

DECYZJA Nr 8 / 2025

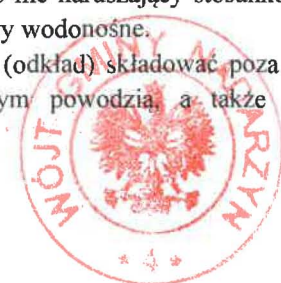
Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 572) zwanej dalej k.p.a., oraz art. 71 ust. 2 pkt. 2, art. 75 ust 1 pkt 4, art. 82, art. 84 i art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), zwanej dalej ustawą „ooś”, § 3 ust. pkt 54b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, ze zm. z 2022 r. poz. 1071 oraz z 2023 r. poz. 1724), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21.10.2024 r. (data wpływu do Urzędu: 28.10.2024 r.), złożonego przez MS GROUP Sp. z o. o., ul. Stanisława Żaryna 7/130, 02-593 Warszawa, reprezentowanego przez Panią Ewę Panecką, ul. Tumska 39 m. 3, 02-430 Warszawa, 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 magazynowego oraz budynku magazynowego z częścią biurową oraz instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej na działce o nr ew. 780/4 obręb 0001 Nadarzyn”

- I. **Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania w/w przedsięwzięcia na środowisko.**
- II. **Określam istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia:**
- 1) Przed sporządzeniem projektu budowlanego oraz bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, w tym w szczególności zajęciem powierzchni biologicznie czynnych, 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 odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do w/w formy ochrony przyrody.
 - 2) Zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) należy zorganizować na terenie utwardzonym, zabezpieczonym przed możliwością przedostania się do środowiska gruntowo-wodnego substancji ropopochodnych.
 - 3) W trakcie prowadzenia prac budowlanych, prowadzić kontrolę terenu na obecność zwierząt, gdy zaistnieje taka konieczność należy umożliwić im ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją, z zastosowaniem przepisów odrębnych.
 - 4) Podczas prowadzenia prac, należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt.
 - 5) Zajęcie powierzchni biologicznie czynnej wraz z usuwaniem roślinności prowadzić w okresie od początku września do końca lutego lub poza tym okresem pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii po dokonaniu, przez nadzór przyrodniczy, bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk gatunków podlegających ochronie.



- 6) Na placu budowy, a następnie podczas eksploatacji, należy zastosować oświetlenie charakteryzujące się parametrem ULR (ang. *Upward Light Ratio*) zbliżonym do 0, co wyeliminuje zagrożenie powstawania zjawiska zanieczyszczenia świetlnego i ograniczające przywabianie owadów nocą. Obudowy lamp należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką. 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. Światło lamp winno być skierowane na teren inwestycji niezależnie od jej etapu.
- 7) Przed przystąpieniem do robót budowlanych, należy zdjąć i odpowiednio zabezpieczyć wierzchnią warstwę gleby (humus), którą po zakończeniu inwestycji należy w miarę możliwości wykorzystać do rekultywacji terenu.
- 8) Przed realizacją inwestycji, sprawdzić czy planowane przedsięwzięcie znajduje się w kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak m. in. ciągi drenarskie, zbieracze 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 Prawo Wodne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1087, ze zm.).
- 9) Na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia.
- 10) Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn zlokalizować na terenie, do którego Inwestor posiada tytuł prawny oraz na terenie utwardzonym (np. poprzez zastosowanie płyt betonowych lub mat gumowych), zabezpieczającym przed potencjalnym wyciekiem substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego.
- 11) Zaplecze budowy oraz drogi technologiczne należy zorganizować w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie jego powierzchni, a po zakończeniu prac teren przywrócić do poprzedniego stanu.
- 12) Stosować materiały budowlano-montażowe oraz elementy prefabrykowane posiadające atesty i odpowiednie normy.
- 13) Ewentualne naprawy i konserwacje sprzętu i maszyn budowlanych prowadzić na izolowanym podłożu, zabezpieczonym przed ewentualnym wpływem substancji ropopochodnych lub innych substancji niebezpiecznych na środowisko gruntowo-wodne.
- 14) Teren inwestycji wyposażyć w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw i substancji.
- 15) W sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu. Zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego rekultywacji.
- 16) Zakazuje się tankowania maszyn budowlanych oraz napraw sprzętu wykorzystywanego na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji przy wykopach.
- 17) Tankowanie paliwa w pracujących pojazdach oraz maszynach dokonywać poza placem budowy, natomiast jeżeli zajdzie taka potrzeba tankowanie:
 - a) prowadzić na izolowanej szczelnej powierzchni (np. mata gumowa lub płyty betonowe), na wyznaczonym i opisanym miejscu do tankowania,
 - b) zbiornik na paliwo będzie to specjalistyczny, szczelny zbiornik z systemem dystrybucyjnym, umieszczony w zamykanym szczelnym zbiorniku („zbiornik w zbiorniku”), umiejscowiony w w/w miejscu tankowania,
 - c) miejsce tankowania pojazdów wyposażyć dodatkowo w sorbent (i pojemnik na zużyty sorbent), celem neutralizacji ewentualnego wycieku paliwa.
- 18) W celu utrzymania porządku oraz zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym - koła wszystkich pojazdów opuszczających teren budowy oczyszczać z zanieczyszczeń.
- 19) Prace ziemne prowadzić na podstawie badań geotechnicznych oraz pod nadzorem geotechnicznym.
- 20) Prace ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne.
- 21) Zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się ciekі wodne, poza terenem zagrożonym powodzią, a także poza obszarami kierunku spływu wód



powierzchniowych do ujęć wód podziemnych. Część mas ziemnych wykorzystać do niwelacji terenu. Nadmiar przekazać firmie zajmującej się wykopami, która posiada stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.

- 22) W przypadku odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych. Ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć wpływ w/w prac do terenu działki inwestycyjnej. Wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu decyzji pozwolenia wodnoprawnego - zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1087, ze zm.), jeżeli jest prawem wymagane.
- 23) Na etapie realizacji, 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 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.
- 24) Na etapie realizacji wody opadowe i roztopowe odprowadzać powierzchniowo na własny teren biologicznie czynny. 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.
- 25) Na etapie realizacji, wodę dostarczać w zbiornikach na wodę, a w przypadku podłączenia do sieci wodociągowej, wodę pobierać z sieci na warunkach określonych z gestorem sieci.
- 26) Na etapie realizacji, zaplecze socjalno-bytowe zorganizować w oparciu o przenośne toalety (np. typu TOI-TOI) lub kontenery sanitarne, obiekty te wyposażać w bezodpływowe zbiorniki ścieków, zbiorniki te opróżniać w miarę potrzeb przez wyspecjalizowaną firmę, która wywozić będzie ścieki na oczyszczalnię ścieków (nie dopuścić do przepełnienia zbiorników).
- 27) Na etapie eksploatacji wodę pobierać z sieci wodociągowej na warunkach określonych z gestorem sieci.
- 28) Na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do szczelnych, bezodpływowych zbiorników (szamb) na nieczystości ciekłe (nie dopuścić do ich przepełnienia). W/w zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty. Jeżeli nastąpi możliwość przyłączenia do kanalizacji sanitarnej, wówczas takie rozwiązanie należy wdrożyć.
- 29) Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych zanieczyszczonych (drogi, parkingi, place manewrowe) odprowadzać po wcześniejszym podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem do zbiornika retencyjnego odparowującego.
- 30) Na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z dachów (wody umownie „czyste”) odprowadzać bezpośrednio do zbiornika retencyjnego odparowującego.
- 31) Część zgromadzonych i oczyszczonych wód opadowych ze zbiornika retencyjnego wykorzystywać do podlewania terenów zielonych, a nadmiar w/w wód okresowo wywozić taborem asenizacyjnym w celu wyeliminowania ryzyka przepełnienia zbiornika retencyjnego.
- 32) Na etapie eksploatacji dokonywać systematycznych przeglądów oraz konserwacji wewnętrznych sieci kanalizacyjnych oraz urządzeń podczyszczających ścieki (separator substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem), a także 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 nieszczelności bądź awarie niezwłocznie usuwać.
- 33) Ze względu na małą powierzchnię biologicznie czynną terenu inwestycji - zaleca się wykonanie ciągów pieszych z powierzchni utwardzonych wodoprzepuszczalnych np. z odpowiedniej kostki brukowej na przepuszczalnej podbudowie.
- 34) Powstające na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia odpady magazynować:
 - d) w miejscach o pojemności magazynowania odpadów dostosowanej do masy odpadów wytwarzanych w danym okresie i częstotliwości ich odbioru,
 - e) w sposób dostosowany do właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, w szczególności z wykorzystaniem właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, z wykorzystaniem opakowań,



- pojemników, kontenerów, zbiorników lub worków; dopuszcza się magazynowanie odpadów w pryzmach lub stosach, w szczególności w przypadku odpadów pochodzących z wyrobów przeznaczonych do użytkowania w warunkach oddziaływania czynników atmosferycznych, jeżeli nie spowoduje to zanieczyszczenia gleby i ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
- f) w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów poza przeznaczone do tego celu miejsce, w tym poza przeznaczone do tego celu opakowania, pojemniki, kontenery, zbiorniki, worki lub wydzielone boksy i sektory,
 - g) w przypadku odpadów niebezpiecznych - także minimalizując wpływ czynników atmosferycznych na odpady, przez zastosowanie szczelnych pojemników, kontenerów, zbiorników lub systemu zbierania wycieków oraz wód odciekowych, jeżeli oddziaływanie czynników atmosferycznych może spowodować negatywny wpływ magazynowanych odpadów na środowisko lub życie i zdrowie ludzi, w szczególności zmieniać właściwości chemiczne i fizyczne odpadów oraz powstawanie uciążliwości zapachowych,
 - h) po uzbieraniu partii transportowej odpady przekazywać uprawnionemu odbiorcy celem dalszego zagospodarowania.

III. Charakterystykę przedsięwzięcia określa załącznik nr 1 stanowiący integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca wystąpił w dniu 28.10.2024 r. do Wójta Gminy Nadarzyn z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia pod nazwą: „*Budowa budynku magazynowego oraz budynku magazynowego z częścią biurową oraz instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej na działce o nr ew. 780/4 obręb 0001 Nadarzyn*”. Planowana inwestycja, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, ze zm. z 2022 r. poz. 1071 oraz z 2023 r. poz. 1724), jest zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania może być wymagany.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2, i 4 oraz 78 ust. 1 pkt 2 ustawy „oś” 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 (RDOŚ), Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie i właściwego Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Wójt Gminy Nadarzyn pismem z dnia 06.11.2024 r., znak ROŚ.6220.19.2024.DSZ.2 wystąpił, do wymienionych we wcześniejszym akapicie organów, o wydanie opinii w sprawie wymogu przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, postanowieniem z dnia 28.03.2025 r. znak WOOŚ-I.4220.1418.2024.MKA zajął stanowisko, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia **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 „oś”.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie, w opinii sanitarnej z dnia 15.11.2024 r. (data wpływu do Urzędu – 25.11.2024 r.), znak L.dz.NZ.9022.2.36.2024.8052.732, **nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla w/w przedsięwzięcia** w prowadzonym postępowaniu zmierzającym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w opinii z dnia 09.12.2024 r. (data wpływu do Urzędu – 20.12.2024 r.), znak WL.ZZŚ.4901.369.2024.BS, zajął stanowisko, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia **nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko**. Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wskazał na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach



warunków i wymogów, o których mowa w art. 82 ust.1 pkt 1 lit. b ustawy „ooś” oraz nałożenia obowiązków działań o których mowa w art. 82 ust.1 pkt 2 lit. b ustawy „ooś”.

Zgodnie z art. 10 § 1, art. 49 oraz art. 106 § 2 k.p.a organ prowadzący postępowanie, zapewnił stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im, wypowiedzenie się, co do zebranych materiałów. W wyznaczonym terminie żadna ze stron postępowania nie wniosła uwag i wniosków.

Na podstawie załączonej dokumentacji oraz treści w/w opinii, po przeprowadzeniu analizy, uwzględniając uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 ustawy ooś”, stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, argumentując to w odniesieniu do poszczególnych uwarunkowań w przedstawiony poniżej sposób.

1. Rodzaj, charakterystyka i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Planowana inwestycja przewiduje budowę 2 niepodpiwniczonych budynków magazynowych. W ramach inwestycji projektuje się również infrastrukturę wewnętrzną dla potrzeb zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i gaz, jak również infrastrukturę teletechniczną oraz infrastrukturę związaną z odprowadzeniem ścieków i wód opadowych. Na terenie otaczającym budynki planuje się realizację nawierzchni utwardzonych o sumarycznej powierzchni do 5000 m². Zakłada się realizację ok. 15 szt. wydzielonych miejsc parkingowych dla samochodów osobowych pracowników i gości obiektu, wraz z infrastrukturą towarzyszącą w postaci terenu utwardzonego, w obrębie którego odbywać się będzie dojazd. Pozostała część terenu zostanie pozostawiona jako powierzchnia biologicznie czynna. Wjazd na teren obiektu odbywać się będzie z terenu sąsiadującego od południa zespołu zabudowy magazynowej na działkach nr 781/2 i 783/3, za pośrednictwem zrealizowanego dla potrzeb w/w obiektu wjazdu z drogi dojazdowej równoległej do Trasy S8.

Przedsięwzięcie realizowane będzie we wschodniej części działki o nr ew. 780/4 z obrębu 0001 Nadarzyn, powiat pruszkowski, gmina Nadarzyn. Działka, na której zrealizowane zostanie przedsięwzięcie, zlokalizowana jest w północno-wschodniej części Nadarzyn, między trasą S8 (Trasą Bohaterów Bitwy Warszawskiej 1920 roku) a ulicą Komorowską.

W ramach planowanej inwestycji, przedsięwzięcie będące przedmiotem postępowania należy do kategorii ujętej w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, ze zm. z 2022 r. poz. 1071 oraz z 2023 r. poz. 1724) jako:

- **§ 3 ust. 1 pkt 54 lit. b:** *zabudowa przemysłowa, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.*

Teren, na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) – uchwała Rady Gminy Nadarzyn Nr L/448/2010 z dnia 18 sierpnia 2010 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części wsi Nadarzyn – obszar Komorowska I, ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Mazow. nr 190 z dnia 13.11.2010 r. poz. 5177, zawiera następujące ustalenia dla działki o nr ew. 780/4:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej o symbolu „6MNU”,
- teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych i magazynów o „UP”,
- teren częściowo zdrenowany,
- teren częściowo w zasięgu obszaru o złożonych warunkach gruntowych,
- teren częściowo w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej,
- teren z korytarzem napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

W otoczeniu terenu, na którym zlokalizowane zostaną projektowane budynki, znajdują się następujące tereny i obiekty:

- w kierunku wschodnim – pas drogowy trasy S8, dalej obiekt handlowy Centrum Mody Nadarzyn;
- w kierunku północnym – zabudowa parku logistycznego Segro Logistic Park;
- w kierunku południowym – zabudowa magazynowa, dalej komis i salon sprzedaży samochodów ciężarowych Iveco oraz salon sprzedaży samochodów Kia;



- w kierunku zachodnim – niska (do 3 kondygnacji) zabudowa mieszkaniowa i usługowa przy ul. Komorowskiej w Nadarzynie; najbliższą zabudowę o funkcji mieszkalnej stanowią:
 - budynek przy ul. Komorowskiej 48A – zlokalizowany w odległości ok. 165 m na północny-zachód od granicy obszaru, na którym zlokalizowane zostaną projektowane budynki magazynowe wraz z infrastrukturą;
 - budynek przy ul. Komorowskiej 42 – zlokalizowany na terenie działki nr 780/4 stanowiącej teren przedsięwzięcia – zlokalizowany w odległości ok. 210 m na zachód od granicy obszaru, na którym zlokalizowane zostaną projektowane budynki magazynowe wraz z infrastrukturą;
 - budynek przy ul. Komorowskiej 38 – zlokalizowany w odległości ok. 230 m na zachód od granicy obszaru, na którym zlokalizowane zostaną projektowane budynki magazynowe wraz z infrastrukturą;
 - budynki przy ul. Komorowskiej 36, 36A i 34 – zlokalizowane w odległości ok. 215 m na południowy - zachód od granicy obszaru, na którym zlokalizowane zostaną projektowane budynki magazynowe wraz z infrastrukturą.

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

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

Powierzchnia stanowiącej teren przedsięwzięcia działki o nr ew. 780/4 z obrębu 0001 Nadarzyn wynosi ok. 2,15 ha. Planowane przedsięwzięcie spowoduje zajęcie wschodniej części tej działki o powierzchni ok. 1,5 ha. Planowana inwestycja przewiduje budowę 2, niepodpiwniczonych, budynków magazynowych (w tym jednego z częścią biurową) o sumarycznej powierzchni zabudowy do 10 000 m². Budynki w części magazynowej będą miały jedną kondygnację i wysokość do 12 m, część biurowa będzie mieć 3 kondygnacje i wysokość do 12,7 m. Na terenie otaczającym budynki planuje się realizację nawierzchni utwardzonych o sumarycznej powierzchni do 5000 m² (na etapie szczegółowego projektowania możliwy jest wzrost powierzchni utwardzeń kosztem zmniejszenia powierzchni zabudowy proj. budynków, przy zachowaniu łącznej powierzchni przekształconej nie przekraczającej 1,5 ha). Docelowy udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach nieruchomości będzie nie niższy, niż 20%.

b) Powiązania z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowanie 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 oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:

Bezpośrednio na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia (na dz. nr 780/4), nie ma zrealizowanych ani realizowanych przedsięwzięć, których oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu przedsięwzięcia od strony zachodniej znajduje się utwardzona droga ekspresowa (trasa S8), charakteryzująca się bardzo dużym natężeniem ruchu. Ponadto, w sąsiedztwie przedsięwzięcia znajduje się też zabudowa magazynowa. Oddziaływania na środowisko w zakresie emisji substancji do powietrza i hałasu związane z funkcjonowaniem w/w przedsięwzięć mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia i będą się kumulować z oddziaływaniami generowanymi przez planowane przedsięwzięcie. W obliczeniach oddziaływania na w/w elementy środowiska wykonanych w ramach KIP uwzględniono oddziaływanie skumulowane z emitarami sąsiadującego od południa zespołu zabudowy magazynowej na działkach nr 781/2 i 783/3 (zrealizowanego w 2024 roku). Uwzględniono emisję z urządzeń stacjonarnych, wózków widłowych oraz ruchu pojazdów, zgodnie z Kartą Informacyjną Przedsięwzięcia, na podstawie której Wójt Gminy Nadarzyn wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację w/w inwestycji (Decyzja Wójta Gminy Nadarzyn z dnia 8 maja 2023 r., znak ROŚ.6220.3.2022.15 KP). Oddziaływanie na jakość powietrza innych funkcjonujących przedsięwzięć zawiera się w aktualnym tle zanieczyszczenia powietrza uwzględnionym w analizie załączonej do KIP. Natomiast w przypadku oddziaływania akustycznego należy stwierdzić, że hałas emitowany z obiektów magazynowych jest (i będzie)



w praktyce nie rozróżnialny w tle akustycznym hałasu drogowego od drogi ekspresowej S8. Oddziaływanie akustyczne w/w drogi jest w praktyce tożsame z oddziaływaniem skumulowanym. W związku z powyższym, hałas emitowany z terenu analizowanego zespołu zabudowy magazynowej w praktyce będzie miał pomijalny wpływ na ogólne warunki akustyczne w środowisku.

c) Różnorodność biologiczna, wykorzystywanie zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi:

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, ze zm., zwanej dalej „uooop”). Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest obszar Stawy w Żabieńcu PLH140039 oddalony o ok. 14,6 km w kierunku południowo-wschodnim od granic inwestycji. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Puszcza Kampinoska GKPnC-11) zlokalizowany jest w odległości ok. 19,1 km w kierunku północno-zachodnim od terenu inwestycji.

Przeznaczona pod planowaną inwestycję wschodnia część działki nr o nr ew. 780/4 jest obecnie niezagospodarowana. Porasta ją skąpa roślinność ruderalna, którą stanowią płaty komosy białej *Chenopodium album*, nawłoci późnej *Solidago gigantea* i miejscami trzcinika piaskowego *Calamagrostis epigejos*, uzupełnione gatunkami domieszkowymi, m.in. pyleniec pospolity *Berteroa incana*, szarłat szorstki *Amaranthus retroflexus*, bylica pospolita *Artemisia vulgaris*, ostrożeń polny *Cirsium arvense*, marana bezwonna *Tripleurospermum inodorum* oraz pospolite gatunki traw. Na obrzeżach terenu miejscami występuje kilkuletni podrost bardzo młodych drzew z samosiewu, głównie brzozy brodawkowatej *Betula pendula*, jak również czeremchy późnej *Prunus serotina*, topoli osiki *Populus tremula* i wierzby *Salix sp.* Drzewa te nie posiadają wymiarów kwalifikujących pod obowiązek uzyskania zezwolenia na usunięcie. Na terenie przedsięwzięcia nie stwierdzono chronionych ani w inny sposób cennych gatunków roślin. Cała w/w roślinność zostanie usunięta w fazie realizacji przedsięwzięcia.

Fauna na rozpatrywanym terenie jest charakterystyczna dla podmiejskich obszarów zurbanizowanych. Z uwagi na lokalizację analizowanego obszaru na terenie poddanym wysokiej antropopresji (sąsiedztwo drogi o dużym natężeniu ruchu - Trasy S8 - oraz zabudowy magazynowej), fauna tego obszaru jest stosunkowo uboga. Faunę zwierząt kręgowych obecną na terenie planowanej inwestycji stanowią przede wszystkim ptaki. Podczas wizji terenowej zaobserwowano tu awifaunę typową dla terenów podmiejskich, a w szczególności były to następujące gatunki: gołąb miejski *Columba livia f. urbana*, szpak zwyczajny *Sturnus vulgaris*, kawka *Corvus monedula*. Wymienione gatunki ptaków zaobserwowano w przelocie i w trakcie żerowania. Teren przedsięwzięcia nie jest miejscem ich stałego bytowania. Podczas wizji terenowej nie zaobserwowano na analizowanym obszarze żadnych gniazd ani ich pozostałości. Na terenie przedsięwzięcia zaobserwowano ślady (tropy) ssaków łownych: samy europejskiej *Capreolus capreolus* i dzika euroazjatyckiego *Sus scrofa*. Są to gatunki pospolite, nie podlegające ochronie.

Wizja terenowa nie wykazała obecności płazów na tym terenie. Nie zaobserwowano również gadów - teren przedsięwzięcia nie stanowi dogodnego miejsca bytowania dla osobników tej gromady zwierząt. Do najważniejszych grup zwierząt bezkręgowych zasiedlających teren przedsięwzięcia należą owady *Insecta* i pajęczaki *Arachnida* należące do typu stawonogów *Arthropoda* oraz mięczaki *Molusca* reprezentowane tu przez jedną gromadę ślimaki *Gastropoda*. Z powodu braku właściwych siedlisk należy jednak wykluczyć możliwość występowania tu cennych, chronionych gatunków bezkręgowców.

Biorąc pod uwagę zakres i lokalizację przedsięwzięcia, a także założenia przedstawione w KIP, realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na cele, przedmioty ochrony i integralność w/w 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. W rejonie oddziaływania inwestycji nie występują siedliska łęgowe.

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

- Woda (na cele socjalno-bytowe):

ok. 1 m3/dobę.

Woda będzie pobierana z wewnętrznej sieci zasilającego od południa zespołu zabudowy magazynowej na działkach nr 781/2 i 783/3 (zrealizowanego w 2024 roku), która zasilana jest z gminnej sieci wodociągowej.



• Gaz ziemny (na cele grzewcze):	ok. 35 160 m ³ /rok
• Gaz LPG (paliwo wózków widłowych):	ok. 100 butli x 11 kg=1100 kg/rok
• Energia elektryczna:	ok. 10 MWh/rok

Energia elektryczna będzie pobierana z zewnętrznej sieci elektroenergetycznej.

d) Emisja i występowanie innych uciążliwości:

W trakcie realizacji przedsięwzięcia (prowadzenia prac budowlanych) mogą występować okresowe uciążliwości tj. pylenie wtórne w wyniku ruchu pojazdów na terenie objętym pracami budowlanymi; pylenie wskutek przemieszczania mas ziemnych, cementu i kruszyw budowlanych; emisja produktów spalania paliwa (oleju napędowego) w silnikach maszyn budowlanych – głównie emisja tlenków azotu, dwutlenku siarki, tlenku węgla, pyłu (w tym pyłu PM₁₀ i PM_{2,5}) oraz węglowodorów; oddziaływanie na środowisko gruntowo – wodne; emisja hałasu, pochodząca z maszyn budowlanych i eksploatacji urządzeń oraz ruchu pojazdów a także emisja odpadów. Prace z użyciem ciężkiego sprzętu budowlanego prowadzone będą w godzinach dziennych (od godz. 6 do godz. 22), tj. maksymalnie przez 16 godzin na dobę. Lokalne pogorszenie klimatu akustycznego związane z pracami budowlanymi będzie miało charakter przejściowy, ograniczony do czasu trwania robót i występować będzie tylko w porze dziennej. Podczas trwania budowy możliwe jest istotne ograniczenie wielkości emisji poprzez stosowanie technicznych i organizacyjnych metod prowadzenia robót, takich jak prowadzenie prac przy użyciu sprzętu budowlanego w dobrym stanie technicznym, wyłączanie silników w trakcie postoju bądź załadunku maszyn oraz stosowanie gotowych mieszanek wytwarzanych w wytwórniach, aby ograniczyć do minimum operacje mieszania kruszywa ze spoiwem na miejscu budowy. Na etapie budowy problem ścieków sanitarnych związanych z pracą ludzi na budowie zostanie rozwiązany poprzez postawienie przenośnych toalet typu toi-toi. Jeśli na etapie realizacji przedsięwzięcia konieczne będzie prowadzenie prac odwodnieniowych, będą to odwodnienia lokalne i o niewielkiej skali. Odwodnienie zostanie wykonane za pomocą pomp zatapialnych lub igłofiltrów, zaś wody zostaną odprowadzone do proj. zbiorników bezodpływowych na terenie własnym Inwestora. W celu uniknięcia oddziaływania na tereny sąsiednie, ewentualne prace odwodnieniowe będą wykonywane przy obudowie wykopu z użyciem ścianek szczelnych.

Zagrożenie dla środowiska gruntowo-wodnego (jakości gruntów i jakości wód podziemnych) na etapie realizacji inwestycji mogą stanowić paliwo i smary maszyn pracujących oraz materiały chemiczne używane do izolacji lub konserwacji projektowanych obiektów, które na skutek niewłaściwej organizacji robót (lub wystąpienia sytuacji awaryjnych) mogą przedostać się do gruntu i w konsekwencji do wód podziemnych. Przestrzeganie zasad użytkowania maszyn i wykonawstwa, w tym przepisów BHP, przy realizacji poszczególnych obiektów jest wystarczającym zabezpieczeniem przed możliwością skażenia. Realizacja inwestycji musi przebiegać pod stałym nadzorem odpowiednio przygotowanego i wykwalifikowanego personelu technicznego.

W fazie realizacji przedsięwzięcia powstawać będą ścieki bytowe związane z przebywaniem ekipy budowlanej, ścieki z prac montażowo-kontrolnych oraz jeśli prowadzenie odwodnień okaże się wymagane - ścieki z prac odwodnieniowych. Przyjmując, że ilość osób zatrudnionych w ekipie budowlanej wyniesie maksymalnie 40 pracowników (100% pracowników zatrudnionych przy pracach brudnych – szacunkowe zużycie wody na jednego pracownika w ilości około 90 l/os/d), ilość ścieków bytowych wyniesie maksymalnie 3,6 m³/dobę. Ścieki bytowe w fazie realizacji będą odprowadzane do przewoźnych urządzeń sanitarnych. Ścieki z prac montażowo-kontrolnych będą wytwarzane m.in. w wyniku potrzeby wykonywania prób szczelności instalacji (np. przewodów kanalizacji wewnętrznej). Prace te będą integralną częścią robót budowlanych, a w/w ścieki zostaną odprowadzone do projektowanych zbiorników bezodpływowych (szamb), skąd zostaną wybrane i wywiezione taborem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków.

Odpady wytworzone w fazie realizacji, będą gromadzone selektywnie w oznakowanych kontenerach, a odpady niebezpieczne w przeznaczonych do tego celu pojemnikach. W/w odpady magazynowane będą w wydzielonym miejscu, zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych. Po uzbieraniu ilości transportowej będą przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania. Miejsce magazynowania odpadów zostanie wyznaczone na skraju placu robót, tak by nie kolidować z pracami budowlanymi. Gruz (17 01 01, 17 01 07) będzie magazynowany luzem w wydzielonych przyzmachach lub alternatywnie w kontenerach.

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 2025 r. poz. 647). 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, mogą również wystąpić oddziaływania na środowisko gruntowo – wodne. W fazie eksploatacji zachodzą będą następujące emisje do powietrza: emisja zorganizowana produktów spalania gazu ziemnego w urządzeniach grzewczych; emisja niezorganizowana produktów spalania gazu LPG w silnikach wózków widłowych oraz emisja niezorganizowana produktów spalania paliwa w silnikach samochodów osobowych i ciężarowych poruszających się w obrębie powierzchni utwardzonych. Zgodnie z koncepcją przedsięwzięcia przewiduje się, że pomieszczenia części biurowej będą ogrzewane kotłami gazowymi – przewiduje się 3 szt. kotłów o mocy znamionowej ok. 25 kW każdy. Kotły będą również pracować dla potrzeb wytworzenia ciepłej wody użytkowej. Źródłem emisji do powietrza będą wózki widłowe do rozładunku i załadunku towarów, napędzane silnikami spalinowymi na gaz LPG. Wózki operować będą w rejonie hal magazynowych. W przypadku analizowanego obiektu magazynowego przewiduje się ruch pojazdów wyłącznie w godzinach dziennych, w dni robocze. Przewiduje się, że liczby pojazdów poruszających się po terenie należącym do Inwestora kształtować się będą na następującym poziomie:

pojazdy lekkie – 70 pojazdów na dobę – w tym 45 osobowych i 25 dostawczych; pojazdy ciężkie – 10 pojazdów na dobę. Pojazdy lekkie (pracowników i gości) podjeżdżać będą do naziemnych miejsc parkingowych, które zlokalizowane zostaną w centralnej części terenu, między budynkami magazynowymi. Pojazdy ciężkie (z dostawami do magazynów) podjeżdżać będą pod doki rozładunkowe hal magazynowych. Ruch zachodzić będzie w godzinach 7-18, tj. przez 11 godzin na dobę. Roczny czas emisji wynosić będzie 250 dni roboczych w roku x 11 godzin na dobę = 2750 godzin. Ze względu na planowaną funkcję (magazyny i biuro), budynki nie będą stanowić kubaturowych źródeł hałasu. Hałas związany z ruchem pojazdów będzie emitowany do środowiska wyłącznie w porze dziennej. W przypadku urządzeń wentylacyjnych przyjęto, że mogą one pracować całodobowo. Z załączonej do KIP analizy wyników obliczeń akustycznych wynika, że eksploatacja projektowanego obiektu, przy założonych parametrach źródeł hałasu, nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Przewiduje się, że hałas emitowany z terenu analizowanego obiektu będzie nie rozróżnialny z tłem akustycznym generowanym przez drogę ekspresową S8.

W wyniku realizacji inwestycji na rozpatrywanym terenie zwiększy się udział nawierzchni utwardzonych, nieprzepuszczalnych dla wód opadowych. Jednakże z uwagi na fakt, że w podłożu gruntowym na analizowanym terenie zalegają utwory nieprzepuszczalne (gliny piaszczyste), nie przewiduje się, by inwestycja w istotny sposób wpłynęła na lokalne stosunki wodne. Potencjalnym źródłem emisji zanieczyszczeń ropopochodnych do gruntu mogą być nieszczelności układów paliwowych samochodów poruszających się na terenie obiektu. Ruch pojazdów odbywał się będzie jednak po szczelnych nawierzchniach utwardzonych, zaś spływ z odwodnienia terenu znajdującego się w granicach analizowanego zespołu zabudowy będzie kierowany do separatora substancji ropopochodnych, który zatrzyma ewentualne zanieczyszczenia, i dalej do zbiornika bezodpływowego. Takie rozwiązanie zapobiegać będzie infiltracji do gruntu zanieczyszczeń gromadzących się na tych powierzchniach.

W fazie eksploatacji z terenu przedsięwzięcia będą odprowadzane ścieki bytowe oraz wody opadowe i roztopowe. Ścieki bytowe będą odprowadzane do zbiorników bezodpływowych (szamb). Przewiduje się wykonanie 2 szt. szamb o pojemności ok. 10 m³ każde. Zbiorniki te będą szczelne i regularnie opróżniane wozami asenizacyjnymi – ich eksploatacja nie będzie stwarzać zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego.

Wody z odwodnienia dachów oraz nawierzchni utwardzonych ujmowane będą w system wewnętrznej kanalizacji deszczowej. Wody opadowe i roztopowe „brudne” z terenów utwardzonych będą odprowadzane do odbiornika po podczyszczeniu na separatorze substancji ropopochodnych zintegrowanym z osadnikiem. Wody opadowe „czyste”, tj. z dachów, będą odprowadzane do odbiornika bez podczyszczania. Odbiornikiem wód opadowych i roztopowych będzie szczelny otwarty zbiornik bezodpływowy o pojemności ok. 100 m³. Będzie to zbiornik ewaporacyjny, tj. jego opróżnianie odbywać się będzie w naturalny sposób drogą odparowania. Zbiornik ten pełnić będzie dodatkowo funkcję zbiornika przeciwpożarowego. Nadmiar wód zgromadzonych w zbiorniku będzie okresowo wywożony taborem asenizacyjnym w celu wyeliminowania ryzyka przepełnienia.



Eksploatacja inwestycji nie będzie powodować oddziaływań związanych z poborem wód podziemnych. Woda dla potrzeb budynków pobierana będzie z wewnętrznej sieci sąsiadującego od południa zespołu zabudowy magazynowej na działkach nr 781/2 i 783/3 (zrealizowanego w 2024 roku), która zasilana jest z gminnej sieci wodociągowej. Nie przewiduje się istotnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko wodno-gruntowe w warunkach normalnej (bezawaryjnej) eksploatacji.

W projektowanym zespole zabudowy magazynowej, wytwarzane w trakcie eksploatacji odpady będą przekazywane uprawnionym odbiorcom do odzysku lub unieszkodliwienia. Miejsca gromadzenia odpadów zostaną usytuowane w sposób zapewniający dogodne korzystanie z kontenerów i pojemników. Miejsca będą posiadać szczelną posadzkę z możliwością okresowego zmywania. Kontenery i pojemniki będą odpowiednio oznaczone dla poszczególnych odpadów. Odbiorcami odpadów będą wyłącznie podmioty posiadające wymagane uprawnienia w zakresie gospodarki odpadami. Odpady będą wywożone środkami transportu firm uprawnionych do ich odbioru i transportu. Gospodarka odpadami w fazie eksploatacji analizowanego obiektu, prowadzona z zachowaniem wymagań obowiązującego prawa, nie będzie wywierała odczuwalnego wpływu na stan środowiska. Nie przewiduje się również powstania nadzwyczajnych zagrożeń dla środowiska, których źródłem byłoby gospodarowanie omawianymi odpadami.

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.

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

Analizowany zespół zabudowy magazynowej 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 (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 647).

Ryzyko wystąpienia sytuacji awaryjnych związane będzie głównie z ruchem pojazdów na terenie obiektu. Skutki incydentów związanych z ruchem drogowym dotyczyć mogą głównie środowiska gruntowo-wodnego. 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. Ruch pojazdów odbywał się będzie jednak po szczelnych nawierzchniach utwardzonych, zaś spływ z odwodnienia terenu znajdującego się w granicach analizowanego zespołu zabudowy będzie kierowany do separatora substancji ropopochodnych, który zatrzyma ewentualne zanieczyszczenia, i dalej do zbiornika bezodpływowego. Rozwiązanie to zabezpieczy środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem w przypadku wystąpienia tego rodzaju sytuacji awaryjnej.

Wystąpienie niekontrolowanych uwolnień zanieczyszczeń do środowiska może nastąpić w przypadku pożaru lub wybuchu (np. gazu), który nastąpić może np. w wyniku wystąpienia katastrofy budowlanej lub naturalnej. Podczas pożaru zawsze występują oddziaływania związane z emisją zanieczyszczeń do powietrza oraz dochodzi do zniszczeń dóbr materialnych, jak również zachodzi ryzyko wystąpienia bezpośrednich negatywnych oddziaływań na zdrowie ludzi, faunę i florę. Zasięg i skutki oddziaływania pożaru lub wybuchu są trudne do oszacowania, gdyż zależą od miejsca wystąpienia i skali zdarzenia, pory doby (czy do zdarzenia dochodzi w godzinach pracy) oraz od warunków meteorologicznych panujących w danym dniu. W celu ograniczenia skutków ewentualnego pożaru analizowany obiekt będzie spełniać wymogi przepisów z zakresu pożarnictwa (zostanie wyposażony w wymagane środki ochrony przeciwpożarowej), zaś projektowana instalacja gazowa zostanie wyposażona w wymagane środki techniczne zabezpieczające przed ryzykiem wystąpienia wybuchu.



f) **Przewidywane ilości i rodzaje wytwarzanych odpadów oraz ich wpływ na środowisko, w przypadkach gdy planuje się ich powstawanie:**

Przewiduje się, że w fazie realizacji wytworzone zostaną głównie odpady w postaci gruzu, odpady z opakowań zabezpieczających materiały budowlane (zniszczone palety, taśma stalowa itp.), jak również odpady związane z eksploatacją maszyn budowlanych oraz funkcjonowaniem zaplecza budowy (przepracowane oleje, świetlówki itp.).

W celu posadowienia budynków oraz przygotowania terenu do realizacji nawierzchni utwardzonych wymagane będzie wydobycie mas ziemnych, których ilość określono szacunkowo na ok. 12 000 m³. W przypadku rozpatrywanego projektu przewiduje się, że ziemia ta w całości zostanie wykorzystana na miejscu do wyrównania powierzchni terenu. Nie przewiduje się więc wytworzenia odpadowych mas ziemnych.

Na etapie realizacji przewiduje się powstawanie następujących odpadów:

- 13 02 05* Mineralne oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe nie zawierające związków chlorowcoorganicznych w ilości 0,15 Mg/etap realizacji
- 15 01 10* Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone w ilości 0,75 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 (np. PCB) w ilości 0,15 Mg/etap realizacji,
- 16 02 13* Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12 (świetlówki) w ilości 0,1 Mg/etap realizacji,
- 17 01 01 Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów w ilości 150 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 7,5 Mg/etap realizacji,
- 17 02 01 Drewno w ilości 1,5 Mg/etap realizacji,
- 17 02 02 Szkło w ilości 0,3 Mg/etap realizacji,
- 17 02 03 Tworzywa sztuczne w ilości w ilości 1,5 Mg/etap realizacji,
- 17 04 05 Żelazo i stal w ilości 7,5 Mg/etap realizacji,
- 20 03 01 Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne w ilości 3,0 Mg/etap realizacji.

Gospodarka odpadami w fazie eksploatacji analizowanego obiektu, prowadzona z zachowaniem wymagań obowiązującego prawa, nie będzie wywierała odczuwalnego wpływu na stan środowiska. Nie przewiduje się również powstania nadzwyczajnych zagrożeń dla środowiska, których źródłem byłoby gospodarowanie omawianymi odpadami.

Na etapie eksploatacji będą powstawały następujące odpady:

- 13 05 08* Mieszanina odpadów z piaskowników i z odwadniania olejów w separatorach w ilości 3,0 Mg/rok,
- 15 01 01 Opakowania z papieru i tektury w ilości 15,0 Mg/rok,
- 15 01 02 Opakowania z tworzyw sztucznych w ilości 15,0 Mg/rok,
- 15 01 03 Opakowania z drewna w ilości 15,0 Mg/rok,
- 15 01 04 Opakowania z metali w ilości 0,15 Mg/rok,
- 15 01 07 Opakowania ze szkła w ilości 1,5 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 0,15 Mg/rok,
- 16 02 13* Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12 w ilości 0,3 Mg/rok,
- 16 02 14 Zużyte urządzenia inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 13 w ilości 0,8 Mg/rok,
- 16 02 16 Elementy usunięte ze zużytych urządzeń inne niż wymienione w 16 02 15 do w ilości 0,015 Mg/rok,
- 16 06 01* Baterie i akumulatory ołowiowe w ilości 0,8 Mg/rok,

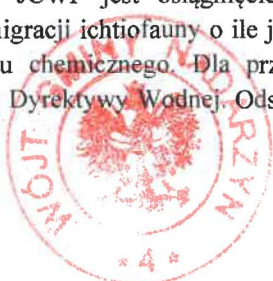


- 20 01 01 Papier i tektura w ilości 3,0 Mg/rok,
- 20 02 01 Odpady ulegające biodegradacji w ilości 3,0 Mg/rok
- 20 03 01 Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne w ilości 15,0 Mg/rok,
- 20 03 07 Odpady wielkogabarytowe w ilości 0,8 Mg/rok.

g) 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 samooczyszczania 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: Inwestycja znajduje się poza w/w obszarami.
- b) obszary wybrzeży: Inwestycja znajduje się poza obszarami wybrzeży i środowiska morskiego.
- c) obszary górskie lub leśne: Nie nastąpi oddziaływanie na obszary górskie i leśne.
- d) obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wodnych i obszary ochronne wód śródlądowych: Planowana inwestycja położona jest poza strefami ochronnymi ujęć wód oraz poza obszarami ochronnymi zbiorników wód 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: Planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, ze zm., zwanej dalej „uop”). Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest obszar Stawy w Żabieńcu PLH140039 oddalony o ok. 14,6 km w kierunku południowo-wschodnim od granic inwestycji. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Puszcza Kampinoska GKPnC-11) zlokalizowany jest w odległości ok. 19,1 km w kierunku północno-zachodnim od terenu inwestycji.
- 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 obiektów wpisanych do rejestru zabytków, w sąsiedztwie terenu inwestycji nie znajdują się stanowiska archeologiczne, teren nie znajduje się również w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej.
- h) gęstość zaludnienia: Zgodnie ze Statystycznym Vademecum Samorządowca gęstość zaludnienia na terenie gminy wiejskiej Nadarzyn w 2022 r. wynosiła 241 os/km².
- 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: Planowane przedsięwzięcie znajduje się w rejonie wodnym Środkowej Wisły, w zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) Utrata do Żbikówki o kodzie RW200010272833. JCWP posiada status naturalnej części wód o ogólnym złym stanie. Jest to część wód z umiarkowanym stanem ekologicznym. Brak danych dotyczących stanu chemicznego. Wskaźniki, które determinują umiarkowany stan ekologiczny: BZT₅, OWO, przewodność, azot ogólny, azot amonowy, azot azotanowy, fosfor ogólny, fosfor fosforanowy (V). Osiągnięcie celów środowiskowych dla wskazanej części wód oceniono jako zagrożone. Celem środowiskowym dla w/w JCWP jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego poprzez zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz osiągnięcie dobrego stanu chemicznego. Dla przedmiotowej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu



osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe w zakresie wskaźników: azot ogólny, azot amonowy, azot azotanowy, fosfor ogólny, fosforany, OWO, BZT5, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi, a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE brakiem możliwości technicznych (w tym niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Poza obowiązkową realizacją katalogu działań krajowych wdraża się zestaw działań podstawowych obejmujących gospodarkę ściekową, poprawę warunków dla obszarów chronionych oraz poprawę warunków hydromorfologicznych rzek i potoków. Działania uzupełniające to kształtowanie stosunków wodnych w zlewni JCWP.

Przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się w obszarze jednolitej części wód podziemnych, zwanej dalej JCWPd, oznaczonym kodem PLGW200065. Dla w/w obszaru JCWPd stan chemiczny, ilościowy oraz ogólny określono jako dobry. Presje determinujące stan JCWPd to presja obszarowa rozproszona związana z rolnictwem, gospodarką komunalną lub przemysłem. W przedmiotowej JCWPd występuje chemiczna presja determinująca stan wód. Osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrażone. Przedmiotowa JCWPd przeznaczona jest do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi. Poza obowiązkową realizacją katalogu działań krajowych wdraża się zestaw działań poprzez reambulację dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia obszarów ochronnych głównego zbiornika wód podziemnych.

Teren inwestycji znajduje się w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 o nazwie „Subniecka warszawska”.

Na terenie przeznaczonym do zagospodarowania występują grunty zmeliorowane. Zmiana sposobu użytkowania terenu wiąże się ze złożeniem przez Inwestor do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - właściwego zarządu zlewni - wniosku o wydanie decyzji na wykonanie przebudowy bądź rozbiórki w/w urządzeń w granicach terenu inwestycji. W przypadku braku możliwości wykonania przyłącza lub braku możliwości zapewnienia wymaganej ilości wody, wykonane zostanie własne ujęcie wód podziemnych.

Ze względu na skalę, charakter i zakres przedmiotowego przedsięwzięcia stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie będzie stwarzać zagrożeń dla osiągnięcia celów środowiskowych jednolitych części wód, w tym będzie odbywało się w sposób zapewniający nienaruszalność przepisów prawnych dotyczących ochrony 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 1-8 wynikające z:

- a) zasięgu oddziaływania: Przedsięwzięcie nie będzie oddziaływało poza swoim terenem i nie będzie stanowiło żadnego zagrożenia dla okolicznej ludności.
- 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: Analizowany obiekt dzięki zastosowaniu nowoczesnych standardów technicznych nie będzie wpływał szkodliwie na otaczające środowisko przyrodnicze, na zdrowie ludzi i na obiekty z nim sąsiadujące.
- 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.
- 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: Bezpośrednio na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia (na dz. nr 780/4), nie ma zrealizowanych ani realizowanych przedsięwzięć, których oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem.

- f) możliwości ograniczenia oddziaływania: Oddziaływania powstałe na etapie realizacji przedsięwzięcia będą miały charakter krótkotrwały i odwracalny, ustąpią po zakończeniu prac 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 postanowieniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 28.03.2025 r., znak sprawy WOOŚ-I.4220.1418.2024.MKA oraz opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 09.12.2024 r., znak WL.ZZŚ.4901.369.2024.BS.

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.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do 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.

Z up. Wójta Gminy
ZASTĘPCA WÓJTA
Tomasz Muchalski

Załącznik do decyzji:

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

Otrzymują:

1. Pani Ewa Panecka - pełnomocnik MS GROUP Sp. z o. o., Ul. Tumska 39 m. 3, 02-430 Warszawa
2. Strony postępowania – powiadamiane obwieszczeniem w trybie art. 49 k.p.a.
3. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, ul. H. Sienkiewicza 3, 00 – 015 Warszawa
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie, ul. Staszica 1, 05 – 800 Pruszków
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie
ul. Ekonomiczna 6, 99 – 400 Łowicz

Przygotowała: Diana Szychowska tel.22 729 81 85 wew.2141 dszychowska@nadarzyn.pl



ROŚ.6220.19.2024.DSZ.5

Załącznik do Decyzji Wójta Gminy Nadarzyn Nr 8 / 2025
dotyczącej ustalenia środowiskowych uwarunkowań
realizacji przedsięwzięcia pod nazwą:

„Budowa budynku magazynowego oraz budynku magazynowego z częścią biurową oraz instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej na działce o nr ew. 780/4 obręb 0001 Nadarzyn”

Wnioskodawca:

MS GROUP Sp. z o. o., ul. Stanisława Żaryna 7/130, 02-593 Warszawa, reprezentowany przez Panią Ewę Panecką, ul. Tumską 39 m. 3, 02-430 Warszawa.

Na podstawie art. 84 ust. 3 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 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 październik 2024 r., sporządzonej wg wymogów zawartych w art. 62a ustawy „oos” przez autora - mgr inż. Jana Sosnowskiego, załączonej do wniosku z dnia 21.10.2024 r.

OPIS PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedmiotowa inwestycja polega na budowie budynku magazynowego oraz budynku magazynowego z częścią biurową oraz instalacji i urządzeń infrastruktury technicznej na działce o nr ew. 780/4 z obrębu 0001 Nadarzyn (powiat pruszkowski, gmina Nadarzyn).

Działka, na której zrealizowane zostanie przedsięwzięcie, zlokalizowana jest w północno-wschodniej części Nadarzyna, między trasą S8 (Trasą Bohaterów Bitwy Warszawskiej 1920 roku) a ulicą Komorowską.

TECHNOLOGIA

Koncepcja planowanej inwestycji przewiduje budowę 2 nie podpiwniczonych budynków magazynowych (w tym jednego z częścią biurową) o sumarycznej powierzchni zabudowy do 10 000 m². Budynki w części magazynowej będą miały jedną kondygnację i wysokość do 12 m, część biurowa będzie mieć 3 kondygnacje i wysokość do 12,7 m.

Budynki magazynowe wykonane zostaną na konstrukcji stalowej obudowanej płytami PIR oraz zaopatrzone zostaną w typowe dla tego rodzaju obiektów doki rozładunkowo-załadunkowe. Hale magazynowe będą miały typową konstrukcję słupowo-wiązarową. Stalowe dźwigary wsparte będą na betonowych słupach posadowionych na stopach fundamentowych.

Część biurowa wykonana zostanie w technologii murowanej z pustaków silikatowych, stropy w technologii Teriva.

Powierzchnie utwardzone wokół budynków wykonane zostaną z kostki brukowej i/lub płyt chodnikowych.

W ramach inwestycji projektuje się również infrastrukturę wewnętrzną dla potrzeb zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i gaz, jak również infrastrukturę teletechniczną oraz infrastrukturę związaną z odprowadzeniem ścieków i wód opadowych.



Zgodnie z koncepcją przedsięwzięcia przewiduje się, że pomieszczenia części biurowej będą ogrzewane kotłami gazowymi – przewiduje się 3 szt. kotłów o mocy znamionowej ok. 25 kW każdy. Kotły będą również pracować dla potrzeb wytworzenia ciepłej wody użytkowej, stąd do obliczeń przyjęto możliwość ich całorocznej pracy. Część magazynowa nie będzie ogrzewana. Wymienione urządzenia będą opalane gazem ziemnym wysokometanowym (typ G20) z sieci gazowej.

W części magazynowej projektowanych budynków przewiduje się zastosowanie wentylacji grawitacyjnej. Planuje się realizację następujących stacjonarnych punktowych źródeł hałasu, które zostaną zainstalowane na dachu części biurowej:

- 3 centrale wentylacyjne nawiewno-wywiewne (NW1, NW2, NW3) o poziomie mocy akustycznej do otoczenia (hałas przez obudowę) nie większym niż 56 dB(A) każda;
- 3 czepnie (N1, N2, N3) centrali nawiewno-wywiewnych o poziomie mocy akustycznej do otoczenia nie większym, niż 69,5 dB(A) każda;
- 3 wyrzutnie (W1, W2, W3) centrali nawiewno-wywiewnych o poziomie mocy akustycznej do otoczenia nie większym, niż 72,2 dB(A) każda.

EKSPLOATACJA

Powierzchnia użytkowa budynków będzie udostępniana różnego rodzaju najemcom na cele magazynowe. Rodzaje magazynowych dóbr i towarów nie są znane na obecnym etapie, gdyż zależą one będą od rodzaju najemców, których uda się pozyskać.

Woda będzie pobierana z wewnętrznej sieci sąsiadującego od południa zespołu zabudowy magazynowej na działkach nr 781/2 i 783/3 (zrealizowanego w 2024 roku), która zasilana jest z gminnej sieci wodociągowej.

Energia elektryczna będzie pobierana z zewnętrznej sieci elektroenergetycznej.

W przypadku analizowanego obiektu magazynowego przewiduje się ruch pojazdów wyłącznie w godzinach dziennych, w dni robocze. Przewiduje się, że liczby pojazdów poruszających się po terenie należącym do Inwestora kształtować się będą na następującym poziomie: pojazdy lekkie – 70 pojazdów na dobę – w tym 45 osobowych i 25 dostawczych; pojazdy ciężkie – 10 pojazdów na dobę. Pojazdy lekkie (pracowników i gości) podjeżdżać będą do naziemnych miejsc parkingowych, które zlokalizowane zostaną w centralnej części terenu, między budynkami magazynowymi. Pojazdy ciężkie (z dostawami do magazynów) podjeżdżać będą pod doki rozładunkowe hal magazynowych. Ruch zachodzić będzie w godzinach 7-18, tj. przez 11 godzin na dobę.

W ramach planowanej inwestycji planuje się realizację ok. 15 szt. wydzielonych miejsc parkingowych dla samochodów osobowych pracowników i gości obiektu, wraz z infrastrukturą towarzyszącą w postaci terenu utwardzonego, w obrębie którego odbywać się będzie dojazd. Utwardzenia terenu, w granicach których wydzielone zostaną w/w miejsca parkingowe oraz w obrębie których odbywał się będzie dojazd do tych miejsc, będą mieć powierzchnię użytkową nie przekraczającą 0,5 ha.

Wjazd na teren obiektu odbywać się będzie z terenu sąsiadującego od południa zespołu zabudowy magazynowej na działkach nr 781/2 i 783/3, za pośrednictwem zrealizowanego dla potrzeb w/w obiektu wjazdu z drogi dojazdowej równoległej do Trasy S8.

Z up. Wójta Gminy
ZASTĘPCA WÓJTA

Tomasz Muchalski

