



## URZĄD MIASTA I GMINY KONSTANCIN-JEZIORNA

05-520 KONSTANCIN-JEZIORNA, ul. Piaseczyńska 77  
tel. 22 48 42 300, 22 48 42 310 fax 22 48 42 309

OŚR.6220.1.2024.AKW/17

Konstancin-Jeziorna, 10-07-2024 r.

### OBWIESZCZENIE o podaniu do publicznej wiadomości treści decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna, na podstawie art. 38 oraz art. 72 ust. 6 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.),

#### **zawiadamia**

o wydaniu dnia 09-07-2024 r. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia pn. „**Remont, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania zespołu budynków tzw. Papierni Dolnej i budynków go otaczających na budynki usługowe, m.in. hotelowe i gastronomiczne oraz budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi oraz budynków stanowiących wielostanowiskowe garaże nadziemne na działkach ew. nr 10/50, 10/27 oraz na fragmencie działek ew. nr 17, 10/1, 10/26.**” w obrębie 02-01, Konstancin-Jeziorna, sygn. OŚR.6220.1.2024.AKW/14.

Jednocześnie zawiadamiam, że każdy zainteresowany ma możliwość zapoznania się z treścią wydanej decyzji oraz dokumentacją sprawy, w tym z opiniami właściwych organów, w godzinach pracy Urzędu Miasta i Gminy Konstancin-Jeziorna, tj. poniedziałek w godz. 8.00 - 17.30 oraz od wtorku do piątku w godz. 8.00 - 15.30, po uprzednim telefonicznym umówieniu terminu z osobą prowadzącą sprawę pod nr (22) 48 42 421 lub (22) 48 42 420.

Ponadto treść decyzji została udostępniona w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Konstancin-Jeziorna na okres 14 dni.

Upublicznienie nastąpiło w dniu 10-07-2024 r.

**BURMISTRZ**  
  
**Michał Wiśniewski**

#### Otrzymują:

1. Inwestor
2. Społeczeństwo, przez publiczne obwieszczenie
3. a/a

### DECYZJA Nr 4/ 2024

Na podstawie art. 71 ust. 2 oraz art. 84 i 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą ooś oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 tj.) zwany dalej kpa, po rozpatrzeniu wniosku po rozpatrzeniu wniosku Inwestora Arche S.A., w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia pn. **„Remont, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania zespołu budynków tzw. Papierni Dolnej i budynków go otaczających na budynki usługowe, m.in. hotelowe i gastronomiczne oraz budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi oraz budynków stanowiących wielostanowiskowe garaże nadziemne na działkach ew. nr 10/50, 10/27 oraz na fragmencie działek ew. nr 17, 10/1, 10/26.”** w obrębie 02-01, Konstancin-Jeziorna, po zasięgnięciu opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie PGW Wody Polskie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie

#### s t w i e r d z a m

**I. brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;**  
**II. określam warunki, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c ustawy ooś oraz nakładam obowiązki działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy ooś z uwzględnieniem następujących elementów:**

- 1) całość prac należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty. Bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Kontrolę należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalistów posiadających wiedzę w szczególności z zakresu ornitologii, herpetologii, teriologii i chiropterologii;
- 2) wycinkę drzew i krzewów wykonać pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii i chiropterologii, w okresie od początku września do końca lutego lub poza tym okresem po dokonaniu przez nadzór przyrodniczy bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk gatunków podlegających ochronie;
- 3) w trakcie robót budowlanych należy zapewnić ochronę pni, koron i systemów korzeniowych drzew i krzewów przeznaczonych do adaptacji oraz występujących w sąsiedztwie terenu inwestycji, zgodnie ze sztuką ogrodniczą. Zabezpieczenie drzew należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty dendrologa;

- 4) zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) zorganizować na terenie przekształconym antropogenicznie (optymalnie na terenie utwardzonym), zabezpieczonym przed niekontrolowanym wyciekiem substancji ropopochodnych. Zakazuje się składowania materiałów budowlanych pod koronami drzew przeznaczonych do adaptacji;
- 5) bezpośrednio przed rozpoczęciem robót oraz 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;
- 6) podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt;
- 7) na etapie projektowania zaplanować sposób wykonywania prac budowlanych uwzględniając lokalizację drzew przeznaczonych do adaptacji- w sposób zapewniający ich maksymalną ochronę;
- 8) w przypadku stwierdzenia historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi, podjąć współpracę z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i dokonać innych czynności przewidzianych przepisami prawa;
- 9) ruch samochodowy związany z transportem materiałów budowlanych, innych materiałów i towarów związanych z budową, realizować w miarę możliwości w godzinach poza szczytem komunikacyjnym porannym i popołudniowym, tak aby nie powodować sytuacji wymuszonych przestojów i zatorów na drogach dojazdowych do placu budowy oraz dodatkowych utrudnień dla mieszkańców i innych podmiotów działających w otoczeniu inwestycji;
- 10) 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;
- 11) zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn zabezpieczyć przed przedostaniem się substancji ropopochodnych do gruntu;
- 12) zapewnić stanowisko z sorbentem służącym do likwidacji powstałych wycieków i wylewów substancji ropopochodnych;
- 13) natychmiast usuwać zanieczyszczony grunt w przypadku awarii w celu zabezpieczenia środowiska wodno-gruntowego przed zanieczyszczeniami;
- 14) przechowywać paliwa, oleje, smary oraz pozostałe substancje niebezpieczne dla środowiska w przystosowanych do tego celu szczelnych pojemnikach;
- 15) przygotować miejsca do selektywnej zbiórki odpadów w szczelnych pojemnikach i odpowiednio zabezpieczyć je przed wpływem czynników atmosferycznych, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do środowiska. Następnie przekazywać zebrane odpady wyspecjalizowanemu podmiotowi, posiadającemu odpowiednie zezwolenie;
- 16) odpady niebezpieczne zbierać selektywnie w sposób uniemożliwiający kontakt z warunkami atmosferycznymi, a następnie przekazywać do unieszkodliwiania uprawnionym firmom;
- 17) wyposażyć teren inwestycji na czas budowy w odpowiednią ilość przenośnych urządzeń sanitarnych, z których ścieki będą odbierane przez uprawnioną firmę na podstawie stosownej umowy lub odprowadzać ścieki bytowe z placu budowy do kanalizacji sanitarnej po uzyskaniu

- zgody gestora sieci;
- 18) roboty ziemne prowadzić w sposób maksymalnie ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne oraz ich wpływ na tereny działek sąsiednich;
  - 19) wykonywać wykopy w okresach niskich stanów wód gruntowych, o małym nasileniu opadów atmosferycznych, a ewentualne prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu zwierciadła wód gruntowych;
  - 20) wykopy budowlane zabezpieczyć za pomocą ścian szczelinowych, a dno wykopu zabezpieczyć płytą fundamentową szczelną;
  - 21) niezanieczyszczony grunt z wykopów wykorzystać do kształtowania terenów zielonych na terenie inwestycji;
  - 22) ewentualną wodę z odwodnienia budowlanego odprowadzić po wcześniejszym podczyszczeniu w osadniku na teren biologicznie czynny Inwestora, bez zalewania terenów sąsiednich;
  - 23) wodę przeznaczoną do zaopatrzenia inwestycji wykorzystywać w sposób racjonalny z zastosowaniem nowoczesnych rozwiązań technicznych zapewniających oszczędne korzystanie z zasobów środowiska wodnego;
  - 24) wodę na cele bytowe i do mycia kół pojazdów budowlanych opuszczających plac budowy pobrać z istniejącego wodociągu po uzyskaniu zgody od gestora sieci lub dowozić na plac budowy beczkowozami;
  - 25) ścieki z mycia kół pojazdów opuszczających plac budowy odprowadzać do szczelnego zbiornika, a następnie wywozić samochodami asenizacyjnymi do punktu zlewnego;
  - 26) podłączyć zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z lokalami usługowymi do gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
  - 27) podłączyć zespół budynków biurowych, usługowych, hotelowych, muzealnych, konferencyjnych i teatralnych do gminnej sieci wodociągowej na warunkach ustalonych z gestorem sieci;
  - 28) ujęcie wód podziemnych eksploatować nie przekraczając ustalonych zasobów eksploatacyjnych;
  - 29) na etapie realizacji przedsięwzięcia uzyskać pozwolenie wodnoprawne na wykonanie urządzenia wodnego do ujmowania wód podziemnych oraz pobór wód podziemnych;
  - 30) prowadzić roboty wiertnicze pod nadzorem uprawnionego geologa;
  - 31) zapewnić opomiarowanie poboru wody;
  - 32) wykonać szczelną obudowę studni, która uniemożliwi przedostawanie się zanieczyszczeń do urządzenia;
  - 33) ścieki sanitarne w czasie eksploatacji inwestycji odprowadzać do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 34) ścieki z mycia garaży podziemnych i naziemnych przed odprowadzeniem do kanalizacji podczyszczać w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem;
  - 35) w przypadku lokalizacji usług o charakterze gastronomicznym, ścieki przed odprowadzeniem do kanalizacji podczyszczać w separatorach tłuszczu;
  - 36) wody opadowe w czasie realizacji inwestycji odprowadzać bezpośrednio na teren biologicznie czynny Inwestora;
  - 37) system retencjonowania wód należy zaprojektować o pojemności zapewniającej bezpieczne

- retencjonowanie wód opadowych o charakterze nawałnym;
- 38) wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji odprowadzać do dwóch zbiorników retencyjnych i rowów otwartych, szczelnych, połączonych ze sobą w obieg zamknięty, o powierzchni ok. 2500m<sup>2</sup>,
  - 39) wody opadowe i roztopowe z terenów dróg i miejsc postojowych przed odprowadzeniem do zbiorników retencyjnych podczyszczać w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikiem;
  - 40) na terenie inwestycji stworzyć ogrody deszczowe o minimalnej powierzchni 989m<sup>2</sup>;
  - 41) wody opadowe i roztopowe ze zbiorników retencyjnych wykorzystywać do podlewania terenów zielonych oraz ogrodów deszczowych;
  - 42) wody opadowe i roztopowe odprowadzane do środowiska wodno-gruntowego muszą spełniać warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019r., poz. 1311);
  - 43) konserwować urządzenia podczyszczające poprzez zapewnienie serwisu ze strony specjalistycznych i uprawnionych firm;
  - 44) uporządkować teren budowy po zakończeniu etapu realizacji robót.

#### UZASADNIENIE

Inwestor – Arche S.A.- w dniu 22.01.2024 r. wystąpił z wnioskiem (datowanym na dzień 17.01.2024r.) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację planowanego przedsięwzięcia pn. „*Remont, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania zespołu budynków tzw. Papierni Dolnej i budynków go otaczających na budynki usługowe, m.in. hotelowe i gastronomiczne oraz budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi oraz budynków stanowiących wielostanowiskowe garaże nadziemne na działkach ew. nr 10/50, 10/27 oraz na fragmencie działek ew. nr 17, 10/1, 10/26*” w obrębie 02-01 Konstancin-Jeziorna.

Planowana inwestycja na podstawie § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b, pkt 55 lit. a oraz § 3 ust. 2 pkt 2 w związku z § 3 ust. 1 pkt 57 lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz 1839) zaliczana jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być wymagany.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś - organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedmiotowego przedsięwzięcia jest Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna.

Do wniosku dołączono wymagane art. 74 ust. 1 i 2 ustawy ooś dokumenty, tj.: kartę informacyjną przedsięwzięcia (formie pisemnej oraz na informatycznych nośnikach danych), poświadczoną przez

właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej, mapę w postaci papierowej oraz elektronicznej, w skali zapewniającej czytelność przedstawionych danych z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem oddziaływania przedsięwzięcia wraz z wyznaczoną odległością, o której mowa w art. 74 ust. 3 a pkt I ustawy ooś, sporządzoną na podkładzie wykonanym na podstawie kopii mapy ewidencyjnej, zgodnie z art. 74 ust. 1 pkt 3a ustawy ooś.

Na podstawie mapy z zasięgiem oddziaływania inwestycji i mapy ewidencyjnej przedsięwzięcia, ustalono, że liczba stron postępowania przekracza 10, w związku z tym na podstawie art. 74 ust. 3 ustawy ooś i art. 49 kpa organ zawiadomieniem z dnia 26.01.2024 r. poinformował strony o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia poprzez publiczne obwieszczenie.

Na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy ooś Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna zwrócił się dnia 26.01.2024r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piasecznie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Warszawie PGW Wody Polskie z prośbą o opinię, co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i ewentualnego zakresu raportu.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie opinią z dnia 15.02.2024r. (data wpływu do tut. Urzędu 19.02.2024r.), znak: ZNS.9022.4.4.2024.1.PŁ stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie PGW Wody Polskie opinią z dnia 15.02.2024 r. (data wpływu do tut. Urzędu 21.02.2024.r), znak WW.ZZŚ.4901.27.2024.JS odstąpił od potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, stwierdził 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 nałożył obowiązek działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit b ustawy ooś, które zostały określone w części II niniejszej decyzji w punktach 10-44.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 02.05.2024r., znak WOŚ-I.4220.163.2024.ML.2 stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Obwieszczeniem z dnia 06.06.2024r. Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna zawiadomił strony o zakończeniu postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedmiotowego przedsięwzięcia. Poinformował strony o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz możliwości wypowiedzenia się co do zebranych materiałów oraz zgłoszonych żądań. W toku postępowania żadna ze stron nie wniosła uwag do zgromadzonego w niniejszym postępowaniu materiału.

Na podstawie art. 84 ust 1 i 1a, biorąc pod uwagę opinie organów, lokalizację i charakter inwestycji oraz uwarunkowania, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy ooś Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Organ, stwierdzając brak potrzeby oceny oddziaływania na środowisko wzięt pod uwagę następujące uwarunkowania, wymienione w art. 63 ust. 1 ustawy ooś.

1) rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia.

Przedmiotem inwestycji jest remont, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania zespołu budynków tzw. „Papierni dolnej” i budynków go otaczających na budynki usługowe, m.in. hotelowe i gastronomiczne oraz budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi oraz budynków stanowiących wielostanowiskowe garaże nadziemne na działkach ew. nr 10/50, 10/27 oraz na fragmentach działek ew. nr 17, 10/1, 10/26 w obrębie 02-01, Konstancin-Jeziorna.

Zamierzenie inwestycyjne obejmować będzie budowę: 18 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni zabudowy ok. 10 051 m<sup>2</sup> wraz z usługami w parterze (dotyczy dziewięciu budynków) oraz garażami podziemnymi jednokondygnacyjnymi (dotyczy pięciu budynków) na ok. 229 miejsc parkingowych; 3 budynków garażowych wolnostojących o łącznej powierzchni zabudowy ok. 5110 m<sup>2</sup>, 4 kondygnacyjnych, naziemnych, otwartych (pełne ściany będą się pojawiać fragmentarycznie) o łącznej ilości miejsc parkingowych ok. 790; miejsc parkingowych na terenie o powierzchni ok. 125 m<sup>2</sup> na ok. 10 miejsc parkingowych; dróg o powierzchni ok. 3690 m<sup>2</sup>; chodników o powierzchni ok. 2830 m<sup>2</sup>; placu miejskiego o powierzchni ok. 205 m<sup>2</sup>; innych powierzchni utwardzonych o powierzchni ok. 731 m<sup>2</sup>; drogi publicznej wraz z miejscami parkingowymi na terenie o powierzchni ok. 6140 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia miejsc parkingowych wynosić będzie ok. 1512,5 m<sup>2</sup> na 121 miejsc parkingowych; zbiorników retencyjnych i rowów szczelnych w stosunku do gruntu o powierzchni ok. 2500 m<sup>2</sup>; powierzchni biologicznie czynnej na płytach garaży podziemnych o powierzchni ok. 5594 m<sup>2</sup>; powierzchni biologicznie czynnej na gruncie o powierzchni ok. 19 679 m<sup>2</sup>. Ponadto zaprojektowano ogrody deszczowe z roślinnością hydrofilową o powierzchni ok. 989 m<sup>2</sup> oraz całoroczne szklarnie na dachach oraz rośliny ozdobne na tarasach i balkonach. Łączna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą wynosić będzie ok 51 545 m<sup>2</sup>.

Inwestycja obejmować będzie również budowę lub remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę części usługowej, w tym: remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę oraz zmianę użytkowania istniejących na terenie budynków tzw. „Papierni Dolnej” o łącznej powierzchni zabudowy ok. 23 202,18 m<sup>2</sup>, które pełnić będą funkcje biurowe, hotelowo-biurowo-usługowe, usługowe m.in. restauracja, sala wielofunkcyjna, sala konferencyjna, muzeum, sala zabaw dla dzieci, teatr, basen; budowę 2 nowych budynków o łącznej powierzchni zabudowy ok. 2600 m<sup>2</sup>, hotelowo – usługową oraz biurowo – usługową, w tym usługi medyczne; miejsc parkingowych na terenie o powierzchni ok. 1938,50 m<sup>2</sup> na ok. 154 miejsc parkingowych; ciągów pieszo - jezdnych o powierzchni ok. 2 795,59 m<sup>2</sup>; innych powierzchni utwardzonych o powierzchni ok. 18 654,58 m<sup>2</sup>; powierzchni biologicznie czynnej na gruncie o powierzchni ok. 10 520,15 m<sup>2</sup>; instalacja 1 agregatu prądowłórczego o mocy 200 kVA i zbiornikiem paliwa 390 litrów zbudowanym w ramę agregatu. Dodatkowo na potrzeby części mieszkalnej i usługowej zostanie wykonane własne ujęcie wód podziemnych o wydajności gwarantującej pokrycie maksymalnego godzinowego zapotrzebowania na wodę tj. ok. 8 m<sup>3</sup>/h. Łączna powierzchnia zabudowy usługowej wraz



z infrastrukturą towarzyszącą wynosić będzie ok 64 821 m<sup>2</sup>. Zagospodarowanie poszczególnych części obszaru będzie przebiegać etapami.

W bliskim sąsiedztwie inwestycji nie znajdują się przedsięwzięcia, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, które mogłyby prowadzić do kumulowania się oddziaływań.

Planowana inwestycja położona jest na terenie znacznie przekształconym antropogenicznie, gdzie stwierdzono występowanie gatunków zwierząt synantropijnych tzn. gatunków, które przystosowały się do życia w środowisku silnie przekształconym przez człowieka, związanym z miejscem zamieszkania człowieka lub z jego działalnością. Stwierdzono występowanie takich gatunków zwierząt jak kopciuszek *Phoenicurus ochruros*, pustułka *Falco tinnuculus*, mazurek *Passer domesticus*, bogatka *Parus major*, szczur wędrowny *Rattus norvegicus* czy przestrojnik trawnik *Aphantopus hyperantus*. Na terenie inwestycji rozwinęła się roślinność spontaniczna, ruderalna, antropogeniczna czyli związana z działalnością człowieka, porastająca przekształcone tereny i występujące pospolicie na terenie całego kraju np. wrotycz pospolity *Tanacetum vulgare*, bylica pospolita *Artemisia vulgaris*, cykoria podróżnik *Cichorium intybus*, sałata kompasowa *Lactuca serriola*, mydlnica pospolita *Saponaria officinalis*, pokrzywa zwyczajna *Urtica dioica*. Ponadto stwierdzono występowanie gatunków obcych inwazyjnych jak klon jesionolistny *Acer negundo* czy nawłóć kanadyjska *Solidago canadensis*. Na części obszaru zlokalizowano pozostałości zieleni urządzonej, rosną tam miejscami m.in. kasztanowce *Aesculus hippocastanum*, czy starsze brzozy *Betula pendula*, wzdłuż dróg spotyka się także aleje topoli włoskich *Populus nigra* „Italica”.

Biorąc powyższe pod uwagę, realizacja inwestycji nie przyczyni się w sposób istotny do zwiększenia wrażliwości elementów środowiska na zmiany klimatu ani zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu, ze względu na zdolność przystosowania się synantropijnych gatunków do zmian spowodowanych działalnością człowieka.

W fazie budowy woda na cele bytowe i przemysłowe (mycie kół pojazdów opuszczających plac budowy) pobierana będzie z istniejącego wodociągu po otrzymaniu warunków od gestora sieci, a w przypadku ich braku dowożona będzie beczkownikami. Ścieki bytowe odprowadzane będą do szczelnych, przenośnych zbiorników sanitarnych i wywożone samochodami asenizacyjnymi do punktu zlewnego. Ścieki przemysłowe z mycia kół pojazdów opuszczających plac budowy odprowadzane będą do tymczasowego odrębnego zbiornika, a następnie wywożone samochodami asenizacyjnymi do punktu zlewnego. Powstające w fazie eksploatacji ścieki bytowe, przemysłowe typu porządkowego z mycia garaży podziemnych i naziemnych oraz z gastronomii kierowane będą bezpośrednio do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z mycia garaży podziemnych i naziemnych przed odprowadzeniem do kanalizacji będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem zamontowanym przy każdym garażu podziemnym i naziemnych. Ścieki z gastronomii będą podczyszczane w separatorze tłuszczu zamontowanym przy każdym lokalu gastronomicznym.

Wody opadowe i roztopowe zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji poprzez odprowadzanie do dwóch zbiorników retencyjnych i rowów, otwartych szczelnych połączonych ze sobą w obieg zamknięty o powierzchni 2500 m<sup>2</sup>.



Wody opadowe i roztopowe z terenów dróg i miejsc postojowych na terenie przed wprowadzeniem do zbiorników retencyjnych będą podczyszczane w dwóch separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami.

Wody opadowe i roztopowe ze zbiorników retencyjnych będą wykorzystywane do podlewania terenów zielonych w tym ogrodów deszczowych o powierzchni 989 m<sup>2</sup> w ramach gospodarowania wodami opadowymi. Ponad to przewiduje możliwość wykorzystania wód opadowych i roztopowych ze zbiorników retencyjnych do polewania terenów utwardzonych latem, zmniejszając „miejscową wyspę ciepła”. Woda zużywana będzie w fazie budowy na cele bytowe w prognozowanej ilości 13,40 m<sup>3</sup>/d, a w fazie eksploatacji – wg wyliczeń wyniesie: 248,95 m<sup>3</sup>/dobę dla części mieszkalnej i usługowej.

Organ zgłosił do starosty potencjalne zanieczyszczenie historyczne, które z uwagi na przemysłowe wykorzystanie terenu w przeszłości, może występować na terenie planowanej inwestycji. Inwestor zobowiązał się w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia do wykonania oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi w oparciu o Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. 2016 r. poz. 1395). W przypadku przekroczenia standardów jakości gleby i ziemi zawartych w niniejszym Rozporządzeniu Inwestor wykona przed rozpoczęciem prac budowlanych remediację gleby i ziemi na podstawie planu remediacji zatwierdzonego przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie.

Niezanieczyszczony grunt z wykopów w fazie budowy zostanie wykorzystany do kształtowania terenów zielonych na terenie inwestycji w ramach przemieszczania mas ziemnych. Wykorzystanie powierzchni ziemi w fazie eksploatacji wyniesie 71,90 %.

W czasie budowy emitowany hałas będzie miał charakter nieciągły i przemijający, w zależności od przebiegu prac i udziału poszczególnych maszyn i urządzeń budowlanych. Emisja hałasu związana z pracą maszyn i urządzeń może oddziaływać na pobliskich mieszkańców, dlatego prace ziemne związane z największą emisją hałasu prowadzone będą tylko w porze dziennej. Dopuszcza się prowadzenie w późniejszym etapie prac wykończeniowych wewnątrz obiektów w porze nocnej z uwagi na małą emisję hałasu. Uciążliwość ta będzie miała charakter tymczasowy, typowy dla prac budowlanych, dotyczyła będzie jedynie czasu realizacji inwestycji i ustąpi wraz z zakończeniem prac.

Etap budowy będzie związany z emisją pyłów i gazów do powietrza. Oddziaływanie to będzie miało charakter przejściowy i krótkotrwały, przemijający po zakończeniu budowy. Odpowiednia organizacja fazy budowy pozwoli zminimalizować oddziaływania wynikające z emisji do powietrza. Na etapie funkcjonowania zamierzenia wystąpi emisja związana z ruchem pojazdów mieszkańców oraz klientów i pracowników części handlowo-usługowej. Emisja zanieczyszczeń występująca w trakcie realizacji przedsięwzięcia przy zastosowaniu odpowiednich środków organizacyjno-technicznych nie będzie miała uciążliwego wpływu na stan zdrowia okolicznej ludności. Projektowane i istniejące budynki ogrzewane będą z 2 kotłowni gazowych, zasilanych gazem przewodowym, w związku z czym przedsięwzięcie w trakcie swojego funkcjonowania nie spowoduje uciążliwego oddziaływania na stan zanieczyszczenia powietrza ani na zdrowie ludności.

Planowana inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących powodować ryzyko wystąpienia poważnych awarii lub katastrof, w tym naturalnych.

Przewidywane ilości i rodzaje wytwarzanych odpadów w trakcie budowy

L.p	Rodzaj odpadu	Kod	Prognozowana ilość wytwarzanych odpadów [Mg/czas budowy]
1	Odpady stałe z piaskowników i z odwadniania olejów w separatorach	13 05 01*	2,000
2	Szlamy z odwadniania olejów w separatorach	13 05 02*	2,000
3	Opakowania z papieru i tektury	15 01 01	3,500
4	Opakowania z tworzyw sztucznych	15 01 02	4,500
5	Opakowania ze szkła	15 01 07	0,500
6	Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścieki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB)	15 02 02*	0,050
7	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone	15 01 10*	0,080
8	Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12	16 02 13*	0,003
9	Zużyte urządzenia inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 13	16 02 14	0,006
10	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	17 01 01	5,000
11	Drewno	17 02 01	2,300
12	Tworzywa sztuczne	17 02 03	0,500
13	Żelazo i stal	17 04 05	1,600
14	Mieszanki metali	17 04 07	1,600
15	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	17 04 11	0,500
16	Materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03	17 06 04	0,500
17	Odpady ulegające biodegradacji	20 02 01	150,000
18	Odpady komunalne ulegające biodegradacji	20 01 08	0,050
19	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01	0,200

Odpady będą magazynowane zgodnie z art. 25 ust. 1 i 2 ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.) oraz w oparciu o Rozporządzenie Ministra Środowiska i Klimatu z dnia 10 maja 2021 r. w sprawie szczegółowego sposobu selektywnego zbierania wybranych frakcji odpadów (Dz. U. z 2021 poz. 906).

Wytworzone odpady niebezpieczne czasowo magazynowane będą selektywnie w oznakowanych, szczelnych, szczelnie zamykanych pojemnikach, wykonanych z materiału odpornego na działanie chemiczne magazynowanych odpadów, na utwardzonym, szczelnym podłożu w magazynie odpadów niebezpiecznych – będzie to wydzielony, oznakowany kontener socjalny pn. „Magazyn odpadów niebezpiecznych”, zlokalizowany na zapleczu budowy.

Wytworzone odpady inne niż niebezpieczne czasowo magazynowane będą selektywnie w oznakowanych pojemnikach, kontenerach zamykanych, ustawionych na utwardzonym podłożu (poza odpadem 20 02 01). Odpad o kodzie 20 02 01 będzie magazynowany na wydzielonym, oznakowanym stanowisku na zapleczu budowy. Wytwarzane odpady przekazywane będą podmiotom posiadającym wymagane przepisami prawa uprawnienia w zakresie gospodarowania odpadami. Firma realizująca prace budowlane będzie zobowiązana prowadzić ewidencję ilościową i jakościową wytwarzanych odpadów.

Przewidywane ilości i rodzaje wytwarzanych odpadów w trakcie eksploatacji

Lp.	Nazwa odpadu	Kod odpadu	Prognozowane ilości wytwarzane w ciągu roku [Mg /rok]	Miejsce wytworzenia odpadu
1	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	17 01 01	6,000	Pomieszczenia mieszkalne
2	Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia	17 01 03	1,500	Pomieszczenia mieszkalne
3	Usunięte tynki, tapety, okleiny itp.	17 01 80	1,200	Pomieszczenia mieszkalne
4	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	17 04 11	0,200	Pomieszczenia mieszkalne
5	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 19 09 02 i 17 09 03	17 09 04	2,000	Pomieszczenia mieszkalne
6	Papier i tektura	20 01 01	46,000	Pomieszczenia mieszkalne
7	Szkło	20 01 02	11,000	Pomieszczenia mieszkalne
8	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	20 01 08	46,000	Pomieszczenia mieszkalne
9	Urządzenia zawierające freony	20 01 23 *	1,500	Pomieszczenia mieszkalne
10	Farby, tusze, farby drukarskie, kleje, lepiszcze i żywice zawierające inne niż wymienione w 20 01 27	20 01 28	0,500	Pomieszczenia mieszkalne
11	Baterie i akumulatory inne niż wymienione w 20 01 33	20 01 34	0,300	Pomieszczenia mieszkalne
12	Zużyte urządzenia elektroniczne i elektrotechniczne inne niż wymienione w 20 01 21 i 20 01 23 zawierające niebezpieczne składniki	20 01 35 *	0,300	Pomieszczenia mieszkalne
13	Zużyte urządzenia elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21, 20 01 23, 20 01 35	20 01 36	1,500	Pomieszczenia mieszkalne
14	Drewno inne niż wymienione w 20 01 37	20 01 38	1,000	Pomieszczenia mieszkalne
15	Tworzywa sztuczne	20 01 39	102,000	Pomieszczenia mieszkalne
16	Metale	20 01 40	1,000	Pomieszczenia mieszkalne
17	Odpady ulegające biodegradacji	20 02 01	2,500	Skoszona trawa – teren zielony wokół budynków
18	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01	57,000	Pomieszczenia mieszkalne
19	Odpady wielkogabarytowe	20 03 07	3,500	Pomieszczenia mieszkalne
20	Opakowania z papieru, tektury	15 01 01	40,000	Pomieszczenia biurowe, usługowe, gastronomii,
21	Opakowania z tworzyw sztucznych	15 01 02	50,000	Pomieszczenia biurowe, usługowe, gastronomii
22	Opakowania z metali	15 01 04	3,500	Pomieszczenia biurowe, usługowe, gastronomii
23	Zmieszane odpady opakowaniowe	15 01 06	10,000	Pomieszczenia biurowe, usługowe, gastronomii
24	Opakowania ze szkła	15 01 07	10,000	Pomieszczenia biurowe, usługowe, gastronomii

25	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02	15 02 03	0,030	Pomieszczenia socjalne, zaplecze techniczne.
26	Zużyte urządzenia zawierające freony, HCFC, HFC 16 02 11*	16 02 11*	1,000	Lokalizacja instalacji chłodniczej
27	Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12.	16 02 13 *	0,200	Pomieszczenia biurowe, usługowe, gastronomii
28	Zużyte urządzenia inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 13	16 02 14	0,100	Pomieszczenia biurowe, usługowe, gastronomii
29	Produkty spożywcze przeterminowane lub nieprzydatne do spożycia	16 03 80	1,000	Zaplecze gastronomii
30	Magnetyczne i optyczne nośniki informacji.	16 80 01	0,010	Pomieszczenia biurowe, usługowe, gastronomii
31	Tłuszcze i mieszaniny olejów z separacji olej/woda zawierające wyłącznie oleje jadalne i tłuszcze	19 08 09	6,000	Komora tłuszczownika.
32	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	20 01 08	1,000	Pomieszczenia zalecza gastronomii,
33	Oleje i tłuszcze jadalne	20 01 25	0,050	Pomieszczenia zalecza gastronomii,
34	Baterie alkaliczne (z wyłączeniem 16 06 03)	16 06 04	0,100	Pomieszczenia biurowe, usługowe, gastronomii
35	Narzędzia chirurgiczne i zabiegowe oraz ich resztki (z wyłączeniem 18 01 03)	18 01 01	0,050	Usługi medyczne
36	Inne odpady, które zawierają żywe drobnoustroje chorobotwórcze lub ich toksyny oraz inne formy zdolne do przeniesienia materiału genetycznego, o których wiadomo lub co do których istnieją wiarygodne podstawy do sądenia, że wywołują choroby u ludzi i zwierząt (np. zainfekowane pieluchomajtki, podpaski, podkłady), z wyłączeniem 18 01 80 i 18 01 82	18 01 03*	0,050	Usługi medyczne
37	Inne odpady niż wymienione w 18 01 03 (np. opatrunki z materiału lub gipsu, pościel, ubrania jednorazowe, pieluchy)	18 01 04	0,100	Usługi medyczne
38	Leki inne niż wymienione w 18 01 08	18 01 09	3,000	Usługi medyczne
39	Odpady wielkogabarytowe	20 03 07	3,000	Pomieszczenia biurowe, usługowe, gastronomii
40	Odpady ulegające biodegradacji	20 02 01	1,200	Teren zielony wokół budynków
41	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	20 03 01	25,000	Pomieszczenia biurowe, usługowe, gastronomii

Odpady będą magazynowane zgodnie zapisami ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.). Odpady czasowo magazynowane będą w magazynach odpadów, zlokalizowanych w budynkach lub też na terenie inwestycji (wiaty śmietnikowe) odrębne dla mieszkańców oraz dla lokali handlowo – usługowych oraz odrębne dla usługi medycznej. W magazynach

tych będą ustawione osobne oznakowane pojemniki / kontenery do magazynowania odpadów. W każdym magazynie odpadów dla mieszkańców zostaną wyznaczone odpowiednio oznakowane miejsca do magazynowania odpowiednich typów odpadów (z uwagi na brak magazynowania odpadów niebezpiecznych, które będą bezpośrednio przekazywane przez mieszkańców do punktów odbioru odpadów).

W magazynie odpadów dla lokali usługowo – handlowych, usługowych oraz lokali gastronomicznych (poza usługami medycznymi) zostaną wyznaczone odpowiednio oznakowane miejsca do magazynowania odpowiednich typów odpadów. Odpady medyczne (18 01 01, 18 01 03\*, 18 01 04, 18 01 09) czasowo magazynowane będą w odrębnym pomieszczeniu tj. magazynie odpadów medycznych, spełniającym warunki określone w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 05 października 2017 r. w sprawie szczegółowego postępowania z odpadami medycznymi (Dz. U. 2017 poz. 1975). Wytwarzane odpady przekazywane będą podmiotom posiadającym wymagane przepisami prawa uprawnienia w zakresie gospodarowania odpadami.

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

Inwestycja realizowana będzie na terenach, na których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Mirków i terenów przyległych, zatwierdzony uchwałą nr 43/III/51/2002 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 września 2002 r. zmieniony uchwałą nr 152/VI/17/2011 Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna z dnia 29 listopada 2011 r. Zgodnie z miejscowym planem zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane będzie na terenie oznaczonym jako P – tereny przemysłu. Inwestor będzie jednak prowadzić inwestycję w ramach ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych z dnia 21 lipca 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1538), w związku z czym przedsięwzięcie nie musi być zgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W „Programie rewitalizacji- Konstancin-Jeziorna 2020+,” przyjętego Uchwałą Nr 500/VII/32/2017 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 31 maja 2017 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 416/VII/26/2016 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 14 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Programu rewitalizacji - Konstancin-Jeziorna 2020+ wyznaczony został obszar zdegradowany, na którym występowały wysokie natężenia negatywnych zjawisk w sferze społecznej oraz przestrzenno-funkcjonalnej, technicznej i środowiskowej, a jednocześnie mający istotne znaczenie dla rozwoju gminy i planowane było przeprowadzenie na nim działań rewitalizacyjnych. Ten obszar obejmował m.in. teren planowanej inwestycji. Uznano również, że historia oraz specyfika tego terenu związana z lokalizacją Zakładu Papierni, działającego przez 250 lat (do 2012 roku), a co za tym idzie występowaniem terenów inwestycyjnych, stanowią potencjał, który dobrze wykorzystany wpłynie na rozwój nie tylko obszaru rewitalizacji, ale też całej gminy.

Aktualnie na terenie planowanej inwestycji prowadzona jest działalność produkcyjna, usługowa i magazynowa, prowadzona przez stosunkowo liczne, raczej niewielkie firmy.

W najbliższym otoczeniu inwestycji występują: w kierunku zachodnim obecnie tereny wolne od zabudowy tereny porośnięte roślinnością; w kierunku północnym teren usług komunalnych; w kierunku wschodnim obecnie tereny wolne od zabudowy tereny porośnięte roślinnością; w kierunku południowym tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w bezpośrednim sąsiedztwie), ulica Mirkowska, dalej tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336z późn. zm.) oraz poza obszarami będącymi korytarzami ekologicznymi.

Teren projektowanej inwestycji nie jest objęty obszarem chronionym Natura 2000. Najbliższym obszarem Natura 2000 jest Dolina Środkowej Wisły PLB140004 położony w odległości ok. 3,2 km.

Teren inwestycji zlokalizowany jest w odległości ok. 3,2 km od granic korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym Dolina Środkowej Wisły oraz w odległości 0,07 km od Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Lokalizacja inwestycji względem:

a) Rezerwatów

- Łęgi Oborskie – 0,71 km
- Skarpa Oborska – 1,34 km
- Olszyna Łyczyńska – 3,60 km
- Olszyna Łyczyńska – 1,83 km
- Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego - otulina – 1,98 km
- Obory – 2,97 km
- Wyspy Zawadowskie – 3,24 km
- Wyspy Świderskie – 3,30 km
- Las Kabacki im. Stefana Starzyńskiego – 3,67 km
- Las Natoliński – otulina 4,39 km
- Świder – 5,53 km
- Las Natoliński – 5,59 km
- Chojnów – 6,17 km
- Łachy Brzeskie – 7,04 km
- Morysin - otulina – 7,19 km

- Uroczysko Stephana – 7,51 km
- Pilawski Grąd – 7,79 km
- Morysin – 8,09 km
- Skarpa Ursynowska - otulina – 8,12 km
- Jezioro Czerniakowskie - otulina – 9,07 km
- Na Torfach im. Janusza Kozłowskiego 10,05 km

b) Parków Krajobrazowych

- Chojnowski Park Krajobrazowy- otulina – 0,3 km
- Chojnowski Park Krajobrazowy – 0,61 km
- Mazowiecki Park Krajobrazowy - otulina – 7,69 km
- Mazowiecki Park Krajobrazowy – 8,59 km

c) Parków Narodowych

- Kampinoski Park Narodowy – otulina – 24,35 km
- Kampinoski Park Narodowy – 27,79 km

Realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji, ze względu na odległość, nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność ww. obszaru Natura 2000 oraz na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

Planowane przedsięwzięcie nie jest położone na obszarach wodno-błotnych lub innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych w tym siedliskach łągowych oraz przy ujściu rzek. Nie przylega również do jezior.

Planowana inwestycja leży poza obszarami wybrzeży i obszarami morskimi oraz poza obszarami górskimi lub leśnymi.

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

Analizowane przedsięwzięcie znajduje się na terenie gdzie istnieje prawdopodobieństwo przekroczenia standardów jakości gleby, ze względu na funkcjonowanie na tym terenie fabryki papieru. Organ, jak wspomniano wyżej w treści decyzji, zgłosił do starosty potencjalne zanieczyszczenie historyczne.

Inwestycja będzie realizowana na obszarze o krajobrazie mającym znaczenie historyczne. Na terenie zamierzenia inwestycyjnego zlokalizowane są zabytki nieruchome - zespół budowlany papierni „Dolnej”, w skład którego wchodzi zabytki:

- budynek dołów ociekowych i szarpaka celulozy
- budynek gniotownika i holendrów III maszyny papierniczej



- budynek holendrów I i II maszyny papierniczej
- budynek holendrów IV i VI maszyny papierniczej
- pralnia
- turbinownia
- północne skrzydło wykańczalni bibułki z magazynem
- magazyn papieru i celulozy
- komin fabryczny
- plac pomiędzy budynkami z ciągami komunikacyjnymi i torami kolejki.

Gęstość zaludnienia na terenie Gminy Konstancin - Jeziorna, wg danych GUS na rok 2023 wynosi 320 osób/km<sup>2</sup>.

Teren projektowanej inwestycji znajduje się w strefie uzdrowskiej C.

Inwestycja znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wynikającym z map zagrożenia przeciwpowodziowego oraz studiów ochrony przeciwpowodziowej określonych w art. 549 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023r. poz. 1478 z późn. zm.).

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w obszarze dorzecza Wisły, w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) RW20001025929 o nazwie „Wilanówka”. Stan ogólny dla tej części wód określono jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za zagrożone. Potencjał ekologiczny określono jako umiarkowany, natomiast stan chemiczny poniżej dobrego. Dla JCWP „Wilanówka” celem środowiskowym jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego. Teren realizacji przedsięwzięcia zlokalizowany jest w granicy jednolitej części wód podziemnych rejonu wodnego środkowej Wisły o europejskim kodzie GW200065, dla której stan chemiczny i ilościowy określono jako dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrażone. Celem środowiskowym jest utrzymanie tego stanu.

### 3) rodzaj, cechy i skalę możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do kryteriów wymienionych w pkt 1 i 2

Przedmiotowy teren według podziału na jednostki fizycznogeograficzne Kondrackiego położony jest makroregionie Nizina Środkowomazowiecka, mezoregionie Doliny Środkowej Wisły.

Liczbę ludności na którą przedsięwzięcie będzie oddziaływało określono na ok 200 osób (wzięto po uwagę teren w odległości 100 m od granicy opracowania), gdyż w kierunku południowo- zachodnim znajduje się zabudowa mieszkaniowa- osiedle Mirków.

W czasie budowy wystąpią oddziaływania w postaci emisji hałasu oraz gazów i pyłów do powietrza. Oddziaływania te będą miały charakter nieciągły, przejściowy i krótkotrwały, przemijający po zakończeniu budowy. Odpowiednia organizacja pracy w fazie budowy pozwoli zminimalizować oddziaływania wynikające ze wspomnianych emisji.

Oddziaływanie tychże emisji występujące w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia przy zastosowaniu odpowiednich środków organizacyjno-technicznych oraz warunków i obowiązków działań, nałożonych w treści decyzji nie będzie miało uciążliwego wpływu na okoliczną ludność.

Ze względu na położenie, skalę inwestycji oraz zasięg oddziaływań, zarówno w czasie realizacji jak i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia nie przewiduje się możliwości wystąpienia transgranicznego oddziaływania na elementy przyrodnicze ani kumulowania się oddziaływań.

Burmistrz Gminy Konstancin-Jeziorna, po przeanalizowaniu Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia uznał, iż informacje w niej zawarte są wystarczające do oceny wpływu realizacji przedsięwzięcia na środowisko. Ponadto, w celu zminimalizowania ewentualnego negatywnego oddziaływania planowanej inwestycji określił w części II niniejszej decyzji warunki i nałożył obowiązki działań, które odnoszą się do kryteriów wymienionych w art. 63 ust. 1 ustawy ooś.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

#### **POUCZENIE:**

Na podstawie art. 127 § 2 i 129 Kpa stronie przysługuje prawo wniesienia odwołania od niniejszej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem Burmistrza Gminy Konstancin-Jeziorna w terminie 14 dni od jej doręczenia. Zgodnie z art. 127a § 1. oraz § 2. Przed upływem 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.

Na podstawie art. 130 § 4 Kpa decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

#### **Załącznik: Charakterystyka przedsięwzięcia**

##### Otrzymują:

1. Inwestor
2. Strony postępowania-poprzez obwieszczenie
3. a/a

##### Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piasecznie
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Warszawie PGW Wody Polskie



**BURMISTRZ**  
*Michał Wisniewski*  
**Michał Wisniewski**

## CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedmiotem inwestycji jest remont, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania zespołu budynków tzw. „Papierni dolnej” i budynków go otaczających na budynki usługowe, m.in. hotelowe i gastronomiczne oraz budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi oraz budynków stanowiących wielostanowiskowe garaże nadziemne na działkach ew. nr 10/50, 10/27 oraz na fragmentach działek ew. nr 17, 10/1, 10/26 w obrębie 02-01, Konstancin-Jeziorna.

Zamierzenie inwestycyjne obejmować będzie budowę: 18 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni zabudowy ok. 10 051 m<sup>2</sup> wraz z usługami w parterze (dotyczy dziewięciu budynków) oraz garażami podziemnymi jednokondygnacyjnymi (dotyczy pięciu budynków) na ok. 229 miejsc parkingowych; 3 budynków garażowych wolnostojących o łącznej powierzchni zabudowy ok. 5110 m<sup>2</sup>, 4 kondygnacyjnych, naziemnych, otwartych (pełne ściany będą się pojawiać fragmentarycznie) o łącznej ilości miejsc parkingowych ok. 790; miejsc parkingowych na terenie o powierzchni ok. 125 m<sup>2</sup> na ok. 10 miejsc parkingowych; dróg o powierzchni ok. 3690 m<sup>2</sup>; chodników o powierzchni ok. 2830 m<sup>2</sup>; placu miejskiego o powierzchni ok. 205 m<sup>2</sup>; innych powierzchni utwardzonych o powierzchni ok. 731 m<sup>2</sup>; drogi publicznej wraz z miejscami parkingowymi na terenie o powierzchni ok. 6140 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia miejsc parkingowych wynosić będzie ok. 1512,5 m<sup>2</sup> na 121 miejsc parkingowych; zbiorników retencyjnych i rowów szczelnych w stosunku do gruntu o powierzchni ok. 2500 m<sup>2</sup>; powierzchni biologicznie czynnej na płytach garaży podziemnych o powierzchni ok. 5594 m<sup>2</sup>; powierzchni biologicznie czynnej na gruncie o powierzchni ok. 19 679 m<sup>2</sup>. Ponadto zaprojektowano ogrody deszczowe z roślinnością hydrofilową o powierzchni ok. 989 m<sup>2</sup> oraz całoroczne szklarnie na dachach oraz rośliny ozdobne na tarasach i balkonach. Łączna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą wynosić będzie ok 51 545 m<sup>2</sup>.

Inwestycja obejmować będzie również budowę lub remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę części usługowej, w tym: remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę oraz zmianę użytkowania istniejących na terenie budynków tzw. „Papierni Dolnej” o łącznej powierzchni zabudowy ok. 23 202,18 m<sup>2</sup>, które pełnić będą funkcje biurowe, hotelowo-biurowo-usługowe, usługowe m.in. restauracja, sala wielofunkcyjna, sala konferencyjna, muzeum, sala zabaw dla dzieci, teatr, basen; budowę 2 nowych budynków o łącznej powierzchni zabudowy ok. 2600 m<sup>2</sup>, hotelowo – usługową oraz biurowo – usługową, w tym usługi medyczne; miejsc parkingowych na terenie o powierzchni ok. 1938,50 m<sup>2</sup> na ok. 154 miejsc parkingowych; ciągów pieszo - jezdnych o powierzchni ok. 2 795,59 m<sup>2</sup>; innych powierzchni utwardzonych o powierzchni ok. 18 654,58 m<sup>2</sup>; powierzchni biologicznie czynnej na gruncie o powierzchni ok. 10 520,15 m<sup>2</sup>; instalacja 1 agregatu prądotwórczego

o mocy 200 kVA i zbiornikiem paliwa 390 litrów zbudowanym w ramę agregatu. Dodatkowo na potrzeby części mieszkalnej i usługowej zostanie wykonane własne ujęcie wód podziemnych o wydajności gwarantującej pokrycie max godzinowego zapotrzebowania na wodę tj. ok. 8 m<sup>3</sup>/h. Łączna powierzchnia zabudowy usługowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą wynosić będzie ok 64 821 m<sup>2</sup>. Zagospodarowanie poszczególnych części obszaru będzie przebiegać etapami.

Inwestycja realizowana będzie na terenach, na których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gruntów osiedla Mirków i terenów przyległych, zatwierdzony uchwałą nr 43/III/51/2002 Rady Miejskiej Konstancin-Jeziorna z dnia 24 września 2002 r. zmieniony uchwałą nr 152/VI/17/2011 Rady Miejskiej Konstancin Jeziorna z dnia 29 listopada 2011 r. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania zamierzenie inwestycyjne zlokalizowane będzie na terenie oznaczonym jako P – tereny przemysłu. Przedsięwzięcie będzie niezgodne z warunkami zawartymi w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jednak inwestor będzie prowadzić inwestycję w ramach ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych z dnia 21 lipca 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1538).

W fazie budowy ścieki bytowe odprowadzane będą do szczelnych, przenośnych zbiorników sanitarnych i wywożone samochodami asenizacyjnymi do punktu zlewnego. Ścieki przemysłowe z mycia kół pojazdów opuszczających plac budowy odprowadzane będą do tymczasowego odrębnego zbiornika, a następnie wywożone samochodami asenizacyjnymi do punktu zlewnego. Powstające w fazie eksploatacji ścieki bytowe, przemysłowe typu porządkowego z mycia garaży podziemnych i naziemnych oraz z gastronomii kierowane będą bezpośrednio do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Ścieki z mycia garaży podziemnych i naziemnych przed odprowadzeniem do kanalizacji będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem zamontowanym przy każdym garażu podziemnym i naziemnych. Ścieki z gastronomii będą podczyszczane w separatorze tłuszczu zamontowanym przy każdym lokalu gastronomicznym.

Projektowane i istniejące budynki ogrzewane będą z 2 kotłowni gazowych, zasilanych gazem przewodowym.

Na terenie zaplecza placu budowy zostaną oznakowane miejsca czasowego magazynowania wytworzonych odpadów niebezpiecznych (jako magazyn odpadów niebezpiecznych) i miejsce czasowego magazynowania odpadów innych niż niebezpieczne. Magazynowanie odpadów realizowane będzie na utwardzonym podłożu, w zamykanych pojemnikach na wydzielonych stanowiskach. Wytwarzane odpady przekazywane będą podmiotom posiadającym wymagane przepisami prawa uprawnienia w zakresie gospodarowania odpadami. Firma realizująca prace budowlane będzie zobowiązana prowadzić ewidencję ilościową i jakościową wytwarzanych odpadów.

BURMISTRZ  
  
Michał Wiśniewski