

ROŚ.6220.2.2024.KP.6

### DECYZJA Nr 5 / 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.), oraz art. 71 ust. 2, art. 75 ust 1 pkt 4, art. 84, art. 85 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 2024 r. poz. 1112, zwanej dalej ustawą „oos”), § 3 ust. 1 pkt 37d, pkt 54a, pkt 58a, pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.01.2024 r., złożonego przez APM Bartycka Residence III Sp. z o. o. ul. Bartycka 85 lok. U1, 00 - 716 Warszawa, reprezentowaną przez Pana Jacka Komalę, po zapoznaniu się z opiniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia pod nazwą:

**„Budowa budynku magazynowo - usługowego z nieuciążliwą produkcją i z zapleciami socjalno – biurowymi, portierni, pompowni i zbiornika przeciwpożarowego, zbiornika retencyjnego wraz z kanalizacją deszczową, studni ze stacją uzdatniania wody, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, stacji transformatorowej, zbiorników na gaz płynny wraz z instalacją gazową, instalacją fotowoltaicznej, parkingu, wewnętrznych dojazdów i dojeść – wraz z towarzyszącą infrastrukturą, a także rozbiórka i budowa sieci drenarskich w miejscowości Stara Wieś przy Alei Katowickiej, na działkach o numerach: 234/1, 235/1 (obręb 0012 Stara Wieś)**

- 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) przed sporządzeniem projektu budowlanego oraz bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępowania od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;
  - 2) zaplecze budowy, place postojowe, bazy materiałów (urobku i materiału budowlanego), itp. zlokalizować poza terenami zadrzewionymi oraz w odległości minimum 20 m istniejącego zbiornika wodnego zlokalizowanego w północnej części nieruchomości oraz w odległości minimum 20 m od cieku Mrówka;
  - 3) zaplecze budowy wyposażać w środki zabezpieczające przed przenikaniem szkodliwych substancji do ziemi lub wód (np. sorbenty, rękawy sorpcyjne), a personel przeszkolić z ich stosowania;
  - 4) przed rozpoczęciem robót oraz w ich trakcie należy kontrolować teren budowy pod kątem obecności zwierząt i umożliwić im ucieczkę lub przenieść je poza teren budowy w bezpieczne dla nich miejsce. Przeniesienie gatunków należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu herpetologii, chiropterologii, teriologii i malakologii, z zastosowaniem przepisów odrębnych;
  - 5) wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt. Termin, lokalizację i sposób wykonania zabezpieczeń doprecyzuje nadzór przyrodniczy koordynujący całość prac zabezpieczających, po uwzględnieniu uwarunkowań lokalnych, występujących na gruncie;
  - 6) przed rozpoczęciem i w trakcie trwania prac budowlanych należy zabezpieczyć siedliska i potencjalne trasy sezonowych migracji płazów oraz miejsca możliwego ich rozrodu poprzez montaż tymczasowych płotków ochronno-naprowadzających, w szczególności dotyczy to terenów sąsiadujących z ciekim i zbiornikiem wodnym zlokalizowanym w północnej części terenu na którym planowana jest realizacja inwestycji, przy





- czyż ostateczną decyzję o lokalizacji miejsc wygrodzenia tymczasowego na czas prowadzenia prac podejmie nadzór przyrodniczy specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu herpetologii;
- 7) do zabezpieczenia w postaci płotków herpetologicznych należy użyć tymczasowych wygrodzeń o min. wysokości 50 cm, wykonanych z np. litej folii o dużej gęstości przytwierdzonej do palików i wkopanych w podłoże na głębokość co najmniej 10 cm, posiadających minimum 10 cm przewieszki wygiętą w kierunku „na zewnątrz” placu budowy. Zakończenie wygrodzeń powinno zostać wyposażone w tzw. zawracacze zakończone pułapką. W konstrukcji pułapki muszą się znaleźć pochylnie (np. gałązka, drewniana listewka) po których mogą wydostać się na zewnątrz inne gatunki zwierząt – małe ssaki czy bezkręgowce. Pułapki muszą być kontrolowane do kilku razy dziennie, w zależności od natężenia migracji płazów i gadów oraz warunków pogodowych;
  - 8) podczas prowadzenia prac budowlanych należy unikać tworzenia zastoisk wodnych umożliwiających składanie skrzeku przez płazy. W tym celu należy przyjąć stosowną technologię wykonania i utrzymania wykopów. Jeżeli powstaną głębokie koleiny ze stagnującą wodą lub zastoiska, powinny być one skontrolowane przed ich zasypaniem ze względu na potencjalną obecność płazów (lub innych organizmów, zwłaszcza gadów i drobnych ssaków), a w razie ich stwierdzenia należy je odłowić pod nadzorem przyrodniczym i przenieść;
  - 9) przed zasypaniem wykopów przy udziale nadzoru przyrodniczego sprawdzić dno pod kątem obecności w nich zwierząt, a w przypadku stwierdzenia ewakuować je poza teren budowy, z zastosowaniem przepisów odrębnych;
  - 10) korony, pnie oraz korzenie drzew przewidzianych do zachowania, a znajdujących się w zasięgu pracy maszyn budowlanych, należy zabezpieczyć zgodnie ze sztuką ogrodniczą, według wskazań i przy udziale nadzoru przyrodniczego specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu dendrologii. Zakazuje się składowania urobku, kruszyw, materiałów budowlanych i odpadów w zasięgu koron w/w drzew;
  - 11) przy realizacji instalacji fotowoltaicznej należy zastosować moduły fotowoltaiczne o powierzchni antyrefleksyjnej;
  - 12) na placu budowy należy stosować oświetlenie charakteryzujące się parametrem ULR (ang. Upward Light Ratio) zbliżonym do 0, co wyeliminuje zagrożenie powstawania zjawiska zanieczyszczenia świetlnego. Oprawy oświetleniowe powinny zostać wyposażone w źródło światła o ciepłej barwie, najlepiej typu LED, przy czym parametr barwy światła (CCT) powinien mieścić się w zakresie 2700 - 3000 K. Ponadto o ile to możliwe lampy należy wyposażyć w reduktory mocy zmniejszające emisję światła w okresach o niewielkim ruchu. Obudowy lamp należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką.
  - 13) zdjętą urodzajną warstwę gleby zdeponować w przymach, zabezpieczyć przed przesuszeniem w czasie składowania i wykorzystać do rekultywacji terenu inwestycji po zakończeniu jej realizacji;
  - 14) planowany do realizacji zbiornik retencyjny zaprojektować w sposób umożliwiający swobodny dostęp zwierząt, w tym płazów, do jego misy. W tym celu należy ograniczyć do niezbędnego minimum zastosowanie podmurówek w otoczeniu zbiornika wystających ponad powierzchnię terenu, natomiast nachylenie skarp zbiornika nie powinny przekraczać stosunku 1:3 w części odwodnej oraz 1:2 w części odpowietrzanej;
  - 15) pozostawić w stanie nienaruszonym pas zieleni znajdujący się w bezpośrednim otoczeniu istniejącego zbiornika wodnego, wraz z samym zbiornikiem, zlokalizowanego w północnej części nieruchomości;
  - 16) stałe ogrodzenie inwestycji od strony północnej wykonać ze szczelnie przylegającą do fundamentu podmurówką o wysokości co najmniej 50 cm od powierzchni terenu. Ponadto wzdłuż ogrodzenia od strony północnej, w przypadku jego posadowienia w odległości mniejszej niż 50 m od koryta ciekłu Mrówka należy wkopać na co najmniej 1 m w głąb gruntu siatkę ze stali nierdzewnej w celu zabezpieczenia terenu inwestycji przed bobrami mogącymi dokonywać podkopu pod ogrodzeniem;
  - 17) wykonanie planowanej inwestycji związanej z likwidacją, przebudową lub przeniesieniem rowu melioracyjnego i sieci drenarskiej, które znajdują się w kolizji z planowaną inwestycją należy poprzedzić opracowaniem operatu wodnoprawnego oraz uzyskać stosowną decyzję pozwolenia wodnoprawnego na likwidację/przebudowę urządzeń wodnych;
  - 18) na etapie realizacji należy stosować sprawny sprzęt techniczny i urządzenia budowlane;
  - 19) na etapie realizacji zaplecze budowy a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn należy zlokalizować na terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz na utwardzonym terenie (np. poprzez zastosowanie płyt betonowych), w celu zabezpieczenia przed zanieczyszczeniem gruntu i wód substancjami ropopochodnymi;
  - 20) należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
  - 21) zaplecze budowy należy wyposażyć w środki ochronne (materiały sorpcyjne – sorbenty, maty pochłaniające) oraz środki ppoż. w celu wychwytywania i usuwania ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych;





- 22) w sytuacjach awaryjnych należy podejmować odpowiednie działania w celu usunięcia zanieczyszczeń wprowadzonych do gruntu oraz unieszkodliwienia zanieczyszczonego gruntu;
- 23) na etapie realizacji należy wyznaczyć miejsce tymczasowego magazynowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych; miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych zabezpieczyć przed negatywnym wpływem na środowisko, przed wpływem warunków atmosferycznych oraz przed dostępem osób postronnych; odpady magazynować w pojemnikach odpornych na działanie tych odpadów; odpady ciekłe magazynować dodatkowo w pojemnikach szczelnych, wyposażonych w szczelne zamknięcia; a następnie przekazywać uprawnionym podmiotom do zagospodarowania;
- 24) materiały i surowce takie jak kruszywa, cement, cegły, pustaki stal, materiały izolacyjne, zaprawy tynkarskie, elementy konstrukcyjne i instalacyjne itp. należy składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do wód i gruntu; stosowane materiały muszą posiadać stosowne świadectwa, atesty i certyfikaty dopuszczające do stosowania w budownictwie;
- 25) zdjętą warstwę ziemi (odkład) należy składować poza obszarami, na których znajdują się cieki wodne, poza terenem zagrożonym powodzią;
- 26) prace ziemne należy przeprowadzać w sposób nie naruszający stosunków wodno – gruntowych, w szczególności ograniczając ingerencję w warstwy wodonośne;
- 27) roboty ziemne należy prowadzić bez konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych, w uzasadnionych przypadkach konieczności odwodnień wykopów należy dokonać bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych (np. przy użyciu igłofiltrów), ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć wpływ w/w prac do terenu działki inwestycyjnej; wodę z odwodnienia należy zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami, jeśli jest prawem wymagane;
- 28) w miarę możliwości należy zaplanować rozpoczęcie i zakończenie prac budowlanych wymagających realizacji wykopów w porze suchej(poza okresem intensywnych opadów atmosferycznych, unikać realizacji wykopów na długo przed przystąpieniem do dalszych prac i chronić je przed napływem wód opadowych, aby ograniczyć w maksymalnie możliwym stopniu konieczność odwadniania wykopów;
- 29) na etapie realizacji zakazuje się prowadzenia tankowania i ew. naprawy sprzętu przy wykopach;
- 30) 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 wyposażyć 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 wyposażyć dodatkowo w sorbent i pojemnik na zużyty sorbent, celem neutralizacji ewentualnego wycieku paliwa;
- 31) 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;
- 32) 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;
- 33) na etapie realizacji, wodę na potrzeby budowlane oraz cele socjalno – bytowe oraz na cele technologiczne (polewanie placów w czasie wysokich temperatur, mycie kół pojazdów, podlewanie zieleni) należy pobierać z gminnego ujęcia sieci wodociągowej i/lub z własnego ujęcia wód podziemnych i/lub dostarczać beczkowozami;
- 34) na etapie realizacji 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;
- 35) na etapie eksploatacji wodę na cele socjalno – bytowe, porządkowe oraz ewentualnie na potrzeby nieuciążliwej produkcji należy pobierać z gminnej sieci wodociągowej, na podstawie umowy z zarządzającym siecią;
- 36) w przypadku gdyby ilość dostarczanej wody z gminnego wodociągu była niewystarczająca dla obsługi przedsięwzięcia, wodę należy pobierać z własnego ujęcia wód podziemnych (studni głębinowej); w przypadku realizacji dodatkowego ujęcia wody w postaci studni o zdolności poboru nie mniejszej niż 10





- m<sup>3</sup>/godz – uzyskać stosowną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 73 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 37) na etapie eksploatacji ścieki socjalno – bytowe należy odprowadzać poprzez układy kanalizacji wewnętrzzakładowej do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej (po jej rozbudowie); lub w przypadku braku możliwości odprowadzania ścieków do kanalizacji sanitarnej spowodowanej utrudnieniami lub opóźnieniami w budowie przyłączy, w/w ścieki odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb); nie dopuścić do ich przepełnienia, systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty;
  - 38) na etapie eksploatacji wody zużyte w trakcie płukania filtrów (jeśli takie wystąpią) odprowadzać należy do szczelnego zbiornika bezodpływowego, a następnie wywozić na oczyszczalnię ścieków i/lub do ziemi terenie inwestycji i/lub systemu retencyjnego wód opadowych i roztopowych – po uzyskaniu stosownej decyzji pozwolenia wodnoprawnego, odprowadzanie w/w wód 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;
  - 39) na etapie eksploatacji ewentualne ścieki przemysłowe odprowadzać należy do szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe (nie dopuścić do przepełnienia); /w zbiornik opróżniać przez uprawnione podmioty;
  - 40) na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych oraz dachów, oprowadzać do zbiornika otwartego retencyjno- infiltrującego (lub retencyjnego szczelnego, jeżeli badania perkolacyjne nie wskażą dobrych warunków rozsączania do gruntu), po uzyskaniu stosownej decyzji pozwolenia wodnoprawnego; odprowadzanie w/w wód 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;
  - 41) dla w/w wód, na których mogą występować zanieczyszczenia (z terenów utwardzonych), 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);
  - 42) tereny narażone na zanieczyszczenia (drogi, parkingi) należy wykonać jako nawierzchnie utwardzone, uniemożliwiające przedostawanie się potencjalnych zanieczyszczeń do gruntu i wód;
  - 43) nawierzchnie utwardzone należy ukształtować w sposób zapewniający właściwy odpływ wód opadowych i roztopowych tj. ze spadkiem do kratek;
  - 44) agregaty prądotwórcze należy zlokalizować na utwardzonym terenie, w miejscach niekolidujących z trasami przejazdu pojazdów ciężarowych czy osobowych;
  - 45) mycie paneli fotowoltaicznych należy prowadzić z wykorzystaniem czystej wody, bez użycia środków chemicznych;
  - 46) na etapie eksploatacji należy dokonywać systematycznych przeglądów oraz konserwacji wewnętrznych sieci kanalizacyjnych oraz urządzeń podczyszczających ścieki (separator substancji ropopochodnych) a także należy regularnie usuwać zanieczyszczenia nagromadzone w urządzeniach podczyszczających, za pośrednictwem uprawnionych podmiotów w celu sprawnego działania tych urządzeń i wysokiej skuteczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych; wszelkie wykryte awarie i nieszczelności należy niezwłocznie usuwać;
  - 47) 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 przyczepach 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 10.01.2024 r. do Wójta Gminy Nadarzyn z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa budynku magazynowo - usługowego z nieuciążliwą produkcją i z zapleciami socjalno – biurowymi, portierni, pompowni i zbiornika przeciwpożarowego, zbiornika retencyjnego wraz z kanalizacją deszczową, studni ze stacją uzdatniania wody, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, stacji transformatorowej, zbiorników na gaz płynny wraz z instalacją gazową, instalacji fotowoltaicznej, parkingu, wewnętrznych dojazdów i dojsć – wraz z towarzyszącą infrastrukturą, a także rozbiórka i budowa sieci drenarskich w miejscowości Stara Wieś przy Alei Katowickiej, na działkach o numerach: 234/1, 235/1 (obręb 0012 Stara Wieś). Planowana inwestycja, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 37d, pkt 54a, pkt 58a, pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jest zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania może być wymagany. O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony postępowania zostały powiadomione przez Wójta Gminy Nadarzyn zawiadomieniem z dnia 30.01.2024 r., znak ROŚ.6220.2.2024.KP.1.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2, i 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 i właściwego państwowego powiatowego inspektora sanitarnego.

Wójt Gminy Nadarzyn pismem z dnia 30.01.2024 r., znak ROŚ.6220.2.2024.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.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, w postanowieniu z dnia 24.04.2024r., znak WOOŚ-I.4220.180.2024.ML.2 zajął stanowisko, że dla przedsięwzięcia określonego jako: „Budowa budynku magazynowo - usługowego z nieuciążliwą produkcją i z zapleciami socjalno – biurowymi, portierni, pompowni i zbiornika przeciwpożarowego, zbiornika retencyjnego wraz z kanalizacją deszczową, studni ze stacją uzdatniania wody, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, stacji transformatorowej, zbiorników na gaz płynny wraz z instalacją gazową, instalacji fotowoltaicznej, parkingu, wewnętrznych dojazdów i dojsć – wraz z towarzyszącą infrastrukturą, a także rozbiórka i budowa sieci drenarskich w miejscowości Stara Wieś przy Alei Katowickiej, na działkach o numerach: 234/1, 235/1 (obręb 0012 Stara Wieś) 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”.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie w terminie określonym w art. 64. ust 4. ustawy „oos” nie zajął stanowiska w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w prowadzonym postępowaniu, co zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy „oos” traktowane jest jako brak zastrzeżeń;

Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w opinii z dnia 20.03.2024 r., znak WA.ZZŚ.4901.48.2024.PD (data wpływu do Urzędu Gminy Nadarzyn: 27.03.2024 r.) zajął stanowisko, że dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa budynku magazynowo - usługowego z nieuciążliwą produkcją i z zapleciami socjalno – biurowymi, portierni, pompowni i zbiornika przeciwpożarowego, zbiornika retencyjnego wraz z kanalizacją deszczową, studni ze stacją uzdatniania wody, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, stacji transformatorowej, zbiorników na gaz płynny wraz z instalacją gazową, instalacji fotowoltaicznej, parkingu, wewnętrznych dojazdów i dojsć – wraz z towarzyszącą infrastrukturą, a także rozbiórka i budowa sieci drenarskich w miejscowości Stara Wieś przy Alei Katowickiej, na działkach o numerach: 234/1, 235/1 (obręb 0012 Stara Wieś) nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu PGW WP wskazał 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 obowiązków działań o których mowa w art. 82 ust.1 pkt 2 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 Wójt Gminy Nadarzyn powiadomił strony postępowania obwieszczeniem z dnia 9.05.2024 r., znak ROŚ.6220.2.2024.KP.4.

W trakcie prowadzonego postępowania, na podstawie przedłożonych dokumentów dokonano następujących ustaleń dotyczących realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia:

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

a) Przedsięwzięcie będące przedmiotem postępowania należy do kategorii ujętej 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) jako:

- § 3 ust. 1 pkt 37d: „Instalacje do naziemnego magazynowania (d) gazów łatwopalnych - inne niż wymienione w par. 2 ust.1 pkt. 2, z wyłączeniem instalacji do magazynowania paliw wykorzystywanych na potrzeby gospodarstw domowych, zbiorników na gaz płynnych o łącznej pojemności nie większej niż 10m<sup>3</sup> oraz zbiorników na olej o łącznej pojemności nie większej niż 3m<sup>3</sup>, a także niezwiązanych z dystrybucją instalacji do magazynowania stałych surowców energetycznych;
- § 3 ust. 1 pkt 54a : „Zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż (a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy”;
- § 3 ust. 1 pkt 58a: „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: (a) 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy;
- § 3 ust. 1 pkt 62: drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

b) Teren na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr XIII/336/2003 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 10 lipca 2003 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Stara Wieś, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Mazow. |Nr 231 z dnia 1.09.2003 r. poz. 6064 oraz uchwała Nr XXVII/547/2004 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 30 sierpnia 2004 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Stara Wieś, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Mazow. |Nr 264z dnia 22.10.2004 r. poz. 7212 i zawiera następujące ustalenia dla działek o numerach ew. 234/1 oraz 235/1:

- teren zabudowy usługowo – produkcyjnej o wielofunkcyjnym przeznaczeniu o symbolu UP z siedliskami rolniczymi na działkach oznaczonych na planie symbolem UP/MR i z terenami zieleni o symbolu UP/Z;
- teren komunikacji – droga eksploatacyjna o symbolu 3KDE,
- częściowo na terenie zmeliorowanym,
- częściowo na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- ze stanowiskiem archeologicznym Nr 60-64/27,
- częściowo w zasięgu oddziaływania komunikacji.

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

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

W ramach inwestycji planowana jest budowa i eksploatacja zespołu magazynowo - usługowo-produkcyjnego wraz z przestrzeniami socjalno-administracyjnymi z towarzyszącą infrastrukturą, w tym zespołami parkingów” na częściach działek ewidencyjnych o nr 234/1, 235/1 obręb Stara Wieś, gmina





Nadarzyn, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie. Całkowita powierzchnia w/w działek wynosi 7,25 ha. Zabudowa magazynowo – usługowo – produkcyjna wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą będzie obejmować obszar o powierzchni, ok. 6,47 ha.

Bilans powierzchni po zrealizowaniu inwestycji wyniesie:

- powierzchnia zabudowy – ok. 3,11 ha
- powierzchnia utwardzona – ok. 2,07 ha
- powierzchnia terenu biologicznie czynnego – min. 1,29 ha

W przypadku zmniejszenia powierzchni zabudowy względem podanych wartości – przestrzeń może zostać zagospodarowana jako tereny utwardzone, przy czym, całkowita powierzchnia zabudowy oraz terenów utwardzonych nie może być większa niż max ok. 5,18 ha tj. 80% terenu objętego wnioskiem.

Zamierzenie budowlane polega m.in na budowie hali produkcyjno - usługowo – magazynowej o wysokości do 15,0 m i powierzchni zabudowy do ok. 30 800 m<sup>2</sup>. Hala będzie zawierać standardowe części socjalne wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową. Zakłada się również budowę m.in.:

- zbiornika retencyjnego wraz z kanalizacją deszczową,
- wewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej wraz ze zbiornikami bezodpływowymi na nieczystości ciekłe,
- zewnętrznej instalacji hydrantowej wraz z hydrantami zewnętrznymi,
- linii kablowych niskiego i średniego napięcia oraz stacji transformatorowej,
- oświetlenia terenu,
- wewnętrznej sieci teletechnicznej.

W ramach inwestycji przewiduje się również:

- rozbiórkę i budowę sieci drenarskich.
- budowę stacji do naziemnego magazynowania gazów łatwopalnych LNG wraz z instalacją gazową.
- portierni (jednej lub więcej niż jednej)
- jednego zbiornika i pompowni ppoż. (jednego lub więcej niż jednego)
- Zasilanie ze zbiornika naziemnego na gaz ziemny ciekły LNG o poj. max. 110 m<sup>3</sup>.

Przewiduje się również instalację systemu fotowoltaicznego na terenach nieutwardzonych, na powierzchni nie przekraczającej 2,0 ha.

Bezpośrednie otoczenie terenu przedmiotowej inwestycji stanowią:

- od strony wschodniej – teren inwestycji graniczy z podobnie zagospodarowanymi działkami – tereny zielone/grunty rolne zabudowane w południowej części; tereny wg MPZP przeznaczone głównie pod tereny zabudowy usługowo produkcyjnej o wielofunkcyjnym przeznaczeniu,
- od strony południowej - obszar badań graniczy z drogą serwisową/dojazdową a dalej Drogą Ekspresową S8 (Aleja Katowicka), za którą znajduje się zabudowa magazynowo – usługowa oraz mieszkaniowa,
- od strony zachodniej - znajdują się obszary zielone – grunty rolne; tereny wg MPZP przeznaczone głównie pod tereny zabudowy usługowo produkcyjnej o wielofunkcyjnym przeznaczeniu.
- od strony północnej teren graniczy z ciekim wodnym Mrówka (na szerokości działki 234/1 częściowo wzmocniony/skanalizowany), za którym znajdują się tereny zielone oraz zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa i produkcyjna miejscowości Stara Wieś.

Najmniejsza odległość od granic działki do budynków mieszkalnych wynosi:

- od strony północnej - ok. 34 m
- od strony wschodniej – ok. 48 m
- od strony zachodniej – ok. 39 m

- d) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływanie mieści się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływanie mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem: Planowane przedsięwzięcie będzie zlokalizowane na terenie o przeznaczeniu usługowo – produkcyjnym. Istotnym oddziaływaniem mogącym wykazywać kumulację z przedsięwzięciami realizowanymi lub zrealizowanymi jest oddziaływanie akustyczne. Przedsięwzięcie będzie realizowane w strefie oddziaływania inwestycji drogowej trasy S8 (przedsięwzięcie zrealizowane, dla którego była wydana przez Regionalnego dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach). Prognoza poziomu hałasu wskazuje na brak kumulacji z hałasem przemysłowym i





komunikacyjnym w sposób istotny, przekraczający dopuszczalne normy dla terenów chronionych akustycznie. 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. Biorąc pod uwagę skalę i lokalizację przedsięwzięcia należy stwierdzić, że oddziaływania skumulowane nie będzie miało znaczącego wpływu na najbliższe środowisko nie przewiduje się wystąpienia ponadnormatywnego kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć znajdujących się na obszarze oddziaływania inwestycji. Procedowana inwestycja nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na stan jakości środowiska.

- e) **różnorodności biologicznej, wykorzystywania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi:** Planowana Inwestycja nie wpłynie negatywnie na różnorodność biologiczną oraz korytarze ekologiczne, nie spowoduje naruszenia lub niszczenia siedlisk gatunków chronionych roślin, zwierząt, porostów czy grzybów. W trakcie realizacji przedsięwzięcia zostaną zastosowane środki chroniące środowisko naturalne – stanowiska gatunków podlegających ochronie, naturalne warunki siedliskowe. Zastanie zminimalizowana możliwość przypadkowego, zbędnego uśmiercania zwierząt. Realizacja przedsięwzięcia nie zmieni znacząco dotychczasowego sposobu migracji zwierząt. Planowane przedsięwzięcie nie wpłynie niekorzystnie na stan środowiska przyrodniczego w zakresie wód powierzchniowych, podziemnych, powierzchni ziemi, środowiska ludzkiego, świata zwierząt i roślin oraz krajobrazu i powietrza. Dotychczasowe warunki wodno – gruntowe, w szczególności istniejący staw oraz linia brzegowa rzeki „Mrówka” nie zostaną zmienione. Nie nastąpi również pogorszenie się obecnego stanu środowiska. Zastosowanie ograniczonej kompensacji przyrodniczej w postaci nasadzeń drzew i roślinności nektarodajnej zapewni bazę pokarmową dla wielu gatunków owadów, przewidywany montaż budek dla owadów i dla braków lęgowych stworzy warunki bytowe dla awifauny; będzie możliwy wzrost różnorodności biologicznej i pozytywny wpływ na lokalną faunę. Przewidywane wykorzystanie wody, energii i surowców:

- zużycie energii elektrycznej ok. 1800 MWh/rok
- zużycie gazu ok. 925 tys.m<sup>3</sup>/rok
- zużycie wody ok. 3769 m<sup>3</sup>/rok

Na terenie zakładu znajdować się będą cztery agregaty prądotwórcze, zasilane olejem napędowym, o mocy nominalnej 300 kW każdy. Agregaty będą uruchamiane w trakcie przerw w dostarczaniu energii elektryczne. Szacuje się, że ilość godzin awaryjnej pracy agregatów nie przekroczy 50 w roku.

Zużycie paliwa dla agregatu o mocy 300 kW przy obciążeniu 75% (standardowe obciążenie) wg danych katalogowych wynosi 64 l/h (53,3 kg/h).

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

W trakcie realizacji przedsięwzięcia (prowadzenia prac budowlanych) mogą występować okresowe uciążliwości tj. pylenie podczas prowadzenia prac ziemnych, emisja substancji pyłowo-gazowych ze spalania paliw w silnikach spalinowych samochodów i sprzętu budowlanego, oddziaływanie na środowisko gruntowo – wodne emisja hałasu, pochodząca z maszyn budowlanych i eksploatacji urządzeń oraz ruchu pojazdów a także emisja odpadów. Na etapie realizacji inwestycji przewiduje się powstawanie ścieków socjalno-bytowych, zagospodarowywanych przy wykorzystaniu odpowiedniej liczby przenośnych urządzeń sanitarnych. Nie przewiduje się odwodnienia wykopów, jednakże w przypadku takiej konieczności będą dotrzymane warunki bezpiecznego odwodnienia wykopów. Maszyny, pojazdy oraz pojemniki do przechowywania paliw, olejów i smarów będą zabezpieczone przed wyciekami substancji niebezpiecznych do środowiska wodno – gruntowego. W celu zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi planuje się wydzielenie miejsc o utwardzonej nawierzchni na parkowanie, tankowanie i ewentualne naprawy sprzętu budowlanego. W sytuacjach awaryjnych (np. rozlanie paliwa) będą podejmowane natychmiastowe działania przy wykorzystaniu posiadanych środków dla usunięcia skażonego gruntu i zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych. Dla ograniczenia emisji gazów, pyłów i hałasu prace budowlane będą wykonywane w ograniczeniu czasowym 6:00 – 22:00, z uwzględnieniem ograniczania pracy silników na biegu jałowym. W celu minimalizacji negatywnego oddziaływania na środowisko będzie wykorzystywany sprzęt sprawny technicznie. Na placu budowy zostanie wyodrębnione miejsce do czasowego magazynowania wytworzonych odpadów, które będą gromadzone selektywnie w oznakowanych kontenerach, a odpady niebezpieczne w przeznaczonych do tego celu pojemnikach. Po uzbieraniu ilości transportowej będą przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.

Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska w trakcie realizacji inwestycji, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (zgodnie z art. 75 ustawy z 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska



(t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.). W decyzji nałożono warunki mające na celu ograniczanie oddziaływania na jakość powietrza, środowisko gruntowo - wodne oraz klimat akustyczny terenów podlegających ochronie akustycznej. Przy zastosowaniu w/w rozwiązań oddziaływanie w fazie realizacji będzie miało charakter przejściowy, o zasięgu lokalnym. Uciążliwości te będą miały charakter krótkotrwały i ustąpią po zakończeniu prac budowlanych.

Na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia wystąpi emisja hałasu i substancji do powietrza, będą powstawać odpady oraz ścieki bytowe. Dopuszcza się możliwość powstawania ścieków przemysłowych, których zagospodarowanie wymagałoby odrębnych decyzji. Głównym źródłem emisji substancji do powietrza oraz emisji hałasu będzie ruch pojazdów po terenie inwestycyjnym a także praca urządzeń grzewczych i wentylacyjnych. Planowana inwestycja nie spowoduje znacznego wzrostu emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza, dopuszczalnie poziomy substancji w powietrzu zostaną dotrzymane. W trakcie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia nie powinny występować przekroczenia dopuszczalnych norm poziomów hałasu w środowisku.

Na etapie eksploatacji woda na cele socjalno - bytowe oraz technologiczne będzie pobierana z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia. Ścieki bytowe odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji przyłącza. Ścieki o charakterze przemysłowym, powstające w trakcie ewentualnych procesów produkcyjnych lub „odcieki” z miejsc magazynowania odpadów będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych, ewentualnie po podczyszczeniu do sieci kanalizacji sanitarnej, po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego. Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji, w tym z powierzchni utwardzonych, odprowadzane będą do zbiornika retencyjnego, będą podczyszczane w urządzeniach podczyszczających (separatory) i odprowadzane do odbiornika. Odpady powstające w trakcie eksploatacji będą magazynowane selektywnie i przekazywane uprawnionym podmiotom gospodarczym do zagospodarowania (odzysku lub unieszkodliwienia) zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

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) **ocenionego 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:** Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących powodować ryzyko poważnej awarii. Zakład nie będzie zaliczał się do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz.U. z 2016 r. poz. 138). Nie przewiduje się możliwości wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219, z późn. zm.), tj. awarii prowadzącej do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem.

- h) **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 inne niż niebezpieczne**

- 15 01 01 Opakowania z papieru i tektury w ilości 5,0 Mg/etap realizacji
- 15 01 02 Opakowania z tworzyw sztucznych w ilości 5,0 Mg/etap realizacji,
- 15 01 03 Opakowania z drewna w ilości 25,0 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 80,0 Mg/etap realizacji,
- 17 02 01 Drewno w ilości 1,0 Mg/etap realizacji,
- 17 02 02 Szkło w ilości 0,2 Mg/etap realizacji,
- 17 02 03 Tworzywa sztuczne w ilości w ilości 3,0 Mg/etap realizacji,
- 17 04 02 Aluminium w ilości 0,5 Mg/etap realizacji,
- 17 04 05 Żelazo i stal w ilości 8,0 Mg/etap realizacji,
- 17 04 07 Mieszaniny metali w ilości w ilości 3,0 Mg/etap realizacji,
- 17 04 11 Kable inne niż wymienione w 17 04 10 w ilości 0,5 Mg/etap realizacji
- 17 05 04 Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03 w ilości 180 000,0 Mg/etap realizacji,





- 17 08 02 Materiały budowlane zawierające gips inne niż wymienione w 17 08 01 w ilości 5,0 Mg/etap realizacji
- 17 09 04 Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03 w ilości 30,0 Mg/etap realizacji,
- 20 03 01 Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne w ilości 0,8 Mg/etap realizacji.

Ponadto w trakcie prowadzenia prac przygotowawczych na terenie inwestycji przewiduje się powstanie odpadów budowlanych z rozbiórki istniejących obiektów zabudowy – budynków mieszkalnych i gospodarczych (kody odpadów: 17 01 0, 17 01 02, 17 01 03, 17 01 07, 17 02 01, 17 02 02, 17 02 03, 17 04 01, 17 04 02, 17 04 05, 17 04 07, 17 04 11, 17 06 04, 17 06 05\*, 17 09 04), w ilościach trudnych do oszacowania.

Na etapie eksploatacji będą powstawały następujące odpady:

#### Odpady niebezpieczne

- 13 05 08\* Mieszanina odpadów z piaskowników i z odwadniania olejów w separatorach w ilości 20,0 Mg/rok,
- 16 02 13\* Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12 w ilości 2,2 Mg/rok
- 16 06 01\* Baterie i akumulatory ołowiowe lub 16 06 05 inne baterie i akumulatory ołowiowe w ilości 2,5 Mg/rok,

#### Odpady inne niż niebezpieczne

- 08 03 18 Odpadowy toner drukarski inny niż wymieniony w 08 03 17 w ilości 0,3 Mg/rok
- 15 01 01 Opakowania z papieru i tektury w ilości 400,0 Mg/rok,
- 15 01 02 Opakowania z tworzyw sztucznych w ilości 200,0 Mg/rok,
- 15 01 03 Opakowania z drewna w ilości 400,0 Mg/rok,
- 20 02 01 Odpady ulegające biodegradacji w ilości 50 Mg/rok
- 20 03 01 Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne w ilości 43,5 Mg/rok,
- 20 03 03 Odpady z czyszczenia ulic i placów w ilości 30 Mg/rok

- i) 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, nie wpłynie znacząco negatywnie na siedliska łąkowe
- 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: Planowana inwestycja zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Mrówki, leżącej w strefie WOChK. 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:

Przedmiotowe przedsięwzięcie jest położone poza granicami obszarów sieci Natura 2000. Najbliższy obszar Europejskiej Sieci Obszarów Natura 2000 – „Dąbrowa Radziejowska PLH140003” jest położony w odległości ok. 16,8 km. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Puszcza Kampinoska GKPN-C-11) zlokalizowany jest w odległości ok. 21,2 km w kierunku północnym od terenu inwestycji. Przebieg korytarzy ekologicznych ustalono na podstawie strony internetowej <https://mapa.korytarze.pl>. Przedsięwzięcie będzie realizowane częściowo w zasięgu korytarza ekologicznego rangi lokalnej obejmującej koryto rzeki Mrówki i jej strefy nadbrzeżne. Teren inwestycji znajduje się częściowo w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy Rozporządzenia Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. Urz. Wojew. Mazow. Nr 42, poz. 870 z późn. zm.). 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.





Realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność obszaru Natura 2000 Dąbrowa Radziejowska PLH140003 oraz na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000, nie przyczyni się w sposób istotny do zwiększenia wrażliwości elementów środowiska na zmiany klimatu oraz zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu.

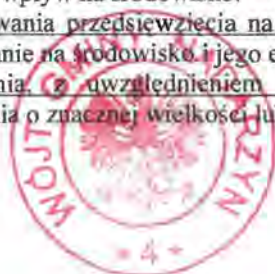
- f) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia: Nie nastąpi oddziaływanie na obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone.
- g) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne:  
Na terenie planowanej inwestycji znajdują się obszary o krajobrazie mającym znaczenie archeologiczne. Planowana inwestycja zlokalizowana jest częściowo na obszarze zabytku archeologicznego nr AZP 60-64/28, objętego ochroną pod nr 60-64/27 oraz w granicach strefy ochrony stanowiska archeologicznego objętego ochroną pod nr 60-64/33. Przed przystąpieniem do robót ziemnych związanych z realizacją inwestycji, w granicy zabytku archeologicznego zostaną przeprowadzone archeologiczne badania wykopaliskowe. Na prowadzone prace Inwestor uzyska pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt. 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2021.710 t.j.). Nie nastąpi oddziaływanie na obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne lub kulturowe.
- h) gęstość zaludnienia: Gęstość zaludnienia w Gminie Nadarzyn wynosi aktualnie ok. 195 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 PLRW2000172728689 Rokitnica od źródeł Zimnej Wody, z Zimną Wodą, której stan ogólny określono jako zły, z uwagi na słaby stan ekologiczny, stan chemiczny określono jako dobry. Osiągnięcie celów środowiskowych uznano za zagrożone. Dla przedmiotowej JCW stwierdzono ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego wyznaczono derogację na podstawie art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej tj. Dyrektywy 2000/60/WE, którą uzasadnia się warunkami naturalnymi, uniemożliwiającymi osiągnięcie wskaźników właściwych dla osiągnięcia celu środowiskowego JCWP (azotu ogólnego, fosforanów OWO, BZT5, MIR) oraz brakiem możliwości technicznych, w tym niewystarczającymi danymi na temat źródła zanieczyszczenia w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE. Termin osiągnięcia celu środowiskowego ustalono na 2027 r. Planowane jest poprawienie warunków hydromorfologicznych, ograniczenie obserwowanej presji rolniczej, gospodarki ściekowej w tym obszarze w celu poprawy stanu wód.

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 niezagrożone. Nie przewiduje się bezpośredniego wpływu planowanego przedsięwzięcia na stan ilościowy i jakościowy wód powierzchniowych lub podziemnych. 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. 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 i eksploatacji, oddziaływanie będzie miało charakter lokalny, 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 wystąpią oddziaływania o znacznej wielkości lub złożoności.





- d) prawdopodobieństwa oddziaływania: Oddziaływanie w trakcie realizacji będzie lokalne, krótkotrwałe (w okresie budowy) i odwracalne. W trakcie eksploatacji oddziaływanie na środowisko będzie miało charakter lokalny, ograniczone do najbliższego terenu, normy emisyjne oddziaływania na środowisko nie powinny być przekroczone, standardy jakości środowiska będą dotrzymane.
- e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania: Oddziaływania powstałe na etapie realizacji przedsięwzięcia będą miały charakter krótkotrwały i odwracalny, ustąpią po zakończeniu prac budowlanych. W trakcie eksploatacji oddziaływanie będzie miało zasięg lokalny, skorelowany swoją częstotliwością z czasem i natężeniem ruchu pojazdów na terenie realizowanego obiektu. Emisje do środowiska:

- emisja zanieczyszczeń ze spalania gazu z urządzeń grzewczych
- ruchu pojazdów po terenie inwestycji,
- emisja hałasu z wentylacji mechanicznej, procesów technologicznych oraz ruchu pojazdów,
- emisja ścieków bytowych, które będą odprowadzane do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, lub do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości,
- wytwarzanie odpadów

nie powinny przekroczyć dopuszczalnych norm emisyjnych, standardy jakości środowiska będą dotrzymane.

- 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 przedsięwzięcia lub których oddziaływanie mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływanie mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:

Otoczenie przedmiotowego terenu stanowią:

- tereny zielone/grunty rolne zabudowane
- droga dojazdową oraz Droga Ekspresową S8 (Aleja Katowicka),
- zabudowa magazynowo – usługowa
- zabudowa mieszkaniowa miejscowości Stara Wieś

Od strony północnej teren graniczy z ciekim wodnym Mrówka (na szerokości działki 234/1 częściowo wzmocniony/skanalizowany), za którym znajdują się tereny zielone

Przedsięwzięciem zrealizowanym położonym w sąsiedztwie terenu planowanej inwestycji, dla którego została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jest Droga Ekspresową S8 (Aleja Katowicka) wraz z drogą serwisową (decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wydana przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowisk w Warszawie). Kumulacja w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza (w analizie jako tło zanieczyszczeń przyjęto stężenie dwutlenku azotu) nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych norm. Klimat akustyczny w regionie kształtowany jest głównie przez przebiegającą na południu od granicy inwestycji Drogę Ekspresową S8. Oddziaływanie akustyczne instalacji liniowych i obiektów o charakterze przemysłowym jest określane w odmienny sposób, stąd brak możliwości jednoznacznego stwierdzenia oddziaływania skumulowanego w tym zakresie.

Planowane przedsięwzięcie nie będzie istotnym źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza i tym samym jego eksploatacja nie przyczyni się do powstania 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; nie wpłynie negatywnie na rośliny i zwierzęta występujące w jej rejonie z uwagi na fakt, iż obecnie przedmiotowe działki zagospodarowane są na cele rolnicze. Gospodarowanie odpadami na przedmiotowej inwestycji nie 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, planowanego przedsięwzięcia.

- g) możliwości ograniczenia oddziaływania: Oddziaływania powstałe na etapie realizacji przedsięwzięcia będą miały charakter krótkotrwały i odwracalny, ustąpią po zakończeniu prac montażowo - budowlanych. Na etapie eksploatacji nie wystąpią uciążliwości, które mogą negatywnie oddziaływać na jakość środowiska, wymagające istotnego ograniczenia.





Oddziaływanie planowanej inwestycji nie będzie miało znaczącego wpływu na środowisko na tym obszarze. Realizacja przedsięwzięcia i późniejsze funkcjonowanie obiektu będzie zgodne z przeznaczeniem terenu. Nie wystąpi ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko, nie zmieni się znacząco charakter terenu.

W niniejszej decyzji uwzględniono w całości warunki i wymagania oraz wskazany obowiązek działań, wyszczególnione w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 24.04.2024r., znak WOOŚ-I.4220.180.2024.ML.2 oraz opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 20.03.2024 r., znak WA.ZZŚ.4901.48.2024.PD.

W toku postępowania administracyjnego nie zostały zgłoszone 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. 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.



Wojciech Zwiński  
Wojciech Zwiński

Załącznik do decyzji:

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



Otrzymują:

1. Pan Jacek Komala – pełnomocnik firmy APM Bartycka Residence III Sp. z o. o.  
ul. Bartycka 85 lok. U1, 00 - 716 Warszawa,
2. Strony postępowania – powiadamiane obwieszczeniem w trybie art. 49 k.p.a.
3. Urząd Gminy Nadarzyn – kopia a/a

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

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie  
ul. H. Sienkiewicza 3 00 – 015 Warszawa
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie  
ul. S. Staszica 1 05 – 800 Pruszków
3. 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)





ROŚ.6220.2.2024.KP.6

**Załącznik do Decyzji Wójta Gminy Nadarzyn Nr 5 / 2024,  
dotyczącej ustalenia środowiskowych uwarunkowań  
realizacji przedsięwzięcia pod nazwą:**

**„Budowa budynku magazynowo - usługowego z nieuciążliwą produkcją i z zapleciami socjalno – biurowymi, portierni, pompowni i zbiornika przeciwpożarowego, zbiornika retencyjnego wraz z kanalizacją deszczową, studni ze stacją uzdatniania wody, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, stacji transformatorowej, zbiorników na gaz płynny wraz z instalacją gazową, instalacji fotowoltaicznej, parkingu, wewnętrznych dojazdów i dojeżdż – wraz z towarzyszącą infrastrukturą, a także rozbiórka i budowa sieci drenarskich w miejscowości Stara Wieś przy Alei Katowickiej, na działkach o numerach: 234/1, 235/1 (obręb 0012 Stara Wieś)**

Wnioskodawca:

APM Bartycka Residence III Sp. z o. o. ul. Bartycka 85 lok. U1, 00 - 716 Warszawa, reprezentowaną przez Pana Jacka Komalę.

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 2024 r. poz. 1112, zwanej dalej ustawą „oos”), do wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach załącza się charakterystykę planowanego przedsięwzięcia, opracowaną na podstawie Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia, datowanej 27 listopada 2023 r., sporządzonej wg wymogów zawartych w art. 62a ustawy „oos” przez zespół autorów w składzie: mgr inż. Iwona Cieślak, mgr inż. Wojciech Szczepanik, dypl. akustyk Joanna Miziołek, załączonej do wniosku z dnia 10.01.2024 r.

#### **OPIS PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA**

Planowana inwestycja obejmuje budowę budynku magazynowo - usługowego z nieuciążliwą produkcją i z zapleciami socjalno – biurowymi, portierni, pompowni i zbiornika przeciwpożarowego, zbiornika retencyjnego wraz z kanalizacją deszczową, studni ze stacją uzdatniania wody, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, stacji transformatorowej, zbiorników na gaz płynny wraz z instalacją gazową, instalacji fotowoltaicznej, parkingu, wewnętrznych dojazdów i dojeżdż – wraz z towarzyszącą infrastrukturą, a także rozbiórka i budowa sieci drenarskich. Planowany obiekt będzie pełnić przede wszystkim funkcję magazynowo – logistyczną, z możliwością lokalizacji w nim nieuciążliwych zakładów usługowych i produkcyjnych.

Inwestycję planuje się w miejscowości Stara Wieś przy Alei Katowickiej, gmina Nadarzyn, na działkach o numerach ewidencyjnych: 234/1, 235/1, obręb 0012 Stara Wieś.

Całkowita powierzchnia w/w działek wynosi 7,25 ha, z czego zainwestowaniu podlegać będzie ok. 6,47 ha.

Bilans powierzchni po zrealizowaniu inwestycji wyniesie:

- powierzchnia zabudowy – ok. 3,11 ha
- powierzchnia utwardzona – ok. 2,07 ha
- powierzchnia terenu biologicznie czynnego – min. 1,29 ha

Zamierzenie budowlane polega m.in na budowie hali produkcyjno - usługowo – magazynowej o wysokości do 15,0 m i powierzchni zabudowy do ok. 30 800 m<sup>2</sup>. Hala będzie zawierać standardowe części





socjalne wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową. Wjazdy na teren inwestycji będą od południa – od Alei Katowickiej. Zakłada się również budowę m.in.:

- zbiornika retencyjnego wraz z kanalizacją deszczową,
- wewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej wraz ze zbiornikami bezodpływowymi na nieczystości ciekłe,
- zewnętrznej instalacji hydrantowej wraz z hydrantami zewnętrznymi,
- linii kablowych niskiego i średniego napięcia oraz stacji transformatorowej,
- oświetlenia terenu,
- wewnętrznej sieci teletechnicznej.

W ramach inwestycji przewiduje się również:

- rozbiórkę i budowę sieci drenarskich.
  - budowę stacji do naziemnego magazynowania gazów łatwopalnych LNG wraz z instalacją gazową.
  - portierni (jednej lub więcej niż jednej)
  - jednego zbiornika i pompowni ppoż. (jednego lub więcej niż jednego)
- Zasilanie ze zbiornika naziemnego na gaz ziemny ciekły LNG o poj. max. 110 m<sup>3</sup>.

W przypadku, gdyby ilość dostarczanej wody z gminnego wodociągu była niewystarczająca dla obsługi przedsięwzięcia, planuje się budowę własnego ujęcia ze stacją uzdatniania wody.

W ramach inwestycji przewiduje się również możliwość instalacji systemu fotowoltaicznego o mocy do 2,2 MWp. Panele zostaną umiejscowione głównie na dachach budynków. Przewiduje się również instalację systemu fotowoltaicznego na terenach nieutwardzonych, na powierzchni nie przekraczającej 2,0 ha.

## TECHNOLOGIA

Realizacja przedsięwzięcia będzie przebiegała etapowo – etapami będą realizowane poszczególne segmenty hali magazynowo – produkcyjno - usługowej, powierzchnie utwardzone, elementy infrastruktury, przy czym każdy z tych etapów może być realizowany w kilku fazach. Etapy/fazy mogą być realizowane każdy osobno lub kilka etapów/faz jednocześnie. Realizacja kolejnych elementów inwestycji może odbywać się przy jednoczesnej eksploatacji obiektów wcześniej oddanych do użytkowania.

Charakterystyka konstrukcji hali/hal:

- ściany zewnętrzne hali – panelowa ściana warstwowa; fasada powyżej elementów prefabrykowanych z płyt warstwowych z wypełnieniem PIR lub z wełny mineralnej;
- ściany zewnętrzne dokowe i cokołowe - prefabrykowane, malowane, izolowane elementy żelbetowe z izolacją z twardego styropianu, umieszczone w ścianach po obwodzie w postaci cokołu oraz w ścianie dokowej;
- ściany zewnętrzne biur – panelowa ściana warstwowa. Fasada powyżej elementów prefabrykowanych z płyt warstwowych z wypełnieniem PIR lub wełny (o właściwościach NRO) dodatkowo przedścianka z płyt g-k z wypełnieniem wełną mineralną;
- dach - poszycie: blacha trapezowa (ocynkowana lub powlekana), folia paroizolacyjna, wełna mineralna dachowa (mocowana mechanicznie, układana dwuwarstwowo) lub opcjonalnie płyty PIR, membrana – folia dachowa PVC typu Protan EXG lub podobna;
- zewnętrzna stolarka drzwiowa i okienna - aluminiowa lub PVC.

Planowane tereny utwardzone wykonane zostaną:

- chodniki - kostka betonowa na podbudowie grub. ok. 20-50 cm z piasku;
- dojazdy, place i parkingi - kostka betonowa na podbudowie grub. ok. 20-50 cm z tłuczni lub gruntu stabilizowanego (rodzaj podbudowy w zależności od warunków gruntowych).

Na etapie realizacji inwestycji dopuszcza się wykonanie budynku i terenów zewnętrznych w innej technologii pod warunkiem zachowania wszystkich parametrów technicznych.

Z uwagi na segmentową technologię wznoszenia budynku ostateczna powierzchnia zabudowy przed oddaniem obiektu do użytkowania może ulec zmianie. W przypadku zmniejszenia powierzchni zabudowy względem podanych wartości – przestrzeń może zostać zagospodarowana jako tereny utwardzone, przy czym, całkowita powierzchnia zabudowy oraz terenów utwardzonych nie może być większa niż max ok. 5,18 ha tj. 80% terenu objętego wnioskiem.

## EKSPLOATACJA

Inwestor zakłada, że w hali mogą być składowane i konfekcjonowane produkty i towary o różnorodnej charakterystyce, jak np.:

- produkty spożywcze,





- produkty i wyroby tekstylne,
- produkty chemii gospodarczej,
- produkty AGD,
- możliwe farmaceutyki wraz z małymi chłodniami,
- inne wyroby i produkty nie powodujące zagrożenia wybuchem i nie reagujące z wodą.

Na terenie inwestycji wyznaczono ok. 250 miejsc parkingowych dla pojazdów osobowych. Praca w obiektach inwestycji będzie trzymianowa od poniedziałku do niedzieli. Przewidywane zatrudnienie:

- ok. 155 pracowników biurowych,
- ok. 280 pracowników fizycznych.

Towary będą w szczelnych opakowaniach oraz będą składowane na europaletach, na standardowych regałach wysokiego składowania na kilku poziomach. Dostawa oraz wywóz przesyłek do i z magazynu odbywać się będzie transportem kołowym, a rozładunek z samochodów i załadunek na samochody odbywać się będzie ręcznie lub za pomocą wózków widłowych akumulatorowych. Do obsługi hali zaprojektowano doki przeładunkowe i bramy „0”.

Hala magazynowa będzie ogrzewana przy pomocy promienników gazowych (ok. 60 szt. o mocy do 53 kW). Do ogrzewania części biurowo – socjalnych zainstalowanych zostanie ok. 10 kotłów gazowych o mocy do 130 kW każdy (zakłada się możliwość realizacji większej ilości kotłów, ale o mniejszych mocach – łączna moc zainstalowanych kotłów nie przekroczy 1300 kW). W przypadku braku wymagań ze strony przyszłych najemców, zakłada się możliwość zrealizowania jedynie części w/w urządzeń. W przypadku niemożności podłączenia się do sieci gazowniczej, na potrzeby odbiorcy zostanie wybudowana stacja LNG służąca do zgazowania skroplonego metanu (zmiany fazy ciekłej na LNG w fazę gazową).

W ramach inwestycji przewiduje się również możliwość instalacji systemu fotowoltaicznego o mocy do 2,2 MWp, służącej do produkcji energii elektrycznej z promieniowania słonecznego. Instalacja składa się głównie z:

- modułów fotowoltaicznych.,
- falowników łańcuchowych (inwerterów),
- transformatorów SN/nn i rozdzielnic głównych niskiego napięcia (RGnn),
- rozdzielnic prądu przemiennego RAC.,
- rozdzielnic prądu stałego RDC.

Na terenie zakładu znajdować się będą cztery agregaty prądotwórcze, zasilane olejem napędowym, o mocy nominalnej 300 kW każdy. Agregaty będą uruchamiane w trakcie przerw w dostarczaniu energii elektrycznej. Szacuje się, że ilość godzin awaryjnej pracy agregatów nie przekroczy 50 w roku. Zużycie paliwa dla agregatu o mocy 300 kW przy obciążeniu 75% (standardowe obciążenie) wg danych katalogowych wynosi 64 l/h (53,3 kg/h).

W halach zaprojektowano do 10 pomieszczeń akumulatorni dla ładowania akumulatorów wózków widłowych, które zostaną zrealizowane na życzenie przyszłych najemców.



Handwritten signature in blue ink over a red stamp that reads 'WÓLKA MIEDZIANA' and 'Mariusz Żaluzki'.



