentu podłączenia do sieci kanalizacji odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, ww. zbiorniki systematycznie opróżniać (nie dopuszczać do ich przepełnienia) przez uprawnione podmioty, a ich zawartość wywozić do oczyszczalni ścieków;
11. wodę pobierać z sieci wodociągów na zasadach określonych przez gestora sieci
12. odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami
13. bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, w tym w szczególności związanych z usunięciem wierzchniej warstwy gruntu należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej; analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstąpienia od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;
14. przed rozpoczęciem robót oraz w ich trakcie należy kontrolować teren budowy pod kątem obecności zwierząt i umożliwić im ucieczkę lub przenieść je poza teren budowy w bezpieczne dla nich miejsce; przeniesienie gatunków należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu teriologii, herpetologii i malakologii, z zastosowaniem przepisów odrębnych;
15. wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wypadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt; termin, lokalizację i sposób wykonania zabezpieczeń doprecyzuje nadzór przyrodniczy koordynujący całość prac zabezpieczających, po uwzględnieniu uwarunkowań lokalnych, występujących na gruncie;
16. przed zasypaniem wykopów przy udziale nadzoru przyrodniczego (specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu teriologii, herpetologii i malakologii) sprawdzić dno pod kątem obecności w nich zwierząt, a w przypadku stwierdzenia ewakuować je poza teren budowy, z zastosowaniem przepisów odrębnych;
17. na placu budowy stosować oświetlenie dające tzw. „ciepłe” widmo świetlne, np. lampy sodowe lub LED; lampy powinny bezwarunkowo posiadać szczelne obudowy;
18. przy ewentualnym montażu paneli fotowoltaicznych należy zastosować moduł z powłoką antyrefleksyjną;
19. zdjęta urodzajna warstwę gleby zdeponować w pryzmach, zabezpieczyć przed przesuszeniem w czasie składowania i wykorzystać do rekultywacji terenu inwestycji po zakończeniu jej realizacji;
20. należy zastosować odpowiednie środki techniczne, aby w trakcie budowy i eksploatacji zapewnić komfort akustyczny w środowisku uzyskując dopuszczalne poziomy hałasu na terenach zabudowy chronionej akustycznie,
21. prace budowlane winny być prowadzone wyłącznie w porze dziennej, a zaplecze budowy należy zlokalizować w jak największej odległości od zabudowy chronionej akustycznie oraz zabezpieczyć przed dostępem osób postronnych.

III. charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Uzasadnienie

W dniu 10 lutego 2022 r do Burmistrza Miasta i Gminy Serock wpłynął wniosek złożony przez Panią Patrycję Szlązak, ul. Handlowa 11, 05-090 Sękocin Nowy w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku magazynowo - biurowego z dopuszczalną funkcją produkcji lekkiej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą, zlokalizowanego na działkach o nr ewid. 43/2, 44/4, 44/6, 45/2, 46/2, 47/2, 48/2 w obszarze administracyjnym miasta Serock”

Planowana inwestycja zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019 poz. 1839 ze zm.) zalicza się do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt. 54 lit. b): zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy oś organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wójt, burmistrz, prezydent miasta.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C (obręb: 13, 14, 15) przyjętym uchwałą nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27.03.2013 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 5667 z dnia 17.05.2013 r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C, powiat legionowski, woj. mazowieckie, zmienionym uchwałą nr 501/XLVI/2018 z dnia 25 czerwca 2018 r. Rady Miejskiej w Serocku (dz. Urz. Woj. Maz. Poz. 6847 z dnia 05.07.2018 r.) działki nr 43/2, 44/4, 44/6, 45/2, 46/2, 47/2 i 48/2 obr. 13 w Serocku położone są częściowo na terenie przeznaczonym pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz pod zabudowę usługową, oznaczonym na rysunku planu symbolem P/U3 oraz częściowo na terenie przeznaczonym pod tereny dróg publicznych klasy D, oznaczonym na rysunku planu symbolem KDD5.

Pismem z dnia 10 marca 2022 roku, na podstawie art. 50 § 1 ustawy kpa organ wezwał Wnioskodawcę do uzupełnienia wyjaśnień w sprawie pełnomocnictwa, opłaty skarbowej oraz wskazania numeru ewidencyjnego, na którym planowana jest realizacja ww przedsięwzięcia. W dniu 8 kwietnia 2022 roku wpłynęło wyjaśnienie od Inwestora.

W dniu Burmistrz Miasta i Gminy Serock pismem z dnia 12 kwietnia 2022 roku zawiadomił strony o wszczętym postępowaniu administracyjnym w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz o zwróceniu się z prośbą o wyrażenie opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Dębem.

Liczba stron postępowania w przedmiotowej sprawie przekracza 10, zatem zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy o oś w celu zawiadomienia stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej organ zawiadamiał strony stosując przepis art.49 k.p.a.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Legionowie pismem z dnia 26 kwietnia 2022 r. (data wpływu do tut urzędu 02.05.2022 r.) znak sprawy: ZNS.7040.758.28.2022 wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał zastrzeżenia, które w całości zostały ujęte w sentencji niniejszej decyzji.

W dniu 4 maja 2022 roku wpłynęło pismo od Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Dębem znak sprawy WA.ZZŚ.2.435.1.79.2022.MR z prośbą o uzupełnienie karty informacyjnej ww przedsięwzięcia, na podstawie którego Burmistrz Miasta i Gminy Serock wezwał w dniu 10 maja 2022 roku Inwestora do uzupełnienia kart informacyjnej przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska postanowieniem z dnia 19 maja 2022 roku znak: WOOŚ_I.4220.603.2022.ML wyraził opinię, że dla ww. przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, ale istnieje konieczność określenia warunków i wymagań, które zostały zawarte w całości w sentencji niniejszej decyzji.

W dniu 6 czerwca 2022 roku wpłynęło uzupełnienie wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww przedsięwzięcia w zakresie zmiany nazwy przedsięwzięcia na: „Budowa budynku magazynowo - biurowego z dopuszczalną funkcją produkcji lekkiej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą, zlokalizowanego na działkach o nr ewid. 43/2, 44/4, 44/6, 45/2, 46/2, 47/2, 48/2 w obszarze administracyjnym miasta Serock – etap I i II” wraz z jednolitą kartą informacyjną przedsięwzięcia.

W związku ze zmianą nazwy przedsięwzięcia oraz złożeniem jednolitej karty informacyjnej przedsięwzięcia, organ w 1 lipca 2022 roku ponownie wystąpił o wyrażenie opinii w zakresie uzgodnienia warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Legionowie oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Dębem.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem znak: WOOŚ-I.4220.1089.2022.ML z dnia 11 lipca 2022 roku wezwał o uzupełnienie przedłożonej dokumentacji o: wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oświadczenie 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 dniu 12 lipca 2022 roku powyższe uzupełnienie dokumentacji zostało przesłane przez Burmistrza Miasta i Gminy Serock do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny pismem z dnia 12 lipca (data wpływu do tut. urzędu 18.07.2022 r.) znak: ZNS.7040.758.28.2022 poinformował, że po zapoznaniu się i analizie uzupełnienia karty

informacyjnej ww. przedsięwzięcia podtrzymuje swoje stanowisko wyrażone w opinii sanitarnej z dnia 26 kwietnia 2022 r. znak: ZNS.7040.758.28.2022.

W dniu 5 sierpnia 2022 roku wpłynęło postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska znak: WOOŚ-I.4220.1089.2022.ML.2 wyrażające opinię, że dla ww. przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, ale istnieje konieczność określenia warunków i wymagań, które zostały zawarte w całości w sentencji niniejszej decyzji.

W dniu 30 sierpnia 2022 roku wpłynęła odpowiedź Inwestora na wezwanie Burmistrza Miasta i Gminy Serock z dnia 10 maja 2022 roku, która została przesłana w dniu 9 września 2022 roku do Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Dębem.

Państwowe Gospodarstwo Wodne, Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Dębem pismem z dnia 26 września 2022 roku wyraził opinię, że dla ww. przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednak wskazał na konieczność określenia warunków i wymagań, które zostały w całości zawarte w sentencji niniejszej decyzji.

Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie, Zarządu Zlewni w Dębem pismem z dnia 16 lutego 2022 roku (data wpływu do tut. organu 18.02.2022 r.) znak WA.ZZŚ.2.435.1.21.2022.PJ zawiadomił Burmistrza Miasta i Gminy Serock, że ze względu na skomplikowany charakter sprawy, przedmiotowa sprawa zostanie załatwiona w terminie do 7 marca 2022 roku.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Legionowie pismem z dnia 9 lutego 2022 r. znak sprawy: ZNS.7040.205.9.2022 wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał zastrzeżenia, które w całości zostały ujęte w sentencji niniejszej decyzji.

Mając na uwadze powyższe, postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji zostało zakończone, o czym powiadomiono strony postępowania obwieszczeniem z dnia 3 listopada 2022 roku. Powiadomiono także o możliwości składania uwag, wniosków i zastrzeżeń w terminie 7 dni od daty ww. zawiadomienia. W określonym ww. terminie nie zostały wniesione uwagi, wnioski ani zastrzeżenia.

Lokalizacja, rodzaj i parametry planowanego zamierzenia oraz odległość od granic Rzeczypospolitej Polskiej eliminują możliwość transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Z uwagi na fakt, że przedsięwzięcie nie jest zaliczane do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, organ nie określił wymogów w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych. Charakter przedsięwzięcia nie wymaga konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją na terenie przedsięwzięcia i w jego otoczeniu nie występują zabytki chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Materiał dowodowy w niniejszej sprawie jest kompletny, prawidłowy, merytorycznie uzasadniony i logiczny, zawiera wszystkie elementy i dane, których zgromadzenie było warunkiem na poczynienie właściwych ocen w zakresie środowiskowych uwarunkowań realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia. Należy uznać, że okoliczności wynikające z przygotowanych opracowań zostały w toku postępowania dostatecznie udowodnione. Wątpliwości w szczególności nie budzi rzetelność opracowanych na zlecenie wnioskodawcy dokumentów, ich bezstronny charakter oraz spełnienie wymogów formalnych i prawnych.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

1. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Serock w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
2. Zgodnie z art. 127a Kpa 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.
3. Prawomocność decyzji musi zostać potwierdzona przez organ wydający decyzję, poprzez zamieszczenie w niej odpowiedniej klauzuli.

4. Zgodnie z art. 72 ust 3 ustawy oś decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 - 13 w/w ustawy. Wniosek ten powinien być złożony nie później niż przed upływem sześciu lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna. Powyższy termin może ulec wydłużeniu o cztery lata, jeżeli realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz nie zmieniły się warunki określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Oplatę skarbową w kwocie 205,00 zł
zapłacono w dniu 10 luty 2022 r
na rachunek Urzędu Miasta i Gminy w Serocku
28 8013 0006 2007 0015 0994 0002



Z up. Burmistrza
Miasta i Gminy Serock
Sekretarz Miasta i Gminy
Rafał Karpiński

Załączniki:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. Patrycja Szlązak, ul. Handlowa 11, 05-090 Sękocin Nowy.
2. Strony postępowania przez obwieszczenie zgodnie z art. 49 kpa.
3. a/a

Otrzymują do wiadomości (po uzyskaniu przez decyzję przymiotu ostateczności):

1. Marszałek Województwa Mazowieckiego
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie
3. Starosta Legionowski

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedsięwzięcie pn. „Budowa budynku magazynowo - biurowego z dopuszczalną funkcją produkcji lekkiej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą, zlokalizowanego na działkach o nr ewid. 43/2, 44/4, 44/6, 45/2, 46/2, 47/2, 48/2 w obszarze administracyjnym miasta Serock – etap I i II”, obr. 13 Serock, powiat legionowski, województwo mazowieckie. Przedsięwzięcie realizowane będzie w dwóch etapach – w pierwszym zrealizowana zostanie hala wraz z infrastrukturą towarzyszącą, obejmująca działki inwestycyjne o nr ewid. 44/4, 44/6, 45/2, 46/2, 47/2, 48/2. Natomiast w drugim etapie planowana jest rozbudowa obiektu o część zlokalizowaną na działce o nr ewid. 43/2.

Planowana inwestycja zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz. 1839 ze zm.) zalicza się do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1:

- pkt. 54 lit. b): zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowaniem mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C (obręb: 13, 14, 15) przyjętym uchwałą nr 309/XXXIV/2013 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 27.03.2013 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. poz. 5667 z dnia 17.05.2013 r.) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Serock – obszar C, powiat legionowski, woj. mazowieckie, zmienionym uchwałą nr 501/XLVI/2018 z dnia 25 czerwca 2018 r. Rady Miejskiej w Serocku (dz. Urz. Woj. Maz. Poz. 6847 z dnia 05.07.2018 r.) działki nr 43/2, 44/4, 44/6, 45/2, 46/2, 47/2 i 48/2 obr. 13 w Serocku położone są częściowo na terenie przeznaczonym pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz pod zabudowę usługową, oznaczonym na rysunku planu symbolem P/U3 oraz częściowo na terenie przeznaczonym pod tereny dróg publicznych klasy D, oznaczonym na rysunku planu symbolem KDD5.

Nieruchomość, na której będzie realizowane przedsięwzięcie znajduje się poza Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu, w odległości ok. 0,85 km. Najbliższy korytarz ekologiczny - Dolina Dolnego Bugu GKPnC-4 oddalony jest ok. 1,05 km od planowanego przedsięwzięcia.

Powierzchnia działek, na których będzie realizowane przedsięwzięcie (działki 43/2, 44/4, 44/6, 45/2, 46/2, 47/2, 48/2 Serock) wynosi ok. 16,6 ha z czego ok. 16,38 ha przeznaczone zostanie do przekształcenia na potrzeby planowanej inwestycji.

Powierzchnia zabudowy planowanej inwestycji, po realizacji dwóch etapów, wynosi:

- powierzchnia zajmowana przez budynek - ok. 9,02 ha
- powierzchnia utwardzona - ok. 4,08 ha
- powierzchnia biologicznie czynna (zieleń urządzone) - ok. 3,28 ha
- powierzchnia działek przekształcona w związku z realizacją inwestycji ok. 16,38 ha

Planowane przedsięwzięcie w I etapie obejmuje:

- wyrównanie terenu oraz prace ziemne związane z przygotowaniem gruntu pod posadowienie budynków i infrastruktury technicznej;
- posadowienie obiektów infrastruktury w tym m. in. hali magazynowej z częściami socjalno-biurowymi oraz pomieszczeniami technicznymi;
- realizację układu komunikacyjnego w granicach inwestycji z miejscami postojowymi dla samochodów klientów i obsługi magazynu oraz dokami rozładunkowymi;
- budowę instalacji i przyłączy infrastruktury technicznej;
- budowę instalacji wodociągowej z przyłączem do sieci miejskiej;
- montaż wentylacji mechanicznej na potrzeby socjalno-bytowe dla hali w części magazynowo - produkcyjnej oraz biurowej;
- montaż paneli fotowoltaicznych;
- montaż instalacji przeciwpożarowej wraz ze zbiornikiem przeciwpożarowym naziemnym;
- urządzenie terenów zieleni;

- budowę kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do kolektora miejskiego poprzez indywidualne przyłącze. W przypadku braku możliwości przyłączenia, inwestor ścieki sanitarne będzie kierował do szczelnych zbiorników asenizacyjnych;
- budowę instalacji gazowej z przyłączem do lokalnej sieci gazowej lub zasilenie obiektu z dedykowanej stacji LNG w razie braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci gazowej;
- budowę podziemnych instalacji elektrycznych, pożarowych i teletechnicznych;
- budowę wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej z zastosowaniem separatorów substancji ropopochodnych, kierującej wody opadowe i roztopowe do odparowywalnego zbiornika retencyjnego wód opadowych i roztopowych z terenu projektowanej hali i przynależnego do niej terenu utwardzonego. Inwestor bierze pod uwagę możliwość odprowadzenia wód opadowych do rowu po modernizacji drogi gruntowej prowadzącej na teren inwestycji – w przypadku powstania takiej możliwości;
- posadowienie pięciu agregatów prądotwórczych stanowiących awaryjne źródło zasilania.

Wymiary planowanych do realizacji budynków w etapie I :

- budynek magazynowo produkcyjny: powierzchnia ok. 73586,81 m², wysokość max.20 m;
- budynek administracyjno-techniczny: powierzchnia ok. 71,66 m² wysokość ok 4 m;
- budynek portierni: powierzchnia ok. 31,46 m² wysokość ok 4 m;
- zbiornik wody p.poż: powierzchnia ok. 124,52 m² wysokość ok 10 m;
- pompownia pożarowa: powierzchnia ok. 86,55 m² wysokość ok 4 m;
- dwie stacje transformatorowe: powierzchnia ok. 63,78 m² wysokość ok 2,5 m;

Planowane przedsięwzięcie w II etapie obejmuje:

- dobudowa budynku magazynowo - produkcyjnego: powierzchnia ok. 16244,8 m², wysokość max.20 m.

W związku z eksploatacją inwestycji oraz obsługą logistyczną budynków magazynowych po terenie kompleksu będą poruszały się samochody osobowe oraz ciężarowe. W celu upłynnienia i zwiększenia bezpieczeństwa ruchu kołowego na terenie kompleksu zostaną wyznaczone szlaki komunikacyjne oraz place manewrowe dla samochodów osobowych i ciężarowych. Zorganizowane zostaną również dla nich miejsca postojowe.

Liczba planowanych miejsc parkingowych została przewidziana na:

- miejsca parkingowe dla samochodów osobowych ok. 261 szt.;
- miejsca parkingowe dla samochodów ciężarowych ok. 21 szt.

Przewiduje się, że wszystkie planowane miejsca parkingowe zostaną zrealizowane w I etapie inwestycji.

W celu załadunku i rozładunku towarów w obrębie hali magazynowej, we wschodniej i zachodniej ścianie budynku zaprojektowane zostały doki przeładunkowe:

- ok. 74 szt. w I etapie realizacji inwestycji;
- ok. 24 szt. w II etapie realizacji inwestycji.

Odwodnienie powierzchni utwardzonych będzie odbywało się za pośrednictwem odpływów liniowych i kratki odpływowych oraz odpowiednio wyprofilowanych powierzchni zachowujących zaplanowany kierunek spływu wód. Place manewrowe, miejsca parkingowe oraz chodniki a także wewnętrzne szlaki komunikacyjne zostaną utwardzone.

Na terenie działek inwestycyjnych przewiduje się budowę sieci kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej. Media dostarczane będą do zakładu poprzez lokalną sieć wodociagową oraz linię energetyczną.

Docelowo wszystkie rodzaje ścieków odprowadzanych z terenu inwestycji kierowane będą do systemu miejskiej sieci kanalizacyjnej lub do podziemnych szczelnych zbiorników bezodpływowych.

Planuje się budowę jednego zbiornika retencyjnego o pojemności ok. 3600 m³ z który został zaprojektowany w południowo-wschodniej części inwestycji -działka ewidencyjna nr 46/2, 47/2, 48/2. Dno zbiornika wyłożone zostanie membraną HDPE podścieloną geowłókniną ułożoną na warstwie dociskowej z piasku o granulacji poniżej 2 mm. Dodatkowo korona umocniona zostanie betonowymi płytami ażurowymi o grubości 10 cm wypełnionymi żwirem.

Teren inwestycji zostanie ogrodzony siatką do wysokości ok. 2 m, wspartą o słupy stalowe. Wjazdy na teren zakładu zostaną wyposażone w bramy przesuwne z napędem elektrycznym lub szlabany sterowane zdalnie.

Z up. Burmistrza
Miasta i Gminy Serock
Sekretarz Miasta i Gminy
Rafał Barpiński