



PREZYDENT MIASTA ŻYRARDOWA

Pl. Jana Pawła II Nr 1 96-300 Żyrardów tel: 46 858-15-12 fax: 46 858-15-11
www.zyrardow.pl, www.bip.zyrardow.pl

Żyrardów, dnia 20 sierpnia 2021r.

PU.6220.7.2021.ES

DECYZJA Nr 7/2021

O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 71 ust. 1 i ust. 2 pkt 2, art. 84 oraz art. 85 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r.– o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021r. poz. 247 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r. poz. 735 t.j.), po rozpatrzeniu wniosku MABROK KURAN sp. k. z dnia 14.05.2021r. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

stwierdzam

brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia „Budowa marketu budowlanego z infrastrukturą techniczną wewnętrzną i zewnętrzną, układem drogowym i zagospodarowaniem terenu w Żyrardowie na działkach o nr ewidencyjnych: 6608/9, 6608/13, 6610/1, 6610/5 – stanowiąca ETAP I oraz budowa parku handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną wewnętrzną i zewnętrzną, układem drogowym i zagospodarowaniem terenu w Żyrardowie na działkach o nr ewidencyjnych 6608/9, 6608/13, 6610/1 oraz wydzielonej części działki 6606/13– stanowiąca ETAP II”.

oraz

określam

następujące warunki konieczne do spełnienia przy realizacji przedsięwzięcia:

1. przed przystąpieniem do jakichkolwiek działań należy dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy planowanych prac w kontekście przepisów dotyczących w szczególności dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową; analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej

na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;

2. przed rozpoczęciem oraz w trakcie prowadzenia prac budowlanych, gdy zaistnieje taka konieczność należy umożliwić zwierzętom ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją;
3. podczas prowadzenia prac, w przypadku konieczności wykonania wykopów, należy je zabezpieczyć w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt;
4. zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca magazynowania odpadów/materiałów) zorganizować na terenie utwardzonym (optymalnie na terenie przekształconym antropogenicznie); zakazuje się magazynowania materiałów budowlanych pod koronami drzew przeznaczonych do adaptacji;
5. zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, wskazać na uszczelnionym terenie, zabezpieczającym przed przedostaniem się ewentualnych zanieczyszczeń do gruntu i wód;
6. podczas budowy stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia budowlane;
7. teren inwestycji wyposażyć w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliwa;
8. w sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony urobek należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego rekultywacji;
9. w trakcie robót budowlanych należy zapewnić ochronę pni, koron i systemów korzeniowych drzew pozostających, przeznaczonych do adaptacji, zgodnie ze sztuką ogrodniczą;
10. na etapie realizacji niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać do gruntu; odprowadzenie 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 w gruncie;
11. na etapie realizacji przedsięwzięcia wodę na potrzeby budowlane oraz na cele bytowe dostarczać beczkownikami;

12. na etapie realizacji oraz na etapie eksploatacji ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych (lub przewoźnych toalet). Zbiorniki winy być systematycznie opróżniane przez uprawnione podmioty;
13. prace ziemne prowadzić bez konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych, w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych, w technologii (np. ścianek szczelnych oraz przy użyciu pomp szlamowych/igłofiltrów), ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww prac do terenu działki inwestycyjnej; wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia wodno prawnego, jeśli jest prawem wymagane;
14. wierzchnią warstwę gleby (humus) z terenów trwale lub czasowo zajmowanych pod inwestycję należy zdejmować jednostronnie, zdeponować w sposób umożliwiający zachowanie jej właściwości, a następnie ponownie wykorzystać do kształtowania terenów biologicznie czynnych;
15. roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
16. zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się cieki wodne, poza terenem zagrożonym powodzią;
17. na etapie realizacji ścieki bytowe po podczyszczeniu odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej;
18. na etapie realizacji ścieki technologiczne po podczyszczeniu odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej;
19. na etapie eksploatacji wodę na potrzeby bytowe pobierać z sieci wodociągowej;
20. na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych oraz dachów po podczyszczeniu w separatorze odprowadzić do kanalizacji deszczowej;
21. do obsiania lub nasadzeń wykorzystać rodzime gatunki roślin dostosowanych do lokalnych warunków, kwitnące w różnych etapach sezonu wegetacyjnego;
22. odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenie w zakresie gospodarowania odpadami.
23. na placu budowy, a następnie podczas eksploatacji należy zastosować oświetlenie zewnętrzne dające tzw. „ciepłe” widmo świetlne (np. lampy sodowe lub LED), ograniczające przywabianie owadów nocą; obudowy lamp należy stosować

szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką; światło lamp winno być skierowane do dołu na tereny inwestycji niezależnie od jej etapu;

24. eksploatację inwestycji oraz ruch pojazdów związany z jej funkcjonowaniem prowadzić wyłącznie w godzinach od 6.00 do 22.00;

25. w godzinach od 22.00 do 6.00 użytkować maksymalnie:

- 2 skraplacze dachowe o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 78 dB każdy;
- 2 skraplacze o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 55 dB każdy;
- 1 agregat skraplający na potrzeby mroźni o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 55 dB;
- 1 chiller o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 60 dB;
- 2 agregaty.

UZASADNIENIE

Prezydent Miasta Żyrardowa na wniosek MABROK KURAN sp. k. z dnia 14.05.2021r.. wszczął postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia: „budowa marketu budowlanego z infrastrukturą techniczną wewnętrzną i zewnętrzną, układem drogowym i zagospodarowaniem terenu w Żyrardowie na działkach o nr ewidencyjnych: 6608/9, 6608/13, 6610/1, 6610/5 – stanowiąca ETAP I oraz budowa parku handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną wewnętrzną i zewnętrzną, układem drogowym i zagospodarowaniem terenu w Żyrardowie na działkach o nr ewidencyjnych 6608/9, 6608/13, 6610/1 oraz wydzielonej części działki 6606/13– stanowiąca ETAP II”

Następnie na podstawie art. 61 § 4 i art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021r. poz. 735 z późn. zm.) zawiadomił strony o wszczęciu postępowania poprzez obwieszczenie znak: PU.6220.7.2021.ES z dnia 24 maja 2021r. oraz możliwości i terminie składania uwag i wniosków.

W toku prowadzonego postępowania strony nie wniosły uwag, ani wniosków.

Na podstawie art. 59 ust. 1 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. - o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021r. poz. 247 z późn. zm. zwana dalej „ustawą o oś”), zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 37, pkt 56 lit. b, oraz pkt 58 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839), przedmiotowa inwestycja jest

zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane.

Stosownie do wymagań przepisu art. 64 ustawy ooś, tutejszy organ wystąpił pismem znak PU.6220.7.2021.ES z dnia 18 maja 2021r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Żyrardowie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie celem zasięgnięcia opinii co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i ewentualnego zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Żyrardowie pismem znak ZNS.471.1.17.2021.58 z dnia 25 maja 2021r. wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dnia 27 lipca 2021r. do tutejszego organu wpłynęło uzupełnienie wniosku firmy MABROK KURAN sp.k., które tutejszy organ przesłał do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Żyrardowie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pismem znak PU.6220.7.2021.ES z dnia 27 lipca 2021r.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pismem znak WA.ZZŚ.5.435.1.218.2021.KP z dnia 5 sierpnia 2021r. wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem znak WOOŚ-I.4220.795.2021.AGO z dnia 17 sierpnia 2021r. wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Tutejszy organ po przeprowadzeniu analizy dołączonych do wniosku materiałów biorąc pod uwagę wszystkie kryteria wymienione w art. 63 ustawy ooś oraz opinie wyżej wymienionych organów, ustalił co następuje:

Przedsięwzięcie pod nazwą: „Budowa marketu budowlanego z infrastrukturą techniczną wewnętrzną i zewnętrzną, układem drogowym i zagospodarowaniem terenu w Żyrardowie na działkach o nr ewidencyjnych: 6608/9, 6608/13, 6610/1, 6610/5 – stanowiąca ETAP I oraz budowa parku handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną wewnętrzną i zewnętrzną, układem drogowym i zagospodarowaniem terenu w Żyrardowie na działkach o nr ewidencyjnych 6608/9, 6608/13, 6610/1 oraz wydzielonej części działki nr 6606/13 –

stanowiąca ETAP II”, leży na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XXIX/249/20 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29.09.2020r. (publ. Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 22.10.2020r. poz. 10602).

Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie narusza ustaleń tego planu.

W zakres etapu I inwestycji wchodzić będzie budowa dwukondygnacyjnego budynku handlowo-usługowego. Zostanie on zlokalizowany w północno-wschodniej części działek wchodzących w zakres inwestycji. Dodatkowo, ww. etap obejmuje realizację wewnętrznych instalacji, a także w ramach zagospodarowania terenu wykonanie m.in. układu drogowego.

W ramach etapu pierwszego planowana jest także do budowy stacja regazyfikacji gazu LNG z naziemnym zbiornikiem na gaz ziemny o pojemności 60m³.

W ramach etapu II inwestycji powstaną budynki A, B oraz dwukondygnacyjna restauracja typu Drive Through wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną. Wjazd na teren inwestycji będzie odbywał się poprzez zjazd projektowany w I etapie. Główną część każdego lokalu stanowi sala konsumpcyjna oraz kuchnia wraz z urządzeniami technologicznymi oraz ladą wydawczą (linia serwisowa) od strony sali konsumpcyjnej. Poza kuchnię w obu lokalach znajduje się część magazynowa składająca się z chłodni, mroźni i magazynu suchego. Dodatkowo w lokalach zaprojektowane zostanie zaplecze socjalne dla pracowników.

Powierzchnia planowana do przekształcenia w ramach realizacji przedsięwzięcia wynosić będzie ok. 6,9ha, tereny utwardzone (parkingi, drogi, chodniki) zajmować będą ok. 3ha.

Teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest na terenie miasta Żyrardów, działki inwestycyjne znajdują się przy ul. Mickiewicza. W najbliższym otoczeniu terenu przedsięwzięcia znajdują się: w kierunku południowym -ul. Mickiewicza, a dalej osiedle domków jednorodzinnych, w kierunku północnym -tereny zabudowy usługowo-przemysłowej, ul. Mazowiecka, w kierunku wschodnim -ul. Kasprowicza, zakład przemysłowy, w kierunku zachodnim -zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa, zadrzewienia. W chwili obecnej teren inwestycji jest niezagospodarowany i ogrodzony. W głównej mierze stanowią go usypiska ziemi i piasku, częściowo porośnięte trawą oraz nieliczne drzewa, w większości samosiejki.

Tereny zieleni niskiej i wysokiej po realizacji inwestycji zajmą ok. 14 783,78m² co stanowi 21,4% powierzchni objętej inwestycją. Drzewostan kolidujący z projektowanym zagospodarowaniem terenu przeznaczony będzie do wycinki. Na omawianym terenie nie występują rośliny chronione i nie zaobserwowano siedlisk zwierząt będących pod ochroną, jak również ich tras wędrówek. W najbliższej okolicy nie występują również cenne

siedliska przyrodnicze. Ze względu na rodzaj, skalę oraz lokalizację planowanego przedsięwzięcia, określa się, że ani budowa poszczególnych obiektów, ani eksploatacja inwestycji nie będzie w sposób negatywny oddziaływać na środowisko naturalne. Proces budowy nowego obiektu handlowego, oraz towarzyszącej infrastruktury nie wpłynie negatywnie na szatę roślinną. Wszystkie oddziaływania będą miały charakter przemijający. Uciążliwości w trakcie realizacji inwestycji zamykać się będą w typowym zakresie robót budowlanych i montażowych.

Przedmiotowy teren nie wykazuje cech siedlisk naturalnych i półnaturalnych mogących stanowić chronione siedliska przyrodnicze i siedliska gatunków objętych dyrektywami -ptasią i siedliskową. W związku z powyższym uznano, że przedmiotowa budowa nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz że nałożenie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ze względu na uwarunkowania przyrodnicze nie jest konieczne, a także, że nałożone warunki zminimalizują oddziaływanie przedsięwzięcia.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098). Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest obszar Dąbrowa Radziejowska PLH140003 oddalony o ok. 5,8km w kierunku południowo - wschodnim od granic inwestycji. Lokalny zasięg oddziaływania oraz charakter inwestycji wyklucza negatywny wpływ na przedmioty ochrony oraz integralność wyżej wymienionego obszaru, a tym samym spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000.

Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (**Lasy Łowickie, Puszcza Bolimowska KPnC-21A**), zlokalizowany jest w odległości ok. 8,4km w kierunku zachodnim od terenu inwestycji.

Realizacja przedsięwzięcia nie przyczyni się w sposób istotny do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu oraz zwiększenia wrażliwości elementów środowiska przyrodniczego na ewentualne zmiany klimatyczne obszaru.

Inwestycja, z uwagi na swą lokalizację oraz lokalny charakter, nie będzie powodowała transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Ustalono również, że planowane przedsięwzięcie nie jest położone na obszarach wodno-błotnych lub innych obszarach o niskim poziomie wód gruntowych w tym siedliskach łągowych oraz przy ujściu rzek.

Planowana inwestycja leży poza obszarami wybrzeży i obszarami morskimi oraz poza obszarami górskimi i leśnymi, a także poza strefami ochronnymi ujęć wód oraz poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych.

W związku z powyższym uznano, że przedsięwzięcie nie będzie miało negatywnego wpływu na środowisko oraz, że nałożenie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko nie jest konieczne.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Obozowa 57; 01-161 Warszawa za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

Niniejszą decyzję dołącza się do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Złożenie wniosku powinno nastąpić nie później niż przed upływem sześciu lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna. Termin ten może ulec wydłużeniu o cztery lata, jeżeli strona, która złożyła wniosek o wydanie niniejszej decyzji przed upływem sześciu lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna, otrzyma stanowisko tut. organu, że realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz nie zmieniły się warunki określone w niniejszej decyzji.

Załączniki:

- załącznik nr 1 - charakterystyka przedsięwzięcia (8 stron + mapa).

Otrzymują:

1. Pełnomocnik MABROK KURAN Spółka Komandytowa:
P. Wioletta Lasota
APA-Via i Partnerzy
ul. Lipowa 20 lok.2; 90-743 Łódź
2. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie
ul. Sienkiewicza 3; 00-015 Warszawa
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Żyrardowie
ul. Moniuszki 40; 96-300 Żyrardów
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu
Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
ul. Ekonomiczna 6; 99-400 Łowicz

Sprawę prowadzi: Emilia Skudłarska
Nr tel. 46 858-15-98

DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki

Tomasz Aleksandrowicz



W zastępstwie Prezydenta Miasta
Żyrardowa
Arkadiusz Tomaszewski
Zastępca Prezydenta Miasta Żyrardowa

Załącznik nr 1 do decyzji nr 7/2021 z dnia 20.08.2021r.

o środowiskowych uwarunkowaniach

Charakterystyka przedsięwzięcia: Budowa marketu budowlanego z infrastrukturą techniczną wewnętrzną i zewnętrzną, układem drogowym i zagospodarowaniem terenu w Żyrardowie na działkach o nr ewidencyjnych: 6608/9, 6608/13, 6610/1, 6610/5 – stanowiącej ETAP I oraz budowie parku handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną wewnętrzną i zewnętrzną, układem drogowym i zagospodarowaniem terenu w Żyrardowie na działkach o nr ewidencyjnych 6608/9, 6608/13, 6610/1 oraz wydzielonej części działki 6606/13– stanowiącej ETAP II”

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w mieście Żyrardów, na działkach o numerach ewidencyjnych 6608/9, 6608/13, 6610/1, 6610/5 oraz na wydzielonej części działki nr 6606/13 obręb nr 0006.

Zgodnie z Uchwałą NR XXIX/249/20 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29.09.2020 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, teren działek inwestycyjnych o nr ew. 6608/9, 6608/13, 6610/1, 6610/5 oraz wydzielonej części działki nr 6606/13 obręb nr 0006 położony jest na obszarze oznaczonym symbolem UC tj. tereny usług i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000m².

Otoczenie terenu planowanej inwestycji stanowią tereny przemysłowe i usługowe (z trzech stron) oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna od strony południowej. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa pojawia się w odległości ok. 5m w kierunku zachodnim od przedmiotowego terenu.

Zasięg oddziaływania planowanego przedsięwzięcia stanowić będzie obszar 100 metrów wokół granic w/w terenu.

Zasięg oddziaływania zaznaczono na mapie.

ETAP I

Projektowany budynek będzie obiektem dwukondygnacyjnym, o kubaturze przekraczającej 10 000m³. Zostanie zlokalizowany w północno-wschodniej części działek wchodzących w zakres inwestycji.

Działki wchodzące w zakres Etapu I: 6608/13 (część), 6608/9 (część), 6610/01 (część), 6610/5 (cała).

Ważnym elementem funkcjonalnym zamierzenia inwestycyjnego będzie wewnętrzny (znajdujący się na terenie działek Inwestora) układ drogowy, obejmujący przejścia piesze, drogi dojazdowe przeznaczone dla samochodów osobowych i/lub ciężarowych, place manewrowe, i miejsca postojowe. Dodatkowo na działce zostaną wykonane lub zamontowane wysokie i niskie elementy reklamowe, informacyjne i obiekty małej architektury.

Zakres inwestycji obejmuje budowę pawilonu handlowego marketu budowlanego, wraz z wewnętrznymi instalacjami, a w ramach zagospodarowania terenu:

- wykonanie układu drogowego wraz z systemem odwodnienia, obejmującego drogi komunikacji wewnętrznej przeznaczone do ruchu samochodów osobowych i/lub samochodów ciężarowych, oraz ruchu pieszych, place manewrowe, miejsca postojowe, a także drogę pożarową z miejscem do nawracania,
- wykonanie układu zieleni
- wykonanie instalacji zewnętrznych, w tym: wodociągowej wraz ze zbiornikami wody tryskaczowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej (odwodnienie parkingów i dojazdów wraz z separatorem ropopochodnym oraz system odwodnienia dachów), elektrycznej wraz z budową stacji trafo, ciepłowniczej i teletechnicznej,
- wykonanie niezbędnej infrastruktury i przyłączy,

W ramach etapu I powstanie także duża stacja regazyfikacji LNG będąca źródłem zaopatrzenia w gaz marketu budowlanego oraz obiektów planowanych do budowy w ramach etapu II.

Duża stacja regazyfikacji LNG obejmuje:

- moduł zbiornika LNG o objętości magazynowej 60m^3 o wymiarach: 13,9m wysokości i średnicy 3,0m. Posadowienie zbiornika na płycie fundamentowej.
- moduł regazyfikacji na który składają się dwie parownice produktowe o przepustowości $800\text{Nm}^3/\text{h}$ każda, posadowienie na płycie fundamentowej.
- stacja gazowa redukcyjno – pomiarowa o przepustowości $600\text{m}^3/\text{h}$ z podgrzewaczem elektrycznym o zapotrzebowaniu na prąd do 10 kW oraz nawianialnią kontaktową.
- ogrodzenie modułowe panelowe z bramą i furtką.

- utwardzenie terenu: pod ciąg pieszy z kostki betonowej, pod wannę awaryjną z kostki betonowej. Pozostały nie utwardzony teren stacji regazyfikacji LNG zostanie wyłożony geowłókniną oraz ziemią ogrodową.

- instalacja elektryczna, AKPiA, instalacja uziemiająca oraz odgromowa:

- skrzynka zasilająca,
- skrzynka sterownicza i AKPiA,
- maszty odgromowe – 2 szt,
- uziemienie cysterny dowożącej gaz,
- latarnia oświetleniowa.

W bezpośrednim sąsiedztwie stacji regazyfikacji gazu LNG powstanie budynek kotłowni o wymiarach 15/20 m, wysokość do 7 m. Konstrukcja hali lekka stalowa.

Kotłownia gazowa niskotemperaturowa 90/70 st. C z dwoma kotłami o mocy 250kW każdy.

Obok marketu budowlanego planuje się usytuować zbiornik tryskaczowy o pojemności 680m³, średnica zbiornika 10,9m oraz wysokość 8,46m.

ETAP II

Zakres inwestycji Etapu II obejmuje budowę dwóch budynków handlowo-usługowych A i B oraz wolno stojącego budynku restauracji - Drive Through ,wraz z wewnętrznymi instalacjami, które zostaną zlokalizowane w zachodniej i południowej części działek wchodzących w zakres inwestycji.

Działki wchodzące w zakres Etapu II: 6608/9, 6608/13, 6610/1 oraz wydzielona część działki 6606/13.

W ramach etapu 2 inwestycji powstaną budynki A, B oraz dwukondygnacyjna restauracja typu Drive Through wraz z zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną.

Wjazd na teren inwestycji będzie odbywał się poprzez zjazd projektowany w 1 etapie. Projektuje się układ drogowy wraz z systemem odwodnienia, obejmujący przejścia piesze, drogi dojazdowe przeznaczone dla samochodów osobowych i/lub ciężarowych oraz miejsca postojowe.

Projektuje się dwa obiekty handlowe wolnostojące, niepodpiwniczone, jednokondygnacyjne. Dachy płaskie. Budynki podzielone będą na lokale stanowiące odrębne powierzchnie komercyjne.

Budynek A:

Szerokość od ok. 35m do ok. 54,5m

Długość: ok. 175,5m

Wysokość: ok. 8m

Budynek B:

Szerokość od ok. 40m do ok.60m

Długość: ok. 165,5m

Wysokość: ok. 8m

Drive Through (Etap 2):

Budynek wolnostojący, niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny z przeznaczeniem na 2 restauracje.

Szerokość: ok. 14m

Długość: ok. 23m

Wysokość: ok. 9 m (2 kondygnacje).

Opracowaniem objęto teren o powierzchni 69 047,48m².

W ramach etapu I przekształcone zostanie 3,1360ha. Po realizacji etapu I powierzchnia zabudowy wynosić będzie ok 9 029,5m². Głównym elementem zabudowy będzie market budowlany. Nawierzchnie pieszo jezdne oraz parkingi zajmą ok. 14 395,2m². W ramach etapu II inwestycją objęty zostanie obszar o powierzchni 37 687,48m². Głównym elementem zabudowy będą tu budynki handlowe oraz restauracja. Powierzchnia zabudowy wyniesie 14 507,5m², a powierzchnie utwardzone 15 579,5m².

Tereny biologicznie czynne, rozumiane jako tereny o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, po realizacji etapów I i II stanowić będą 21,4% terenu planowanego przedsięwzięcia.

W ramach realizacji ETAPU I inwestycji planuje się wykonanie 315 miejsc parkingowych przeznaczonych dla klientów sklepu oraz pracowników (w tym 16 miejsc dla osób z niepełnosprawnością).

Wszystkie miejsca są nowoprojektowane. Zwykle o wymiarach: 2,5x5m, dla niepełnosprawnych o wymiarach: 3,6x5m.

Łączna liczba miejsc parkingowych dla Etapu I i II wyniesie 765 w tym 22 dla osób z niepełnosprawnością oraz 3 dla rodzin z dziećmi.

Tereny utwardzone wykonane zostaną z kostki brukowej betonowej o grubości 8cm.

Szerokość dróg wewnętrznych: 6m

Market budowlany: szerokość drogi obsługującej dostawy: 12m (wjazd od strony ul. Mazowieckiej),

Budynek A+B: szerokość drogi obsługującej dostawy: 7,50m (wjazd od strony ul. Mickiewicza)

Wjazdy dla klientów: od strony ul. Kasprowicza (etap I), oraz od ul. Mickiewicza (etap II).

W ramach realizacji inwestycji przewiduje się wykonanie następujących instalacji zewnętrznych:

- wodociągowej wraz ze zbiornikami wody tryskaczowej,
- kanalizacji sanitarnej,
- kanalizacji deszczowej (odwodnienie parkingów i dojazdów wraz z separatorem ropopochodnym oraz system odwodnienia dachów),
- elektrycznej wraz ze stacją trafo,
- ciepłowniczej, w tym budynek kotłowni z dwoma kotłami o mocy 250kW każdy,
- teletechnicznej.

Ścieki sanitarne będą wpięte do miejskiej sieci.

Ścieki technologiczne będą podczyszczone i wpięte do sieci kanalizacji sanitarnej.

Ścieki deszczowe będą wpięte do sieci deszczowej ogólnospławnej.

Wody opadowe i roztopowe są oczyszczane poprzez separator ropopochodny w przypadku gdy są to ścieki "brudne" (z terenu parkingów i dróg dojazdowych).

Wody opadowe, roztopowe tzw. "czyste" to ścieki deszczowe odprowadzane z powierzchni dachów i zadaszeń-i tych ścieków "czystych" się nie oczyszcza.

Instalacje wodno – kanalizacyjne – źródłem zaopatrzenia obiektu w wodę będzie wodociąg miejski;

Ścieki socjalno-bytowe i deszczowe z projektowanych budynków będą odprowadzone do miejskiego układu kanalizacji deszczowej i sanitarnej.

- instalacje wentylacji mechanicznej,
- instalacje oświetleń,
- instalacje p.poż.

Planowana do budowy w ramach etapu I instalacja regazyfikacji LNG została zaprojektowana z uwzględnieniem wymogów norm bezpieczeństwa. Zbiornik magazynujący składający się ze zbiornika wewnętrznego, otoczonego odpowiednią izolacją i płaszczem zewnętrznym, zapewni odpowiednie parametry bezpiecznego przechowywania LNG. W przypadku wystąpienia nieszczelności, lub wycieku LNG nastąpi jego odizolowanie i zabezpieczenie poprzez umieszczenie całej instalacji LNG w wannie retencyjnej o pojemności równej pojemności zbiornika, do wychwytywania produktu w przypadku wycieku. W przypadku wycieku, lub nieszczelności na terenie stacji LNG planuje się montaż detektorów, które po wykryciu zagrożenia mogą zdalnie i automatycznie wyłączyć lub przerwać dany proces technologiczny, aby zminimalizować wielkość przecieków lub wycieków LNG. Ponadto instalacja LNG została wyposażona w szereg urządzeń zabezpieczających np. zawory bezpieczeństwa, samoczynne wyłączniki urządzeń, detektory gazu.

Nie wyklucza się jednak możliwości wystąpienia sytuacji awaryjnych takich jak wybuch czy pożar. W związku z powyższym zastosowane zostaną zabezpieczenia w postaci:

- Środków organizacyjnych (np. przeszkolenie pracowników),
- Rozmieszczenie odpowiedniej ilości sprzętu przeciwpożarowego,
- Budowa zbiornika na wodę tryskaczową.

Ważnym elementem funkcjonalnym zamierzenia inwestycyjnego będzie wewnętrzny (znajdujący się na terenie działek Inwestora) układ drogowy, obejmujący przejścia piesze, drogi dojazdowe przeznaczone dla samochodów osobowych i/lub ciężarowych, place manewrowe, i miejsca postojowe.

Układ komunikacyjny opiera się na czterech wjazdach zlokalizowanych w północnej, wschodniej i południowej części terenu planowanej inwestycji. Układ komunikacyjny łączy teren działek z istniejącymi ul. Mickiewicza, Kasprowicza oraz ul. Mazowiecką.

ETAP I : Wjazd na teren planowanego przedsięwzięcia dla samochodów osobowych odbywał się będzie od strony ulic Adama Mickiewicza oraz Kasprowicza, natomiast dla samochodów ciężarowych (dostawy towaru do sklepu) od strony ulicy Mazowieckiej.

ETAP II: Szerokość drogi obsługującej dostawy: 7,50m (wjazd od strony ul. Mickiewicza).
Wjazdy dla klientów: od strony ul. Mickiewicza.

Układ komunikacyjny opiera się na czterech wjazdach zlokalizowanych w północnej, wschodniej i południowej części terenu planowanej inwestycji. Układ komunikacyjny łączy teren działek z istniejącymi ul. Mickiewicza, Kasprowicza oraz ul. Mazowiecką.

Konstrukcja nawierzchni drogi obwodowej i miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych - dla KR4 i G3:

- 8cm warstwa ścieralna z kostki betonowej wibroprasowanej nefazowanej
- 5cm podsypka cementowo- piaskowa 1:4
- 15cm chudy beton
- 30cm podbudowa z kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie 0/31,5m.
- 35cm podbudowa pomocnicza z mieszanki niezwiązanej o CBR>60% - kruszywo łamane stabilizowane mechanicznie 31,5/63mm
- 25cm warstwa ulepszanego podłoża z mieszanki niezwiązanej lub z gruntu niewysadzinowego o CBR>20%
- geotkanina wzmacniająco-filtracyjna o wytrzymałości na rozciąganie w każdym kierunku min 80kN/m

118 cm RAZEM

Konstrukcja nawierzchni miejsc postojowych i jezdni manewrowych - dla KR2 i G3:

- 8cm warstwa ścieralna z kostki betonowej wibroprasowanej nefazowanej
- 5cm podsypka cementowo- piaskowa 1:4
- 10cm chudy beton
- 30cm podbudowa z kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie 0/31,5m.
- 24cm podbudowa pomocnicza z mieszanki niezwiązanej o CBR>60% - kruszywo łamane stabilizowane mechanicznie 31,5/63mm
- 25cm warstwa ulepszanego podłoża z mieszanki niezwiązanej lub z gruntu niewysadzinowego o CBR>20%
- geotkanina wzmacniająco-filtracyjna o wytrzymałości na rozciąganie w każdym kierunku min 80kN/m

102 cm RAZEM

Konstrukcja nawierzchni na chodnikach i ciągach pieszych:

- 8 cm kostka brukowa betonowa wibroprasowana;
- 3 cm podsypka cementowo- piaskowa 1:4
- 15 cm podbudowa z kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie 0/31,5mm
- 15 cm kruszywo łamane 31.5/63mm stabilizowane mechanicznie

41 cm RAZEM

Planowana inwestycja nie ma powiązań technicznych z innymi instalacjami. Rodzaj technologii przedstawiony w niniejszej charakterystyce nie kwalifikuje się do powiązania jej z innymi instalacjami.

Planowana inwestycja nie będzie naruszała w znaczącym stopniu istniejących zasobów naturalnych oraz prowadzona będzie na niezagospodarowanym terenie.

Planowane do zastosowania rozwiązania techniczne i technologiczne dają gwarancję prawidłowego funkcjonowania obiektu i w znacznym stopniu ograniczają negatywny wpływ inwestycji na środowisko, zarówno na etapie przygotowania przedsięwzięcia, jak i jego eksploatacji.

W zastępstwie Prezydenta Miasta
Zyrardowa
Adam Janicki
Zastępca Prezydenta Miasta Zyrardowa

DYREKTOR WYDZIAŁU
Planowania Przestrzennego
i Urbanistyki

Tomasz Aleksandrowicz





TEREN PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA
 POTENCJALNY ZASIĘG ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

Województwo: mazowieckie
 Powiat: żyrardowski
 Jednostka ewidencyjna: 143801_1-Żyrardów
 Obręb ewidencyjny: 0008-Żyrardów

GG.6642.258.2021

| | |
|--|---------------------------------|
| Poswiadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału geodezyjnego i kartograficznego | |
| Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny | STAROSTA POWIATU ŻYRARDOWSKIEGO |
| Nazwa materiału zasobu: | mapa 2024r. planowa |
| Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu | 3324.254-8194 |
| Data wykonania kopii | 03.03.2021 |
| Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ | |



Dyrektor Wydziału Planowania Przestrzennego i Urbanistycznego
 Tomasz Aleksandrowicz
 Zastępca Dyrektora
 Urzędu Miasta
 Żyrardów