

ROŚ.6220.22.2023.KP.13

**DECYZJA Nr 4/2024**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572, zwanej dalej k.p.a.), art. 71 ust. 2, art. 72 ust 2. pkt 1, art. 75 ust 1 pkt 4, art. 84, art. 84, art. 85, art. 87 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm., zwanej dalej ustawą „oos”) oraz § 3 ust. 1 pkt 37 b i d oraz 54 b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 5.10.2023 r. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, złożonego przez spółkę Nadarzyn Industrial Park Sp. z o. o. Pl. Andersa 3, 61 - 894 Poznań, reprezentowaną przez pełnomocnika – Panią Agnieszkę Olszewską, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pod nazwą, po zapoznaniu się z opiniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia pod nazwą:

**Budowa hali magazynowo – produkcyjno – usługowej z zapleczem socjalno – biurowym oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą w Nadarzynie, woj. mazowieckie, na działkach o nr ew.: 1997; 1998; 1999; 766/14; 2002; 2006; 1995/1; 2007; 769/13; 769/12 w miejscowości Nadarzyn, obręb 1.**

- I. Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.**
- II. Stwierdzam zgodność lokalizacji przedmiotowego przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**
- III. Ustalam następujące warunki realizacji przedsięwzięcia:**
  1. bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej; analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do w/w formy ochrony przyrody;
  2. w trakcie prowadzenia prac budowlanych należy 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;
  3. podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt;
  4. zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) należy zorganizować na terenie utwardzonym; teren zaplecza powinien być zabezpieczony przed ewentualnymi wyciekami płynów eksploatacyjnych lub substancji ropopochodnych z maszyn lub pojazdów budowlanych;
  5. w trakcie robót budowlanych należy zapewnić ochronę pni, koron i systemów korzeniowych drzew przeznaczonych do adaptacji, zgodnie ze sztuką ogrodniczą;

6. wycinkę drzew i krzewów należy prowadzić w okresie od początku września do końca lutego lub poza tym okresem, pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii i chiropterologii po dokonaniu przez nadzór przyrodniczy bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni), weryfikacji co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk gatunków podlegających ochronie;
7. na placu budowy, a następnie podczas eksploatacji należy zastosować oświetlenie zewnętrzne dające tzw. „ciepłe” widmo świetlne (np. lampy typu LED), ograniczające przywabianie owadów nocą; obudowy lamp należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką;
8. prace związane z odhumusowaniem i niwelacją terenu prowadzić poza okresem lęgowym ptaków gniazdujących na ziemi lub w okresie lęgowym pod nadzorem ornitologicznym, po wcześniejszej opinii ornitologicznej o braku lęgów;
9. zdjętą urodzajną warstwę gleby zdeponować w przyzmacach, zabezpieczyć przed przesuszeniem w czasie składowania i wykorzystać do rekultywacji terenu inwestycji po zakończeniu jej realizacji;
10. do nasadzeń oraz obsiania powierzchni biologicznie czynnej należy stosować gatunki roślin rodzimych, dostosowanych do lokalnych warunków z uwzględnieniem roślin nektarodajnych o zróżnicowanych terminach kwitnienia;
11. przed realizacją inwestycji sprawdzić czy planowane przedsięwzięcie znajduje się w kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak m.in. ciągi drenarskie, rowy czy rurociągi, których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji; w przypadku stwierdzenia konieczności przebudowy urządzeń melioracji wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z art. 389 pkt 6 w nawiązaniu do art.17 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.);
12. na etapie realizacji przedsięwzięcia należy stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia;
13. zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn mają być zlokalizowane na obszarze, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz na terenie utwardzonym, zabezpieczonym przed potencjalnym wyciekami substancji ropopochodnych;
14. w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
15. zaplecze budowy należy wyposażać w środki ochronne np. materiały wychwytyjące ewentualnie rozlane substancje (sorbenty, maty pochłaniające) oraz środki ochrony p.poż, w celu minimalizacji skutków wystąpienia sytuacji awaryjnej;
16. w sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa należy podejmować natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego rekultywacji;
17. tankowania paliwa w pracujących pojazdach oraz maszynach należy dokonywać poza placem budowy, natomiast jeżeli zajdzie taka potrzeba:
  - a. prowadzenie tankowania należy wykonywać na izolowanej szczelnej powierzchni (np. mata gumowa lub płyty betonowe), na wyznaczonym i opisanym miejscu do tankowania,
  - b. miejsce tankowania należy wyposażać w specjalistyczny, szczelny zbiornik na paliwo z systemem dystrybucyjnym, umieszczony w zamykanym szczelnym zbiorniku („zbiornik w zbiorniku”), umiejscowiony w ww. miejscu tankowania,
  - c. miejsca tankowania pojazdów należy wyposażać dodatkowo w sorbent i pojemnik na zużyty sorbent, celem neutralizacji ewentualnego wycieku paliwa;
18. na etapie realizacji należy wyznaczyć miejsca tymczasowego magazynowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych. Miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych należy zabezpieczyć przed negatywnym wpływem na środowisko, przed wpływem warunków atmosferycznych oraz przed dostępem osób postronnych. Odpady należy magazynować w pojemnikach odpornych na działanie składników tych odpadów; odpady ciekłe magazynować dodatkowo w pojemnikach szczelnych, wyposażonych w szczelne zamknięcia, a następnie przekazywać podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami;
19. zakazuje się tankowania maszyn budowlanych oraz napraw sprzętu przy wykopach;
20. w celu utrzymania porządku oraz zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym – koła pojazdów opuszczających teren budowy, należy oczyszczać z zanieczyszczeń (piasek, glina, kamienie) w/w mycie należy zlokalizować na wydzielonym stanowisku zlokalizowanym na placu budowy, z utwardzonym podłożem, ze zorganizowanym odprowadzeniem wód;
21. w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe należy prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych (np. przy użyciu igłofiltrów); należy ograniczyć czas odwadniania do minimum, ograniczyć wpływ w/w prac do terenu działki inwestycyjnej;

- wodę z odwodnienia należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu stosownego pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane;
22. teren zaplecza, dojazdów i placów manewrowych, po zakończeniu prac budowlanych należy zrekultywować, przez co rozumie się przywrócenie im cech sprzed rozpoczęcia inwestycji( np. zasypianie gruntem rodzimym, zasianie traw itp.);
  23. na etapie realizacji, wodę na potrzeby budowlane oraz cele socjalno – bytowe należy pobierać z sieci wodociągowej istniejącej części parku logistycznego;
  24. należy zorganizować zaplecze socjalno – bytowe w oparciu o przenośne kontenery socjalne i toalety przenośne (np. TOI – TOI), wyposażone w bezodpływowe zbiorniki ścieków, systematycznie opróżniane przez uprawnione podmioty, bez dopuszczenia do ich przepełnienia;
  25. na etapie realizacji – niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy należy odprowadzać powierzchniowo w sposób niezorganizowany, a także w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu w/w wód znajdujących się na gruncie;
  26. roboty ziemne należy prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo – wodnych, a w szczególności ograniczający integrację w warstwy wodonośne;
  27. zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) należy składować poza obszarami, na których znajdują się cieki wodne, poza terenem zagrożonym powodzią, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujść wód podziemnych;
  28. na etapie eksploatacji ścieki socjalno – bytowe należy odprowadzać poprzez przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej lub w przypadku braku możliwości odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej spowodowanej utrudnieniami lub opóźnieniami w budowie przyłączy, w/w ścieki odprowadzać do zbiorników bezodpływowych(szamb); nie dopuścić do ich przepełnienia, systematycznie opróżniać przez uprawnione;
  29. na etapie eksploatacji obiekt należy podłączyć do gminnej sieci wodociągowej;
  30. na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych oraz dachów, dróg wewnętrznych i parkingów po podczyszczeniu należy odprowadzać do istniejącego zbiornika retencyjnego na terenie parku logistycznego z dalszym odprowadzeniem do rzeki Utraty po uzyskaniu stosownej decyzji pozwolenia wodnoprawnego; odprowadzanie w/w wód należy prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu w/w wód znajdujących się na gruncie;
  31. dla w/w wód, na których mogą występować zanieczyszczenia, należy zastosować urządzenie podczyszczające (separator substancji ropopochodnych z osadnikiem); w/w wody przed odprowadzeniem do odbiornika nie mogą zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości: 100 mg/l zawiesin ogólnych oraz 15 mg/l węglowodorów ropopochodnych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. 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 urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311);
  32. tereny narażone na zanieczyszczenia (drogi, parkingi) należy wykonać jako nawierzchnie utwardzone, uniemożliwiające przedostawanie się potencjalnych zanieczyszczeń do gruntu i wód;
  33. nawierzchnie utwardzone należy ukształtować w sposób zapewniający właściwy odpływ wód opadowych i roztopowych tj. ze spadkiem do kraterów;
  34. należy dokonywać regularnego okresowego oczyszczania wpustów ulicznych i odwodnień liniowych podłączonych do instalacji kanalizacji deszczowej na terenie inwestycji;
  35. system wodno – ściekowy oraz urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych) należy regularnie i terminowo poddawać czyszczeniu i konserwacji, w celu sprawnego działania tych urządzeń i wysokiej skuteczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych; wszelkie wykryte nieszczelności bądź awarie należy niezwłocznie usuwać;
  36. powstające na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia odpady należy magazynować w sposób następujący:
    - a) w miejscach o pojemności magazynowania dostosowanej do masy odpadów wytwarzanych w danym okresie i częstotliwości ich odbioru;
    - b) w sposób dostosowany do właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, z wykorzystaniem opakowań, pojemników, worków, kontenerów lub zbiorników, z dopuszczeniem magazynowania w przyzmacach lub stosach, jeśli nie spowoduje to zanieczyszczenia gleby i ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
    - c) w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów poza przeznaczone do tego miejsce (poza pojemniki, worki, opakowania, kontenery lub wydzielone boksy i sektory);

- d) dokonywać magazynowania odpadów niebezpiecznych w sposób selektywny, minimalizujący wpływ czynników atmosferycznych na odpady – w szczelnych i oznakowanych zamkniętych pojemnikach lub innych opakowaniach (odpornych na działanie substancji zawartych w odpadach), w wyznaczonym miejscu, przy zastosowaniu systemów zbierania wycieków oraz wód odciekowych w sposób chroniący przed zanieczyszczeniem środowiska, oraz przed wpływem na życie i zdrowie ludzi, przed zmianą właściwości chemicznych i fizycznych oraz powstawaniem uciążliwości zapachowej;
- e) po uzbieraniu partii transportowej przekazywać odpady uprawnionym odbiorcom.

#### UZASADNIENIE

Wnioskodawca wystąpił w dniu 5.10.2023 do Wójta Gminy Nadarzyn z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa hali magazynowo – produkcyjno – usługowej z zapleczem socjalno – biurowym oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą w Nadarzynie, woj. mazowieckie, na działkach o nr ew.: 1997; 1998; 1999; 766/14; 2002; 2006; 1995/1; 2007; 769/13; 769/12 w miejscowości Nadarzyn, obręb 1. Planowana inwestycja, kwalifikuje się do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b oraz 58 b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, ze zm.), dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania może być wymagany. O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony postępowania zostały zawiadomione przez Wójta Gminy Nadarzyn obwieszczeniem z dnia 16.10.2023 r. znak ROŚ.6220.22.2023.KP.1.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2, 4 oraz 78 ust. 1 pkt 2 ustawy „oos” organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdza obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie oddziaływać na środowisko, po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie działającego, jako Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej i właściwego Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Wójt Gminy Nadarzyn pismem z dnia 16.10.2023 r. znak ROŚ.6220.22.2023.KP.2 wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o wydanie opinii w sprawie wymogu przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla w/w przedsięwzięcia. W piśmie z dnia 29.05.2023 r. znak ROŚ.6220.22.2023.KP.3 Wójt Gminy Nadarzyn wydał oświadczenie, że wnioskodawca nie jest podmiotem zależnym od jednostki samorządu terytorialnego, dla której organem wykonawczym w rozumieniu art. 24 m ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609) jest organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, pismem 9.11.2023r., znak WOOŚ-I.4220.1559.2023.KT wezwał Wójta Gminy Nadarzyn do uzupełnienia dokumentacji. W wezwaniu zawarta została sugestia dotycząca potrzeby zmiany kwalifikacji przedsięwzięcia wg. aktualnych wymogów rozporządzenia RM w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Wójt Gminy Nadarzyn pismem z dnia 20.11.2023 r. znak ROŚ.6220.22.2023.KP.4 wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia dokumentacji oraz zweryfikowania kwalifikacji planowanego przedsięwzięcia. Na wniosek wnioskodawcy z dnia 30.11.2023 r. termin uzupełnienia dokumentacji został przedłużony do 5.01.2024r.

W dniu 5.01.2024 r. wnioskodawca przedłożył uzupełnienie dokumentacji (aktualizacja KIP) oraz wystąpił o zmianę kwalifikacji przedsięwzięcia, zgodnie z § 3 ust.1 pkt 37 b i d oraz § 3 ust.1 pkt 54 b.

Zaktualizowana dokumentacja została ponownie przedłożona organom opiniującym pismem Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 5.02.2024 r. znak ROŚ.6220.22.2023.KP.6

W dniu 25.01.2024. r. wnioskodawca przekazał kolejną aktualizację dokumentacji KIP; dokumentacja ta została ponownie przekazana organom opiniującym pismem Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 14.02.2024 r. znak ROŚ.6220.22.2023.KP.7.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, pismem 27.03.2024r., znak WOOŚ-I.4220.1559.2023.KT.2 wezwał Wójta Gminy Nadarzyn do ponownego uzupełnienia dokumentacji. Wójt Gminy Nadarzyn pismem z dnia 2.04.2024 r. znak ROŚ.6220.22.2023.KP.8 ponownie wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia dokumentacji.

Wnioskodawca w piśmie z dnia 11.04.2024 r. złożył stosowne wyjaśnienia; zostały one przekazane organom opiniującym pismem Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 16.04.2024 r. znak ROŚ.6220.22.2023.KP.9, oraz z dodatkowym uzupełnieniem do RDOŚ z dnia 29.04.2024 znak ROŚ.6220.22.2023.KP.10.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w opinii z dnia 1.02.2024 r., znak WA.ZZŚ.5.4901.1.415.2023.PD zajął stanowisko, że dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa hali magazynowo – produkcyjno – usługowej z zapleczem socjalno – biurowym oraz infrastrukturą

techniczną towarzyszącą w Nadarzynie, woj. mazowieckie, na działkach o nr ew.: 1997; 1998; 1999; 766/14; 2002; 2006; 1995/1; 2007; 769/13; 769/12 w miejscowości Nadarzyn, obręb 1” **nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko**. Stanowisko to zostało podtrzymane w piśmie z dnia 20.02.2024 r. znak WA.ZZŚ.5.4901.1.415.2023.PD.2 oraz w piśmie z dnia 6.05.2024 r. znak WA.ZZŚ.5.4901.1.415.2023.PD.3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu PGW WP wskazał ponadto na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych warunków i wymogów, o których mowa w art. 82 ust.1 pkt 1 lit. b ustawy „oos” oraz nałożenia obowiązkowych działań, o których mowa w art. 82 ust.1 pkt 2 lit. b lub c ustawy „oos”.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie, w opinii sanitarnej z dnia 3.11.2023 r., znak L.dz.NZ.9022.2.32.2023.8096.290, wydanej dla przedsięwzięcia określonego jako: „Budowa hali magazynowo – produkcyjno – usługowej z zapleczem socjalno – biurowym oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą w Nadarzynie, woj. mazowieckie, na działkach o nr ew.: 1997; 1998; 1999; 766/14; 2002; 2006; 1995/1; 2007; 769/13; 769/12 w miejscowości Nadarzyn, obręb 1” zajął stanowisko, iż **uznaje obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla w/w przedsięwzięcia** w prowadzonym postępowaniu zmierzającym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. **Po założeniu przez wnioskodawcę stosownych wyjaśnień, w kolejnej opinii sanitarnej z dnia 21.02.2024 r., znak L.dz.NZ.9022.2.7.2024.1040.38** wydanej w przedmiotowej sprawie, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie zajął stanowisko, iż **nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla w/w przedsięwzięcia** w prowadzonym postępowaniu zmierzającym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Stanowisko to zostało podtrzymane w piśmie z dnia 22.04.2024 r. znak L.dz.NZ.9011.12.2024.2876.192.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, w postanowieniu z dnia 3.06.2024r., znak WOOŚ-I.4220.1559.2023.KT.3 zajął stanowisko, że dla przedsięwzięcia określonego jako: „Budowa hali magazynowo – produkcyjno – usługowej z zapleczem socjalno – biurowym oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą w Nadarzynie, woj. mazowieckie, na działkach o nr ew.: 1997; 1998; 1999; 766/14; 2002; 2006; 1995/1; 2007; 769/13; 769/12 w miejscowości Nadarzyn, obręb 1” **nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko**. RDOŚ uznał za konieczne uwzględnienie w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych warunków i wymogów, o których mowa w art. 82 ust.1 pkt 1 lit. b lub c ustawy „oos”.

O stanowisku zajęтым w przedmiotowej sprawie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie i Dyrektora Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, strony postępowania zostały powiadomione przez Wójta Gminy Nadarzyn obwieszczeniem z dnia 6.06.2024 r., znak: ROŚ.6220.22.2023.KP.11. Strony zostały powiadomione o zebraniu materiału dowodowego przed wydaniem decyzji i o możliwości przeglądu akt sprawy oraz składania uwag i wniosków co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań obwieszczeniem z dnia 21.06.2024 r., znak: ROŚ.6220.22.2023.KP.12.

W trakcie prowadzonego postępowania, na podstawie przedłożonych dokumentów oraz informacji zawartych w KIP, dokonano następujących ustaleń dotyczących realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia:

#### 1. Rodzaj, charakterystyka i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

- a) Przedsięwzięcie będące przedmiotem postępowania należy do kategorii określonej w § 3 ust. 1 pkt 37 b i d oraz § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) jako:
  - „instalacje do naziemnego magazynowania:
    - b) produktów naftowych,
    - d) gazów łatwopalnych,
 inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 22, z wyłączeniem instalacji do magazynowania paliw wykorzystywanych na potrzeby gospodarstw domowych, zbiorników na gaz płynny o łącznej pojemności nie większej niż 10 m<sup>3</sup> oraz zbiorników na olej o łącznej pojemności nie większej niż 3 m<sup>3</sup>, a także niezwiązanych z dystrybucją instalacji do magazynowania stałych surowców energetycznych”;
  - „zabudowa przemysłowa lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:
    - 1,0 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a”

Teren, na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja, objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – uchwała Rady Gminy Nadarzyn Nr L/448/2010 z dn. 18 sierpnia 2010 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Nadarzyn – obszar Komorowska I, w gminie Nadarzyn, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego (Nr 190 z dnia 13.11.2010 r. poz. 5177) i zawiera następujące ustalenia: terenu zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynów oznaczonego na rysunku planu symbolem UP. Plan przewiduje następujące przeznaczenie terenu:

- podstawowe: usługi, nieuciążliwa produkcja, w szczególności: przetwórstwo rolno-spożywcze, konfekcjonowanie, parki przemysłowe, handel hurtowy i ekspozycyjny, składy, magazyny, bazy, budownictwo, usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 1000m<sup>2</sup>, usługi transportu, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacje paliw wraz z zapleczem, obsługa komunikacji, biura, administracja, banki, pośrednictwo finansowe, centra usługowo - handlowe, usługi hotelowe, gastronomia, centrum konferencyjno – wystawiennicze, centrum logistyczne;
- uzupełniające:
  - obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej,
  - urządzenia budowlane, urządzenia infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,
  - zieleni urządzonej;
- dopuszczalne: napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV z możliwością zamiany na podziemną – kablową.

**Lokalizacja przedmiotowego przedsięwzięcia jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

**c) Skala przedsięwzięcia i wielkość zajmowanego terenu oraz ich wzajemne proporcje:**

Planowana inwestycja będzie obejmować budowę:

1. jednej hali magazynowo – produkcyjno – usługowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz miejscami załadowczo-rozładowczymi,
2. terenów komunikacyjnych (drogi, place manewrowe, chodniki i parkingi),
3. wiaty rowerowej,
4. infrastruktury technicznej, tj.:
  - instalacji energetycznej,
  - instalacji wodociągowej (w tym instalacja p.poż. – inst. tryskaczowa, hydranty),
  - instalacji gazowej
  - instalacji kanalizacyjnej sanitarnej (na czas niepodłączenia do sieci planuje się montaż zbiornika/ów bezodpływowego/y (szamba/szamb),
  - instalacji kanalizacyjnej deszczowej,
  - instalacji teletechnicznej,
  - instalacji odgromowej,
  - instalacji wentylacyjnej,
  - instalacji klimatyzacyjnej,
5. ogrodzenia terenu,
6. wiaty/wiat śmietnikowej/yh.

Hala będzie posadowiona na głębokości ok. 1,10 m, lokalnie ok 2,20 m. Wysokość hali wyniesie ok. 12,40 m, wysokość bloku biurowego wyniesie ok. 13,10 m. Technologia budowy budynku jednokondygnacyjnego - hali magazynowo - produkcyjno – usługowej opierała się będzie na konstrukcji wykonanej ze słupów żelbetowych, dach budynku zostanie zrealizowany przy użyciu blachy trapezowej. Elewacja obiektu wykonana zostanie z płyt warstwowych z wypełnieniem PIR o stonowanej kolorystyce. Zaplecze socjalno – biurowe w zależności od przyjętego rozwiązania będzie stanowić wydzielone przestrzenie części magazynowej hali, przygotowane konstrukcyjnie i instalacyjnie do zrealizowania trzykondygnacyjnych biur, bądź jako niezależne konstrukcje bazujące na słupach żelbetowych, a przylegających do części magazynowej hali. Rozważana jest możliwość zastosowania wewnętrznej sieci zasilania gazowego przy pomocy instalacji do magazynowania LNG lub LPG o łącznej pojemności zbiorników do 90 m<sup>3</sup> i masie całkowitej zbiorników do 50 Mg dla zasilania projektowanych urządzeń gazowych, w przypadku braku możliwości podłączenia do

sieci gazowej. Standardowym elementem wyposażenia agregatów prądowórczych będzie/będą zbiornik/ki zapasu paliwa na ok. 6 do 8 godz. pracy znamionowej o pojemności około 2000 litrów dla każdego agregatu.

Bilans powierzchni całej inwestycji:

Powierzchnia projektowanego terenu	29 621,41 m <sup>2</sup>
------------------------------------	--------------------------

Powierzchnia zabudowy (rozumiana jako rzuty zadaszeń zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015-12 Właściwości użytkowe w budownictwie): ok. 8 319,65 m<sup>2</sup> ±10 % tj. ok 28,09 % całkowitej powierzchni planowanego przedsięwzięcia.

Powierzchnia terenów utwardzonych: 9 801,57 m<sup>2</sup> ±10 % tj. ok 33,09 % całkowitej powierzchni planowanego przedsięwzięcia (w tym ok. 70 miejsc postojowych dla samochodów osobowych).

Powierzchnia biologicznie czynna (rozumiana jako rzut powierzchni trawiastej): ok. 11 500,19 m<sup>2</sup> tj. ok. 38,92 % całkowitej powierzchni planowanego przedsięwzięcia.

Tereny sąsiadujące z obszarem planowanego przedsięwzięcia:

- w kierunku wschodnim i południowo-wschodnim obszar planowanej inwestycji graniczy z terenami zabudowy przemysłowej i usługowej gdzie znajdują się hale magazynowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
- w kierunku północnym, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i zieleni, obecnie zabudowa mieszkaniowa w tym obszarze jest rozproszona, ponadto tereny zadrzewione, nieużytki,
- w kierunku zachodnim teren planowanej inwestycji graniczy terenami zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w kierunku zachodnim i południowo-zachodnim, działki z zabudową mieszkaniową przylegają bezpośrednio do terenu planowanej inwestycji, a najbliższe położone budynki mieszkalne jednorodzinne są oddalone o ok. 10 m od terenu inwestycji.

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

Na terenie przeznaczonym pod planowaną inwestycję istnieje zabudowa produkcyjno-magazynowa oraz prowadzona jest działalność gospodarcza, które swoim charakterem i przeznaczeniem są zbliżone do planowanej inwestycji. Kumulowanie się oddziaływań należy odnieść do przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych na przedmiotowym terenie, dla których zostały wydane decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach:

- decyzja z dnia 9.02.2008r., znak: OŚ/7624/54/9/DS-05/08, pod nazwą: „Budowa hal wysokiego składowania o powierzchni powyżej 1 ha, budowa parkingów na ponad 300 samochodów, budowa oczyszczalni ścieków oraz budowa kanalizacji sanitarnej wraz z systemem kanalizacji deszczowej, zlokalizowanych na dz. nr ew. 769/12, 769/13, 771/3, 812, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014/1, 2014/2, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023/1, 2023/2, 2092/1, 2092/2, 2093/1, 2093/2, 2094/1, 2094/2, 2095/1, 2095/2, 2096 w miejscowości Nadarzyn, gm. Nadarzyn;
- decyzja nr 2/2017 z dn. 5.10.2018r., znak: ROŚ.6220.1.2016.KP.16, pod nazwą: „Budowa 3 hal magazynowych wraz z zapleciami socjalno-biuroowymi oraz infrastrukturą techniczną w Nadarzynie” na terenie działek o nr ew.: 766/9, 769/11, 769/12, 769/13, 771/3, 1997, 1998, 1999, 2001, 2002, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2015, 2017, 2018, obręb 0001 Nadarzyn;
- decyzja nr 1/2018 z dn. 5.10.2018r., znak: ROŚ.6220.9.2017.KP.23, pod nazwą: „Budowa 2 hal magazynowych wraz z zapleciami socjalno-biuroowymi oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą”;
- decyzja nr 4/2022 z dnia 28.04.2022r., znak: ROŚ.6220.15.2021.KP.5, pod nazwą: „Produkcja wózków kolejowych w planowanej hali DC5.2 wraz z zapleczem socjalno-biuroowym, na działkach o nr. 774/4, 775/4, 776/3, 777/12, 778/13, 779/4 przy Al. Katowickiej w Nadarzynie”.

Poszczególne przedsięwzięcia są faktycznie częściami jednego przedsięwzięcia, nie mogą funkcjonować niezależnie od siebie. Planowane przedsięwzięcie będzie realizowane niezależnie od

pozostałych, jednak będzie na etapie eksploatacji wykorzystywać istniejącą infrastrukturę drogową, energetyczną, wodno-ściekową, włączenie do istniejącego zbiornika retencyjnego itp. na zasadzie włączenia do wewnętrznych sieci. Należy zatem odnieść się do kumulacji oddziaływań z pozostałymi obiektami o podobnym profilu oddziaływań.

Do oddziaływań przedmiotowej inwestycji zaliczono: wytwarzanie odpadów, emisję zanieczyszczeń do powietrza i hałasu do środowiska oraz wytwarzanie ścieków bytowych i opadowych. Oddziaływania projektowanej hali magazynowo – produkcyjno - usługowej nie powinny spowodować przekroczenia norm środowiskowych na obszarach z nią sąsiadujących i w dużej mierze powinny się ograniczać do terenu inwestycji. Zasięg oddziaływania akustycznego jest niewielki, klimat akustyczny w regionie kształtowany jest głównie przez przebiegającą na południu od granicy inwestycji drogę ekspresową S8. Emisja zanieczyszczeń pochodząca z terenu hal magazynowych może lokalnie powodować stałe, ale chwilowe oddziaływanie na otoczenie, ponieważ zanieczyszczenia w powietrzu szybko się rozprzestrzeniają. Dodatkowo, biorąc pod uwagę lokalizację inwestycji, przedmiotowy teren jest łatwo przewietrzany, ze względu na brak zwartej zabudowy. Dodatkową izolację od terenów otaczających będzie stanowił projektowany od strony północnej, zachodniej i południowej pas zieleni.

Oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia i wspólne nakładanie się oddziaływań innych realizowanych i zrealizowanych przedsięwzięć znajdujących się w analizowanym obszarze, powinno być niewielkie, krótko- i średnioterminowe, głównie chwilowe. Planowane przedsięwzięcie nie będzie istotnym źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza i tym samym jego eksploatacja nie przyczyni się do powstania znaczącego oddziaływania skumulowanego. Nie przewiduje się negatywnego skumulowanego oddziaływania na klimat akustyczny oraz jakość powietrza atmosferycznego i środowiska wodno – gruntowego. Planowana inwestycja nie będzie powodować oddziaływania na tereny sąsiednie o intensywności przekraczającej standardy jakości środowiska oraz nie będzie powodować negatywnego oddziaływania na warunki życia ludzi i zwierząt. Gospodarowanie odpadami na przedmiotowej inwestycji nie będzie miało negatywnego wpływu na środowisko tj. glebę i ziemię, wody powierzchniowe i podziemne, powietrze, zdrowie ludzi oraz zwierząt. Realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia nie spowoduje wystąpienia kumulowania się innych oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia.

Położenie obszaru planowanej inwestycji na obszarze przemysłowym, gdzie w otoczeniu znajdują się innego typu obiekty wyklucza możliwość intensyfikacji oddziaływania na krajobraz. Oddziaływania będą mogły się kumulować w obrębie wytyczonej sieci dróg i ciągów komunikacyjnych, w oparciu o które odbywać się będzie obsługa logistyczna, a będą to oddziaływania w zakresie emisji do powietrza atmosferycznego (spalanie paliw w silnikach pojazdów) oraz oddziaływania związane z klimatem akustycznym. Biorąc jednak pod uwagę ustalenia miejscowego planu zagospodarowania, który dla tego obszaru przewiduje właśnie takie, a nie inne przeznaczenie, należy uznać, że będą to oddziaływania typowe dla takich obszarów.

e) **różnorodności biologicznej, wykorzystania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi:**

Powierzchnia terenu objętego inwestycją wynosi ok 2,96 ha. Teren pod planowaną inwestycję stanowi obecnie obszar nieużytkowany. Zieleń terenu tworzą samosiewy drzew i krzewów oraz nieużytki. Gatunki porastające teren to trzcinnik piaszkowy, bylica pospolita, wrotycz zwyczajny, trzcina pospolita. Drzewostan tworzy głównie sosna, brzoza, robinia akacjowa, olsza czarna, wierzby oraz topole. Wśród zwierząt zaobserwowano gatunki takie jak: bażant, grzywacz, sierpówka, rudzik, kos, kwiczoł, modraszka, bogatka, sójka, sroka, lis, sarna, zając, dzik. W rejonie oddziaływania inwestycji nie występują siedliska łąkowe. Przedmiotowy teren nie wykazuje cech siedlisk naturalnych i półnaturalnych mogących stanowić chronione siedliska przyrodnicze i siedliska gatunków objętych dyrektywami – ptasią i siedliskową. Przedmiotowa inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze. Biorąc pod uwagę zakres i lokalizację przedsięwzięcia, należy uznać że realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na cele, przedmioty ochrony i integralność ww. obszaru Natura 2000, jak również na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Realizacja inwestycji nie przyczyni się w sposób istotny do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu oraz zwiększenia wrażliwości elementów środowiska przyrodniczego na ewentualne zmiany klimatyczne obszaru.

**Zużycie materiałów, paliw i innych surowców oraz energii**

W związku z eksploatacją planowanego przedsięwzięcia przewiduje się następujące zużycie wody, surowców, materiałów, paliw oraz energii:

– Woda



W fazie realizacji przedsięwzięcia woda będzie dostarczana z rozbudowy sieci wodociągowej istniejącej części parku logistycznego. Będzie ona pobierana w ilościach odpowiednich dla zaspokojenia potrzeb socjalno-bytowych pracowników budowlanych oraz niezbędnych prac budowlanych. Określenie ilości zużycia wody na etapie realizacji inwestycji, jest w chwili obecnej trudne do oszacowania ze względu na to, iż w tym momencie nie wiadomo m.in. ile osób będzie stanowiło ekipę budowlaną (przyjmuje się 60 l/dobę dla 1 pracownika fizycznego).

W fazie eksploatacji średnie dobowe zapotrzebowanie wody dla całego obiektu ok 12,5 m<sup>3</sup>/dobę. Liczba pracowników biurowych – ok. 15 osób, liczba pracowników fizycznych na najliczniejszej zmianie- ok. 204 osób. Dodatkowo zapotrzebowanie wody do celów p.poż. wynosi ok. 30 l/s. Zaopatrzenie w wodę będzie odbywać się z sieci wodociągowej istniejącej w parku logistycznym.

- Gaz ziemny – Planowane jest zasilenie przedsięwzięcia w gaz z sieci gazowej. instalacja służyłaby do zasilenia projektowanych promienników oraz kotłów gazowych, będących źródłem ciepła dla projektowanego obiektu lub na potrzeby procesów technologicznych. Łączna moc cieplna projektowanych urządzeń wynosi ok. 802 kW Przewidywana ilość zaopatrzenia w gaz: maks. ok. 85 m<sup>3</sup>/h. Gaz będzie wykorzystywany na cele grzewcze, w przypadku zastosowania kotłów gazowych także na cele c.w.u. Odbiornikami gazu będą promienniki gazowe (14 sztuk) i kocioł gazowy (1 kocioł o mocy max 60 kW).

- Energia elektryczna  
Szacuje się, że zapotrzebowanie na energię elektryczną na etapie budowy przedsięwzięcia będzie wynosić ok. 550 kW.

Na etapie eksploatacji zapotrzebowanie na moc całego obiektu (moc przyłączeniowa): ok. 2500 kW. Energia elektryczna wykorzystywana będzie m.in. do:

- oświetlenia hali w części magazynowo- produkcyjnej oraz zapleczy biurowych,
- oświetlenia zewnętrzne przyległego terenu,
- oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego,
- zasilania urządzeń wentylacyjnych, klimatyzacyjnych.
- zasilania wyposażenia pomieszczeń biurowych (komputery, drukarki, skanery, kopiarki, grzewczacze wody),
- zasilania ładowania baterii litowo-jonowych wózków widłowych oraz urządzeń wentylacyjnych.

Planuje się zastosowanie agregatu/ów prądoworcze/ych, który/e będzie/będą używany/e w sytuacjach awaryjnych takich jak braku zasilania z sieci energetycznej lub w przypadku wystąpienia pożaru, oraz w razie utrudnień lub opóźnień związanych z przyłączeniem planowanego przedsięwzięcia do sieci energetycznej.

- Paliwo  
Ilość paliwa uzależniona jest od wielkości silników oraz czasu pracy urządzeń, zatem trudno jest oszacować jego zużycie. Paliwo w postaci oleju napędowego wykorzystywane będzie do zasilania silników pojazdów, koparek i spycharek oraz ewentualnie agregatów prądoworczych.

#### **f) emisji i występowania innych uciążliwości:**

Na terenie przedmiotowej inwestycji, w trakcie realizacji i eksploatacji, powstawały będą:

- ścieki bytowe (faza budowy i eksploatacji)
- wody opadowe i roztopowe (faza budowy i eksploatacji)
- odpady (faza budowy i eksploatacji)
- emisja zanieczyszczeń do powietrza (faza budowy i eksploatacji)
- emisja hałasu (faza budowy i eksploatacji).

#### **Faza realizacji**

Oddziaływanie związane z fazą realizacji przedsięwzięcia będą miały charakter odwracalny oraz będą krótkotrwałe, nie powodujące negatywnego oddziaływania na środowisko. Z realizacją przedsięwzięcia nie wiąże się konieczność zmiany zagospodarowania terenu. Ścieki socjalno-bytowe gromadzone będą w bezodpływowym zbiorniku w sanitariacie przenośnym (np. TOI-TOI), ścieki te będą usuwane transportem asenizacyjnych do oczyszczalni ścieków. Wody opadowe i roztopowe powstające w fazie budowy przedsięwzięcia odprowadzane będą powierzchniowo na terenie przedmiotowych działek, w sposób niezorganizowany. Odpady powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia (z grup 08, 15, 17 oraz 20 ) będą zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami. W trakcie realizacji przedsięwzięcia wystąpi emisja

pyłów i gazów do powietrza, emisja hałasu, pochodząca z maszyn budowlanych i eksploatacji urządzeń oraz ruchu pojazdów a także emisja odpadów. W trakcie realizacji przedsięwzięcia w powietrzu wzrośnie zawartość zanieczyszczeń stanowiących efekt tzw. emisji niezorganizowanej, czyli typowych zanieczyszczeń komunikacyjnych. W przypadku ruchu pojazdów oraz użycia sprzętu budowlanego zanieczyszczenia będą emitowane do atmosfery w wyniku spalania paliw (benzyna, ropa) w silnikach pojazdów, w wyniku których do atmosfery dostaną się przede wszystkim: dwutlenek azotu, tlenek węgla, węglowodory alifatyczne, dwutlenek siarki oraz pył PM10 (w tym sadza). Źródłem hałasu, wytwarzanego na etapie realizacji przedsięwzięcia będą maszyny i urządzenia budowlane. Uciążliwości te będą miały charakter krótkotrwały i ustąpią po zakończeniu prac budowlanych.

#### Faza eksploatacji

Na terenie przedmiotowej inwestycji ścieki bytowe, powstające w pomieszczeniach zaplecza socjalno-biurowego, odprowadzane będą do zbiorników bezodpływowych tzw. szamba, docelowo, po zaistnieniu możliwości technicznych wykonania przyłącza do sieci gminnej kanalizacji.

Wody opadowe i roztopowe „brudne” z terenów utwardzonych i dróg oraz „czyste” z dachów odprowadzane będą po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych do istniejącego zbiornika retencyjnego na terenie parku logistycznego z dalszym odprowadzeniem do rzeki Utraty przez istniejącą sieć kanalizacji deszczowej.

Odpady powstające w fazie eksploatacji (z grupy 08, 13, 15, 16, 17, 20), w tym odpady niebezpieczne będą gromadzone selektywnie w wyznaczonym miejscu i zagospodarowywane zgodnie z obowiązującymi przepisami, poprzez odbiór i wywóz w celu utylizacji przez uprawnione podmioty gospodarcze.

Głównym źródłem emisji substancji do powietrza oraz emisji hałasu będzie ruch pojazdów po terenie inwestycyjnym a także praca urządzeń grzewczych (gazowy kocioł grzewczy, promienniki gazowe) i wentylacyjnych, stacja ładowania widłowych wózków akumulatorowych. Planowana inwestycja nie spowoduje znacznego wzrostu emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza, dopuszczalnie poziomy substancji w powietrzu zostaną dotrzymane.

Źródłami hałasu mającymi zasadniczy wpływ na kształtowanie klimatu akustycznego w otoczeniu analizowanego przedsięwzięcia będą:

- poruszające się samochody ciężarowe i osobowe po terenie inwestycji
- urządzenia wentylacyjne.

Zakłada się ruch ok. 80 samochodów osobowych na dobę oraz ok. 30 samochodów typu TIR na dobę. W trakcie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia nie powinny występować przekroczenia dopuszczalnych norm poziomów hałasu w środowisku. tj. 55 dB dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zagrodowej oraz 50 dB dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren inwestycji oraz sąsiedztwo bezpośrednio nie leży na obszarze chronionym akustycznie – są tereny usługowe oraz rolne. Przewidywany poziom hałasu emitowanego z terenu planowanego przedsięwzięcia oraz odległość najbliższej zabudowy mieszkaniowej jak również jej lokalizacja: (przy ul. Irysovej) nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych wartości na terenach chronionych akustycznie.

Planowana inwestycja nie wpłynie znacząco na klimat, nie spowoduje uciążliwości, które mogłyby znacząco negatywnie wpływać na środowisko. Eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie powinna spowodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska.,

#### **g) Ocenianego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu:**

Analizowany budynek produkcyjno - magazynowy nie będzie się zaliczać do obiektów stwarzających szczególne ryzyko wystąpienia poważnej awarii lub katastrofy budowlanej, nie będzie również stwarzać szczególnego zagrożenia dla otoczenia w przypadku wystąpienia katastrofy naturalnej.

Na terenie analizowanego obiektu nie będą się znajdowały, jak również nie będą powstawały w związku z jego eksploatacją, substancje niebezpieczne w ilościach, które mogłyby spowodować zakwalifikowanie budynków do obiektów o podwyższonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej. Rozpatrywany obiekt nie będzie podlegał obowiązkowi opracowania programu zapobiegania poważnym awariom przemysłowym dla zakładu o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku w rozumieniu art. 248 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, z późniejszymi zmianami).

Ryzyko wystąpienia sytuacji awaryjnych związane będzie głównie z ruchem pojazdów na terenie obiektu. Głównym rodzajem zagrożenia, które może wystąpić w wyniku sytuacji awaryjnej, jest rozlanie substancji chemicznych i ropopochodnych na skutek np. zderzenia pojazdów lub uszkodzenia zbiorników paliwa w pojazdach. Są przewidziane rozwiązania techniczne dla zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed

zanieczyszczeniem w przypadku wystąpienia tego rodzaju sytuacji awaryjnej w postaci uszczelnionych nawierzchni i separatorów w sieci kanalizacji deszczowej.

g) Przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadkach gdy planuje się ich powstawanie:

Na etapie realizacji przewiduje się powstawanie następujących odpadów:

**Odpady niebezpieczne**

- 08 01 11\* Odpady farb i lakierów zawierających rozpuszczalniki organiczne lub inne substancje niebezpieczne, w ilości 0,05 Mg/etap realizacji,
- 08 04 09\* Odpadowe kleje i szczeliwa zawierające rozpuszczalniki organiczne lub inne substancje niebezpieczne, w ilości 0,05 Mg/etap realizacji,
- 15 01 10\* Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone w ilości 0,10 Mg/etap realizacji,
- 15 02 02\* Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi, w ilości 2,0 Mg/etap realizacji,
- 17 03 01\* Mieszanki bitumiczne zawierające smołę w ilości 0,5 Mg/etap realizacji.

**Odpady inne niż niebezpieczne**

- 08 01 12 Odpady farb i lakierów inne niż wymienione w 08 01 11, w ilości 0,05 Mg/etap realizacji,
- 08 04 10 Odpadowe kleje i szczeliwa inne niż wymienione w 08 04 09, w ilości 0,05 Mg/etap realizacji,
- 15 01 01 Opakowania z papieru i tektury, w ilości 2,0 Mg/etap realizacji,
- 15 01 02 Opakowania z tworzyw sztucznych, w ilości 2,0 Mg/etap realizacji,
- 15 01 03 Opakowania z drewna, w ilości 3,0 Mg/etap realizacji,
- 15 01 04 Opakowania z metali, w ilości 0,1 Mg/etap realizacji,
- 15 01 05 Opakowania wielomateriałowe, w ilości 0,1 Mg/etap realizacji,
- 15 01 07 Opakowania ze szkła metali, w ilości 0,5 Mg/etap realizacji,
- 15 02 03 Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02, w ilości 1,0 Mg/etap realizacji,
- 17 01 01 Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów, w ilości 5,0 Mg/etap realizacji,
- 17 01 02 gruz ceglany, w ilości 3,0 Mg/etap realizacji,
- 17 01 03 Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia, w ilości 2,0 Mg/etap realizacji,
- 17 01 07 Zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż wymienione w 17 01 06, w ilości 10,0 Mg/etap realizacji,
- 17 02 01 drewno, w ilości 3,0 Mg/etap realizacji,
- 17 02 03 Tworzywa sztuczne, w ilości 1,0 Mg/etap realizacji,
- 17 03 02 Mieszanki bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01, w ilości 0,2 Mg/etap realizacji,
- 17 04 01 Miedź, brąz, mosiądz w ilości 0,5 Mg/etap realizacji,
- 17 04 02 Aluminium w ilości 0,8 Mg/etap realizacji,
- 17 04 05 Żelazo i stal, w ilości 5,0 Mg/etap realizacji,
- 17 04 07 Mieszanki metali, w ilości 2,0 Mg/etap realizacji,
- 17 04 11 Kable inne niż wymienione w 17 04 10, w ilości 0,5 Mg/etap realizacji,
- 17 06 04 Materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03, w ilości 2,0 Mg/etap realizacji,
- 20 01 01 Papier i tektura, w ilości 2,0 Mg/etap realizacji
- 20 01 02 Szkło, w ilości 1,0 Mg/etap realizacji
- 20 01 39 Tworzywa sztuczne, w ilości 2,0 Mg/etap realizacji
- 20 01 40 Metale, w ilości 0,5 Mg/etap realizacji
- 20 03 01 Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne, w ilości 3,0 Mg/etap realizacji.

Na etapie eksploatacji będą powstawały następujące odpady:

**Odpady niebezpieczne**

- 13 02 04\* Mineralne oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe zawierające związki chlorowcoorganiczne, w ilości 0,3 Mg/rok,

- 13 02 08\* Inne oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe, w ilości 0,3 Mg/rok,
- 13 05 02\* Szlamy z odwadniania olejów w separatorach, w ilości 3,0 Mg/rok,
- 13 05 07\* Zaolejona woda z odwadniania olejów w separatorach, w ilości 3,0 Mg/rok,
- 13 05 08\* Mieszanina odpadów z piaskowników i z odwadniania olejów w separatorach, w ilości 3,0 Mg/rok,
- 15 02 02\* Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB), w ilości 3,0 Mg/rok,
- 16 02 13\* Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12, w ilości 0,1 Mg/rok,
- 16 06 01\* Baterie i akumulatory ołowiowe, w ilości 1,0 Mg/rok,
- 16 06 02\* Baterie i akumulatory niklowo-kadrowe, w ilości ok. 1,0 Mg/rok,
- 20 01 21\* Lampy fluorescencyjne i inne odpady zawierające rtęć, w ilości 0,5 Mg/rok.

#### **Odpady inne niż niebezpieczne**

- 08 04 10 Odpadowe kleje i szczeliwa inne niż wymienione w 08 04 09, w ilości 0,02 Mg/rok,
- 15 01 01 Opakowania z papieru i tektury, w ilości 5,0 Mg/rok,
- 15 01 02 Opakowania z tworzyw sztucznych, w ilości 5,0 Mg/rok,
- 15 01 03 Opakowania z drewna, w ilości 3,0 Mg/rok,
- 15 02 03 Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02, w ilości 0, 3 Mg/rok,
- 16 02 14 Zużyte urządzenia inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 13, w ilości 0,5 Mg/rok,
- 16 02 16 Elementy usunięte z zużytych urządzeń inne niż wymienione w 16 02 15, w ilości 0,5 Mg/rok,
- 16 10 02 Uwodnione odpady ciekłe inne niż wymienione w 16 10 01, w ilości 3,0 Mg/rok,
- 17 04 05 Żelazo i stal, w ilości 3,0 Mg/rok,
- 17 04 07 Mieszanki metali, w ilości 2,0 Mg/rok,
- 20 01 01 Papier i tektura, w ilości 3,0 Mg/rok,
- 20 01 02 Szkło, w ilości 5,0 Mg/rok,
- 20 01 39 Tworzywa sztuczne, w ilości 5,0 Mg/rok,
- 20 03 01 Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne, w ilości 10,0 Mg/rok.,

#### **h) Zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji:**

Nie przewiduje się oddziaływań zagrażających zdrowiu ludzi.

#### **2. Usytuowanie przedsięwzięcia z uwzględnieniem możliwości zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczenia się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – uwzględniające:**

- a) obszary wodno błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek: Nie nastąpi oddziaływanie na obszary wodno – błotne, oraz obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych;
- b) obszary wybrzeży: Nie nastąpi oddziaływanie na obszary wybrzeży;
- c) obszary górskie lub leśne: Nie nastąpi oddziaływanie na obszary, obszary górskie i leśne;
- d) obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wodnych i obszary ochronne wód śródlądowych: Nie nastąpi oddziaływanie na obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników śródlądowych;
- e) obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody:

Inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów objętych ochroną na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, ze zm., zwanej dalej „uoop”). Najbliższy obszar Natura 2000 Stawy w Żabieńcu PLH140039 oddalony jest o ok. 14,7 km w kierunku południowo - wschodnim od granic nieruchomości, na której planowana jest przedmiotowa inwestycja. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Puszcza Kampinoska GKPnC-11) zlokalizowany jest w odległości ok. 18,7 km w kierunku północnym od terenu inwestycji. Realizacja przedsięwzięcia nie spowoduje zajęcia terenów cennych przyrodniczo, nie będzie miała znaczącego wpływu na obszary Europejskiej Sieci Obszarów Natura 2000, w tym na jego integralność oraz spójność

Europejskiej Sieci Obszarów Natura 2000. Nie nastąpi ingerencja w siedliska naturalne i półnaturalne mogące stanowić chronione siedliska przyrodnicze. W obszarze inwestycji brak jest zadrzewień oraz korytarzy ekologicznych.

- f) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia: Nie nastąpi oddziaływanie na obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone.
- g) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne:  
Na terenie planowanej inwestycji nie ma obszarów objętych ochroną – obiektów wpisanych do rejestru zabytków, w sąsiedztwie terenu inwestycji nie znajdują się stanowiska archeologiczne, teren nie znajduje się również w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej. Na terenie przedsięwzięcia nie stwierdzono przekroczenia standardów jakości środowiska. Nie nastąpi oddziaływanie na obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne lub kulturowe. Odległości terenu inwestycji od najbliższych obiektów i obszarów zabytkowych wykluczają znaczący negatywny wpływ przedsięwzięcia na te obiekty.
- h) gęstość zaludnienia: Gęstość zaludnienia w Gminie Nadarzyn wynosi aktualnie ok. 233,5 osób/km<sup>2</sup> (dane wg GUS 2021 r.).
- i) obszary przylegające do jezior: Nie nastąpi oddziaływanie na obszary przylegające do jezior i inne naturalne zbiorniki wód stojących.
- j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej: Nie nastąpi oddziaływanie na uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej.
- k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe: Przedsięwzięcie będzie realizowane w dorzeczu Wisły w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych PLRW o europejskim kodzie PLRW200017272833 Utrata do Żbikówki, której stan ogólny jest określony jako zły z uwagi na umiarkowany stan ekologiczny „stwierdzono ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych. JCWP jest monitorowana. Celem środowiskowym dla w/w JCWP jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego poprzez zapewnienie drożności cieków dla migracji ichtiofauny oraz osiągnięcie dobrego stanu chemicznego. Dla przedmiotowej JCW wyznaczono derogację na podstawie art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej tj. Dyrektywy 2000/60/WE, termin osiągnięcia celu środowiskowego ustalono na rok 2027. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z zagrożeniem nieosiągnięcia celów środowiskowych w zakresie wskaźników: azot ogólny, azot amonowy, azot azotanowy, fosfor ogólny, fosforany, OWO, BZT5, przewodność elektrolityczna, którą uzasadnia się brakiem możliwości technicznych, w tym brakiem danych na temat źródeł zanieczyszczeń a także nieproporcjonalnością kosztów. Planowane są działania podstawowe, obejmujące uporządkowanie gospodarki ściekowej, poprawę warunków hydromorfologicznych oraz kształtowanie stosunków wodnych. Przedsięwzięcie będzie realizowane w granicy jednolitej części wód podziemnych o europejskim kodzie PLGW2000065, której stan chemiczny i ilościowy określono jako dobry a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrażone. W przedmiotowej JCWPd występuje presja chemiczna determinująca stan wód, związana z rolnictwem, gospodarką komunalną lub przemysłem. Osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrażone. Przedmiotowa JCWPd przeznaczona jest do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia. Teren Inwestycji znajduje się w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 „Subniecka Warszawska”.

Planowana inwestycja nie obejmuje działań na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Nie przewiduje się bezpośredniego wpływu planowanego przedsięwzięcia na stan ilościowy i jakościowy wód powierzchniowych lub podziemnych. Realizacja przedsięwzięcia nie wpłynie negatywnie na osiągnięcie celów środowiskowych jednolitych części wód, zapewniając nienaruszalność przepisów dotyczących ochrony wód, określonych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły. Inwestycja nie narusza ustaleń warunków korzystania z wód, określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300).

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

- a) Zasięgu oddziaływania: Zasięg oddziaływania przedsięwzięcia będzie ograniczony do najbliższego otoczenia miejsca realizacji, oddziaływanie będzie miało charakter lokalny, krótkotrwały i odwracalny, o niewielkiej skali. Nie nastąpi znaczący negatywny wpływ na środowisko.
- b) Transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze: Nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko i jego elementy przyrodnicze.
- c) Wielkości i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej: Nie wystąpi oddziaływanie o znacznej wielkości lub złożoności.

- d) Prawdopodobieństwa oddziaływania: Oddziaływanie w trakcie realizacji będzie lokalne, krótkotrwałe i odwracalne, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań organizacyjnych i technologicznych, normy emisyjne nie zostaną przekroczone. W trakcie eksploatacji bezpośrednio oddziaływanie na środowisko będzie znikome, ograniczone do terenu inwestycji.
- e) Czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania: Oddziaływanie powstałe na etapie realizacji przedsięwzięcia będą miały charakter krótkotrwały i odwracalny, ustąpią po zakończeniu prac budowlanych. W trakcie eksploatacji oddziaływanie będzie miało znikomy zasięg, nie spowoduje przekroczenia jakości środowiska, nie spowoduje uciążliwości, które mogłyby negatywnie wpływać na jakość środowiska.
- f) Powiązania z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem: Wystąpią powiązania z przedsięwzięciami zrealizowanymi na podstawie wydanych decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Poszczególne przedsięwzięcia są faktycznie częściami jednego przedsięwzięcia. Oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia w fazie eksploatacji będzie kumulowało się z pozostałymi przedsięwzięciami o podobnym profilu, skala oddziaływań nie powinna przekroczyć dopuszczalnych norm emisyjnych, efekt kumulacji nie spowoduje pogorszenia jakości środowiska.
- g) Możliwości ograniczenia oddziaływania: Nie występują uciążliwości mogące negatywnie oddziaływać na jakość środowiska, które mogłyby wymagać istotnego ograniczenia.

W niniejszej decyzji uwzględniono w całości warunki i wymagania oraz wskazany obowiązek działań, wyszczególnione w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 3.06.2023 r., znak WOOS-I.4220.1559.2023.KT.3 oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 20.02.2024 r., znak WA.ZZŚ.5.4901.1.208.2023.PD.2

W toku postępowania administracyjnego nie zostały złożone żadne uwagi i wnioski.

Po przeprowadzeniu analizy przedłożonych dokumentów i wzięciu pod uwagę powyższych uwarunkowań, orzeczono jak w sentencji.

#### POUCZENIE

Na niniejszą decyzję służy odwołanie, wniesione za pośrednictwem Wójta Gminy Nadarzyn do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

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 odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeśli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające. W zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia spraw, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę, w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Zgodnie z art. art. 72 ust. 3 i ust. 4 i 4a ustawy „oos” decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę obiektu budowlanego oraz do zgłoszenia. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 3, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, stanowisko, że realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje w drodze postanowienia, na podstawie informacji na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Na postanowienie to przysługuje zażalenie.

WÓJT GMINY  
Dariusz Zwoliński

Załącznik do decyzji:

- Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia (zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy „oos”)

Otrzymują:

- Agnieszka Olszewska, Pl. J. H. Dąbrowskiego 1, lok 305-307, 00 – 057 Warszawa - Pełnomocnik Nadarzyn Industrial Park Sp. z o. o., Pl. Andersa 3, 61 – 894 Poznań
- Strony postępowania – powiadamiane obwieszczeniem w trybie art. 49 k.p.a.,
- Urząd Gminy Nadarzyn – kopia a/a

Zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy „oos”, strony postępowania są powiadamiane w trybie art. 49 k.p.a. – obwieszczeniem na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Nadarzyn, oraz przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie <http://www.bip.nadarzyn.pl>

Do wiadomości:

- Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie Wydział Spraw Terenowych w Ciechanowie  
Pl. Tadeusza Kościuszki 5, 06 – 400 Ciechanów
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie  
ul. Staszica 1, 05 – 800 Pruszków
- Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie  
ul. Ekonomiczna 6, 99 – 400 Łowicz

*Na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1a oraz art. 4, (załącznik – część I, punkt 45) ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111) wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia jest objęte opłatą skarbową w wysokości 205 zł.*

Przygotował: Krzysztof Pietrzykowski tel.22 729 81 72 wew.141 [srodowisko@nadarzyn.pl](mailto:srodowisko@nadarzyn.pl)





**Wójt Gminy Nadarzyn**  
**ul. Mszczonowska 24**  
**05 -830 Nadarzyn**

Nadarzyn, dnia 17.07.2024 r.

ROŚ.6220.22.2023.KP.13

**Załącznik do Decyzji Wójta Gminy Nadarzyn Nr 4/2024,  
dotyczącej ustalenia środowiskowych uwarunkowań  
realizacji przedsięwzięcia pod nazwą:**

**Budowa hali magazynowo – produkcyjno – usługowej z zapleczem socjalno – biurowym  
oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą w Nadarzynie, woj. mazowieckie,  
na działkach o nr ew.: 1997; 1998; 1999; 766/14; 2002; 2006; 1995/1; 2007; 769/13; 769/12  
w miejscowości Nadarzyn, obręb 1.**

Wnioskodawca:

Nadarzyn Industrial Park Sp. z o. o. Pl. Andersa 3, 61 - 894 Poznań, reprezentowaną przez pełnomocnika – Panią Agnieszkę Olszewską.

Na podst. art. 84 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) zwanej ustawą „ooś”, do wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach załącza się charakterystykę planowanego przedsięwzięcia, opracowaną na podstawie Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia, datowanej: 10.01.2024 r., sporządzonej wg wymogów zawartych w art. 62a ustawy „ooś” przez zespół autorski Joanna Atamaniuk, Gabriela Pięta Kwadrat Polska Sp. z o. o. Sp. K. stanowiącej, po niezbędnych uzupełnieniach, załącznik do wniosku z dnia 5.10.2023 r.

**OPIS PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA**

Projektowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie hali magazynowej wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą. Inwestycja zlokalizowana będzie w Nadarzynie na działkach o nr ewid. 1997; 1998; 1999; 766/14; 2002; 2006; 1995/1; 2007; 769/13; 769/12 obręb 1, należących do Nadarzyn Industrial Park Sp. z o.o., pl. Andersa 3, 61-894 Poznań. Powierzchnia projektowanego terenu to 29 621,41 m<sup>2</sup>. Powierzchnia zabudowy rozumiana przez powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia (definicja zawarta § 1 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2023.1094 t.j. z dnia 2023.06.12) jest równoznaczna z całkowitą powierzchnią planowanego przedsięwzięcia (zakresem zamierzenia) i wynosi 29 621,41 m<sup>2</sup> tj. 2,9621 ha., w tym:

- Powierzchnia zabudowy (rozumiana jako rzuty zadaszeń zgodnie z normą PN-ISO 9836:2015-12 Właściwości użytkowe w budownictwie): ok. 8 319,65 m<sup>2</sup> ±10 % tj. ok 28,09 % całkowitej powierzchnią planowanego przedsięwzięcia,
- Powierzchnia terenów utwardzonych (rozumiana jako rzuty dróg, placów, parkingów, doków rozładowczo-załadowczych, chodników): 9801,57 m<sup>2</sup> ±10 % tj. ok 33,09 % całkowitej powierzchnią planowanego przedsięwzięcia (w tym ok. 70 miejsc postojowych dla samochodów osobowych).
- Powierzchnia biologicznie czynna (rozumiana jako rzut powierzchni trawiastej): ok. 11 500,19 m<sup>2</sup> tj. ok. 38,92 % całkowitej powierzchnią planowanego przedsięwzięcia.

Długość dróg wewnętrznych (niepublicznych) o nawierzchni twardej: ok. 360 m

W otoczeniu tereny produkcyjno-usługowe (na E i S), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, zadrzewienia i nieużytki. Obszar planowanej inwestycji znajduje się w bliskiej odległości od drogi S8 (Aleja Katowicka) w obrębie rozwijającej się w ostatnich latach strefy przemysłowej. Około 600 m na wschód znajduje się dolina rzeki Utraty.

Tereny sąsiadujące z obszarem planowanego przedsięwzięcia:

- w kierunku wschodnim i południowo-wschodnim obszar planowanej inwestycji graniczy z terenami zabudowy przemysłowej i usługowej gdzie znajdują się hale magazynowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
- w kierunku północnym, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową i zieleni, obecnie zabudowa mieszkaniowa w tym obszarze jest rozproszona, ponadto tereny zadrzewione, nieużytki,
- w kierunku zachodnim teren planowanej inwestycji graniczy terenami zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
- najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się z kierunku zachodnim i południowo-zachodnim, działki z zabudową mieszkaniową przylegają bezpośrednio do terenu planowanej inwestycji, a najbliższej położone budynki mieszkalne jednorodzinne są oddalone o ok. 10 m od terenu inwestycji.

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa i tereny chronione akustycznie znajduje się w kierunku zachodnim i południowo-zachodnim ok. 10 m od granicy terenu inwestycji. Celem ochrony terenów chronionych akustycznie wprowadzone zostaną pasy zieleni - zgodnie z MPZP strefa buforowa wokół działek nr ew. 1997 i 1998 o szerokości 20m - zadrzewiona, zakrzewiona.

W okolicy analizowanego terenu znajduje się sieć;

- od strony północnej: elektroenergetyczna, telekomunikacyjna (oddalone o ok. 65 m);
- od strony wschodniej: gazowa, telekomunikacyjna, wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna (w większości przypadków zlokalizowane przy granicy lub na terenie działek ew. nr 2002; 2006, 769/12);
- od strony południowej: gazowa, wodociągowa, kanalizacyjna (oddalonej o ok. 70 m), energetyczna i telekomunikacyjna (zlokalizowanej przy granicy działek).

W zakres planowanego przedsięwzięcia wchodzi:

1. jedna hala magazynowo – produkcyjno – usługowa wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz miejscami załadowczo-rozładowczymi,
2. tereny komunikacyjne (drogi, place manewrowe, chodniki i parkingi),
3. wiata rowerowa
4. infrastruktura techniczna tj.:
  - instalacja energetyczna,
  - instalacja wodociągowa (w tym instalacja p.poż. – tryskaczowa, hydranty),
  - instalacja gazowa
  - instalacja kanalizacyjna sanitarna (na czas niepodłączenia do sieci planuje się montaż zbiornika/ów bezodpływowego/ych (szamba/szamb),
  - instalacja kanalizacyjna deszczowa,
  - instalacja teletechniczna,
  - instalacja odgromowa,
  - instalacja wentylacyjna,
  - instalacja klimatyzacyjna
5. ogrodzenie terenu,
6. wiata/y śmietnikowa/e.

Planuje się, że praca w zakładzie będzie się odbywać na jedną zmianę. Szacuje się, że zatrudnienie wyniesie ok. 15 pracowników biurowych oraz ok. 204 pracowników pracujących na hali.

### Rodzaj technologii

Hala będzie posadowiona na głębokości ok. 1,10 m, lokalnie ok 2,20 m. Wysokość hali wyniesie ok. 12,40 m, wysokość bloku biurowego wyniesie ok. 13,10 m. Technologia budowy budynku jednokondygnacyjnego - hali magazynowo - produkcyjno – usługowej opierała się będzie na konstrukcji

wykonanej ze słupów żelbetowych, dach budynku zostanie zrealizowany przy użyciu blachy trapezowej. Elewacja obiektu wykonana zostanie z płyt warstwowych z wypełnieniem PIR o stonowanej kolorystyce. Zaplecze socjalno – biurowe w zależności od przyjętego rozwiązania będzie stanowić wydzielone przestrzenie części magazynowej hali, przygotowane konstrukcyjnie i instalacyjnie do zrealizowania trzykondygnacyjnych biur, bądź jako niezależne konstrukcje bazujące na słupach żelbetowych, a przylegających do części magazynowej hali. Rozważana jest możliwość zastosowania wewnętrznej sieci zasilania gazowego przy pomocy instalacji do magazynowania LNG lub LPG o łącznej pojemności zbiorników do 90 m<sup>3</sup> i masie całkowitej zbiorników do 50 Mg dla zasilania projektowanych urządzeń gazowych, w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci gazowej. Standardowym elementem wyposażenia agregatów prądotwórczych będzie/będą zbiornik/ki zapasu paliwa na ok. 6 do 8 godz. pracy znamionowej o pojemności około 2000 litrów dla każdego agregatu.

W analizowanej hali magazynowane będą produkty o neutralnym wpływie na środowisko takie jak np.:

- produkty z papieru i kartonu,
- materiały biurowe,
- sprzęt i elementy AGD,
- sprzęt i urządzenia elektroniczne (w tym: elementy i podzespoły, baterie)
- elementy / produkty stalowe,
- elementy / części samochodowe,
- elementy plastikowe,
- farmaceutyki
- produkty spożywcze w tym również te wymagające przechowywania w warunkach kontrolowanej temperatury, stąd planuje się zastosowanie chłodni i mroźni) W chłodni składowane będą produkty nabiałowe, w części mięsne, tłuszcze roślinne, zwierzęce oraz owoce i warzywa.
- produkty przemysłowe (w tym kosmetyki, chemia gospodarcza: proszki do prania, mydła, artykuły higieniczne itp.)

Towar będzie składowany na paletach, w opakowaniach zbiorczych, na standardowych regałach wysokiego składowania. Towar przewożony będzie z wykorzystaniem wózków widłowych akumulatorowych (akumulatory litowo – jonowe, planowane są 3 wózki). Nie będą magazynowane i przeladowywane artykuły nieopakowane, mogące emitować zanieczyszczenia lub substancje szkodliwe.

Dopuszcza się możliwość, że w poszczególnych częściach hali odbywać się będzie praca polegająca na montażu gotowych komponentów w całe układy, np. podzespołów elektronicznych, elementów wyposażenia dodatkowego samochodów (np. lusterka), zabawek, rowerów itd. Działalność taka nie będzie miała znamion zakładu produkcyjnego, który mogłaby oddziaływać na otoczenie poprzez emisję hałasu, czy zanieczyszczenia powietrza. Przewiduje się także prowadzenie procesu produkcyjnego, polegającego na partycjonowaniu lub składaniu gotowych elementów: będą to przede wszystkim czynności techniczne wykonywane w procesach logistycznych, polegające m.in. na zestawianiu, pakowaniu, przepakowywaniu i oznaczaniu produktu zgodnie z wymogami klienta. Proces będzie polegać na dzieleniu wyrobów na porcje oraz na pakowaniu logistycznym – nie zawierającym się w definicji § 3 ust 1 pkt 1 Rozporządzenia OOŚ rozumianego jako „instalacja do wytwarzania produktów przez mieszanie, emulgowanie lub konfekcjonowanie chemiczne półproduktów lub produktów podstawowych”. W obrębie hali przeznaczonej pod produkcję zlokalizowane zostaną stoły montażowe, na których pracownicy prowadzić będą prace w typie serwisowym, w tym montaż, serwis, naprawy, kontrole i konserwacje urządzeń elektronicznych, możliwy będzie także montaż podzespołów elektronicznych. W wydzielonej do tego celu części budynku prowadzone będą manualne naprawy warsztatowe z użyciem podstawowych narzędzi ręcznych, sprężonego powietrza, wody, ogólnodostępnych i powszechnie używanych środków odtłuszczających i myjących.

Na terenie obiektu prowadzone będą prace ręczne bądź z użyciem narzędzi, montaż i partycjonowanie na produktach dostarczanych przez dostawców (zamawiających):

- klejenie na zimno - sklejanie pudełek, opakowań, klejenie kartonów, niestandardowych produktów poligraficznych za pomocą np. kleju Multibond 23. Klej Multibond 23 należy do grupy klejów dyspersyjnych, które są zawiesiną nierozpuszczalnych żywic, będących w formie drobnych cząsteczek dokładnie wymieszanych z wodą. Wiązanie tego typu kleju odbywa się przez odparowanie wody, która jest jedyną substancją wprowadzaną do powietrza podczas procesu klejenia. Szacuje się, że rocznie będzie zużywane ok. 200 kg kleju. Karta charakterystyki kleju w stanowi załącznik nr 2 będący integralną częścią niniejszego opracowania.
- bigowanie - ręczne robienie wgnieceń (bigów) w postaci rowków w celu ułatwienia późniejszego zginania papieru

- etykietowanie - naklejanie etykiet samoprzylepnych, etykiet adresowych, zdrapek, taśm zabezpieczających, metkowanie, itp.
- foliowanie - opakowania foliowe, pakowanie produktu w worki foliowe, folię typu stretch, pakowanie w folię termokurczliwą
- pakietowanie - łączenie produktów w zestaw promocyjny w pudełku, obkurczanie w tunelu.
- pakowanie zbiorcze: Używane narzędzia/sprzęt:
  - o zgrzewarki do folii termokurczliwej PVC;
  - o zgrzewarki liniowe umożliwiające pakowanie w gotowe woreczki;
  - o precyzyjne wagi pozwalające na liczenie ilości sztuk produktu;
  - o maszyna opinająca taśmą PP;
  - o falcerka gwarantująca powtarzalność zagięć arkuszy
  - o przewidywany jest również zakup i montaż – zainstalowanie maszyn do foliowania i belowania, kompaktowania opakowań kartonowych.

Praca na terenie hali będzie polegała na rozładunku i dostawie produktów do części przeznaczonych na magazynowanie. Inwestor nie wyklucza w przyszłości możliwości wynajęcia fragmentu/ów hali lub całości klientowi zajmującemu się sprzedażą farmaceutyków w celu ich magazynowania. Bierze się również pod uwagę wydzielenie części hali do magazynowania artykułów spożywczych (np. przetworów, produktów suchych), nie wymagających specjalnych warunków przechowywania.

Zastosowane procesy produkcyjne/montażowe nie będą stanowiły źródła emisji wymagających odprowadzenia substancji zanieczyszczających poza obręb hali – brak jest procesów powodujących powstawanie zanieczyszczeń pyłami, gazami, produktami spalania. Planowana produkcja będzie miała charakter nieuciążliwy, ten rodzaj przedsięwzięcia nie jest wymieniony w rozporządzeniu w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dnia 10 września 2019 r.

W ramach analizowanego przedsięwzięcia rozważana jest również możliwość produkcji energii elektrycznej z energii słonecznej z użyciem ogniw fotowoltaicznych o mocy elektrycznej na poziomie minimum 50 kWp. Ogniwa zlokalizowana będą na dachu planowanej hali magazynowo - produkcyjno - usługowej.

Planowane jest zasilenie przedsięwzięcia w gaz z sieci gazowej. instalacja służyłaby do zasilenia projektowanych promienników oraz kotłów gazowych, będących źródłem ciepła dla projektowanego obiektu lub na potrzeby procesów technologicznych. Łączna moc cieplna projektowanych urządzeń wynosi ok. 802 kW. Zakłada się możliwość zastosowania agregatu/ów prądowców/prądowców. Ewentualny/e agregat/y będzie/będą zlokalizowany/e na zewnątrz lub w wydzielonym pożarowo pomieszczeniu wewnątrz hal. Standardowym elementem wyposażenia w/w agregatów będzie/będą zbiornik/ki zapasu paliwa na ok. 6 do 8 godz. pracy znamionowej o pojemności około 2000 litrów dla każdego agregatu.

Ogrzewanie planowanej inwestycji będzie realizowane;

- poprzez promienniki gazowe w ilości 14 sztuk o mocy 53 kW (do ogrzewania powierzchni hali)
- poprzez kocioł gazowy (kotłownia gazowa) – 1 o mocy max 60 kW do ogrzewania powierzchni biurowej.
- wspomagająco poprzez zastosowanie jednostek klimatyzacyjnych.

Ciepła woda użytkowa zostanie zapewniona przy zastosowaniu;

- zbiornika ciepłej wody użytkowej i kotła elektrycznego lub;
- kotła gazowego (z zasobnikiem lub bez).

WÓJT GMINY  
Dariusz Zwolński

