

Wójt Gminy Nadarzyn
ul. Mszczonowska 24
05 -830 Nadarzyn

Nadarzyn, dnia 18.06.2025 r.

ROŚ.6220.3.2025.DSZ.5

OBWIESZCZENIE

Na podstawie przepisów:

- art. 10 § 1, art. 49, art. 106 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 572, ze zm.), zwanej dalej k.p.a.,
- art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, ze zm.), zwanej dalej ustawą „oos”,

ZAWIADAMIAM STRONY POSTĘPOWANIA,

że w związku z wnioskiem, złożonym w dniu 17.02.2025 r., przez spółkę 7R Projekt 97 Sp. z o. o., ul. Ludwinowska 7, 30-331 Kraków, w imieniu której, z upoważnienia działa pełnomocnik p. Rodryk Świerczok P.P.H.U. Eko-Karat, ul. Wolności 107, 58-500 Jelenia Góra, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, pod nazwą:

„Budowa budynków magazynowo – usługowo - produkcyjnych wraz z budynkami biurowymi i niezbędną infrastrukturą na działce ew. nr 986 obręb Wolica, gmina Nadarzyn”

po wystąpieniu Wójta Gminy Nadarzyn pismem z dnia 03.03.2025 r., znak ROŚ.6220.3.2025.DSZ.2 do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (zwanego dalej RDOŚ), Państwowego Powiatu 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 inwestycji:

- I. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w postanowieniu z dnia 05.05.2025 r. (data wpływu do urzędu: 06.05.2025 r.), znak sprawy WOOS-I.4220.293.2025.ML.2 zajął stanowisko, że dla w/w przedsięwzięcia, **istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko**. RDOŚ określił niezbędny zakres analizy oddziaływania na środowisko, który powinien być zgodny z art. 66 ustawy „oos”, ze szczególnym uwzględnieniem:
 1. Opisu planowanego przedsięwzięcia obejmującego warunki użytkowania terenu w fazie realizacji i użytkowania.
 2. Opisu elementów środowiska przyrodniczego terenu inwestycji i korytarzy ekologicznych (w tym również lokalnych) w granicach obszaru objętego oddziaływaniem inwestycji, w tym elementów środowiska objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, z późn. zm., zwanej dalej „uop”), sporządzonego w oparciu o wyniki inwentaryzacji przyrodniczej, przez którą rozumie się wyniki badań (ogłędzin) prowadzonych w terenie wraz z opisem zastosowanej metodyki. Ogłędziny terenu należy realizować w terminie wzmożonej aktywności właściwej dla różnych grup organizmów obserwowanych w granicach oddziaływania inwestycji (termin lub terminy ogłędzin winny być ustalone indywidualnie przez eksperta prowadzącego badania, z uwzględnieniem charakterystyki lokalnych uwarunkowań i możliwego występowania siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i grup gatunków zwierząt, szczególnie podlegających ochronie). Kontrole terenowe powinny być prowadzone w oparciu o przyjętą przez eksperta metodykę (należy ją opisać), która w największym możliwym stopniu pozwoli na rozpoznanie walorów przyrodniczych terenu planowanej inwestycji oraz sposobu

- wykorzystywania badanego obszaru przez poszczególne gatunki zwierząt. Podczas badań fauny należy notować m.in.: tropy, odchody, zwierzęta martwe i żywe oraz wykorzystywane przez nie schronienia (np. nory) z podaniem ich lokalizacji. Bezpośrednie obserwacje zwierząt powinny zawierać informacje dotyczące ich zachowania (np. żerowanie, odpoczynek, lęg) i kierunku przemieszczania się. Dopuszcza się wykorzystanie innych danych (w tym inwentaryzacji sporządzonej na etapie karty informacyjnej przedsięwzięcia (zwanej dalej "KIP"), na podstawie których wykonany zostanie opis elementów przyrodniczych, pod warunkiem spełnienia przesłanek dedykowanych badaniom inwentaryzacyjnym (nie starsze niż 5 lat). Innymi słowy, jeśli dla danego terenu Inwestor posiada dane przyrodnicze, np. inny podmiot prowadził obserwacje na tym terenie i możliwy jest opis przyrodniczy dla obszaru objętego inwestycją, to w takim przypadku nie ma konieczności prowadzenia inwentaryzacji. Konieczność taka istnieje natomiast, jeśli nie ma dokumentu bądź opracowania, na podstawie którego można dokonać opisu elementów przyrodniczych do dokonania oceny oddziaływania na środowisko. W przypadku wykorzystania tzw. innych danych, należy także przedstawić zastosowaną metodykę prowadzenia badań.
3. Opisu krajobrazu, w którym dane przedsięwzięcie ma być zlokalizowane.
 4. Informacji na temat powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych, zrealizowanych lub planowanych, dla których wydano decyzję 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.
 5. Wpływu planowanej inwestycji na ochronę przyrody obszarów chronionych z mocy przepisów uoop znajdujących się w zasięgu oddziaływania inwestycji oraz na korytarze migracji (w tym również na korytarze lokalne).
 6. Opisu przewidywanych działań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze, wraz z oceną ich skuteczności odpowiednio na etapach realizacji, eksploatacji, użytkowania lub likwidacji przedsięwzięcia.
 7. Przedstawienia zagadnień w formie kartograficznej i graficznej, w skali umożliwiającej analizę przedstawionych w raporcie oos zagadnień.
 8. Dokument zawierający wyniki inwentaryzacji przyrodniczej w części kartograficznej tego dokumentu należy zapisać także w formatach wektorowych, optymalnie SHP, wykorzystywanych w systemach informacji przestrzennej.
- II. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie, w opinii sanitarnej z dnia 21.03.2025 r. (data wpływu do Urzędu: 24.03.2025 r.), znak NZ.9022.9.8.2025 wydanej dla przedmiotowego przedsięwzięcia, nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w prowadzonym postępowaniu zmierzającym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- III. Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w postanowieniu z dnia 04.04.2025 r. (data wpływu do Urzędu: 10.04.2025r.) znak sprawy WL.ZZŚ.4900.5.2025.ZG zajął stanowisko, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie określił niezbędny zakres analizy oddziaływania na środowisko, który powinien być zgodny z art. 66 ustawy „oos”, ze szczególnym uwzględnieniem następujących elementów:
1. W związku z lokalizacją inwestycji na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Utrata, wskazać sposób zabezpieczenia inwestycji na etapie realizacji i eksploatacji zarówno pod kątem bezpieczeństwa zdrowia i mienia mieszkańców, jak również zabezpieczenia środowiska wodnego na wypadek wystąpienia powodzi o wysokim prawdopodobieństwie raz na 10 lat - $Q=10\%$ oraz o średnim prawdopodobieństwie raz na 100 lat ($Q=1\%$). Ponadto odnieść się do zakazów obowiązujących na terenach szczególnego zagrożenia powodzią - art. 77 ust. 1 pkt. 3 lit. a ustawy Prawo Wodne (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1087, ze zm.).

- 2) Przedstawić na mapie zagospodarowania terenu granicę obszaru zalewowego wraz z głębokościami wody raz na 10 lat - $Q=10\%$ i raz na 100 lat - $Q=1\%$, a także z maksymalnymi rzędnymi zwierciadła wody powodziowej w stosunku do aktualnych rzędnych terenu.
- 3) Zakres wymagań i warunków dla planowanej zabudowy oraz dla planowanego zagospodarowania terenu na obszarze szczególnego zagrozenia powodzią powinien być zgodny z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 24 stycznia 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 244).
- 4) Przeprowadzić analizę wpływu projektowanej niwelacji terenu zalewowego dla analizowanego obszaru, na zmniejszenie powierzchniowej i glebowej retencji wodnej, a także określić zasięg oddziaływania i wpływ w/w prac na środowisko gruntowo-wodne terenów sąsiednich.
- 5) Przeanalizować zakładaną lokalizację budynków magazynowo – usługowo - produkcyjnych w strefie szczególnego zagrożenia powodzią - zgodną z zapisami miejscowego planu zagospodarowania terenu, w stosunku do faktycznego zasięgu wody powodziowej na analizowanym obszarze.
- 6) Na rysunku/mapie przedstawić lokalizację zbiorników retencyjnych względem planowanych obiektów i rzeki Utraty. Określić podstawowe parametry zbiorników, w tym powierzchnię, głębokość, konstrukcję oraz poziom występowania wód gruntowych w miejscu jego realizacji.
- 7) Określić warunki hydrogeologiczne otoczenia projektowanego przedsięwzięcia, w tym głębokości zalegania wód gruntowych (wyrażoną w m p.p.t.) na podstawie aktualnych badań geologicznych (geotechnicznych) oraz dostępnych map hydrogeologicznych w wersjach cyfrowych wraz z analizą oddziaływania prac związanych z realizacją przedsięwzięcia na środowisko gruntowo-wodne, w tym konieczności wykonania odwodnienia wykopów - w przypadku takiego stwierdzenia, wskazać sposób prowadzenia prac odwodnieniowych (w tym podać miejsce odprowadzania i ewentualnego sposobu podczyszczania wód z odwodnienia), a także określić zasięg oddziaływania i wpływu w/w prac na środowisko gruntowo-wodne.
- 8) Wskazać należy głębokość posadowienia wszystkich planowanych obiektów, wyrażoną w jednostce [m p.p.t];
- 9) Wskazać, czy w obrębie terenu inwestycyjnego zlokalizowane są rowy melioracyjne lub inne urządzenia wodne takie jak m. in. ciągi drenarskie, rowy czy rurociągi, których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji; w przypadku takiego stwierdzenia, na mapie określić odległości planowanych obiektów budowlanych od w/w urządzeń wodnych, wskazać rozwiązania minimalizujące oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne planowanej inwestycji oraz odnieść się do zakazów wynikających z art. 192 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1087, ze zm.).
- 10) Przeprowadzić analizę potencjalnego wpływu planowanego do realizacji przedsięwzięcia na cele środowiskowe zawarte w "Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły" zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 300), dla zlewni jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) i podziemnych (JCWPd), w obrębie których prowadzona będzie inwestycja. Analiza powinna odnosić się do wpływu przedsięwzięcia na poszczególne elementy stanu jednolitych części wód (elementy biologiczne, hydromorfologiczne i fizykochemiczne) zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji planowanej inwestycji.
- 11) Przedstawić informację na temat powiązań z innymi przedsięwzięciami planowanymi, realizowanymi i zrealizowanymi znajdującymi się na terenie, na którym planuje się realizację Inwestycji 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 na stan wód z planowanym przedsięwzięciem;
- 12) Przedstawić informację na temat:
 - a) zaplecza budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn na terenie inwestycji,
 - b) tankowania maszyn budowlanych oraz napraw sprzętu wykorzystywanego na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji,
 - c) dostarczania, magazynowania, składowania materiałów i surowców potrzebnych podczas realizacji inwestycji,
 - d) wyposażenia zaplecza budowy w środki ochronne w celu minimalizacji skutków wystąpienia sytuacji awaryjnej oraz innych działań w sytuacjach awaryjnych.

Z w/w wnioskiem, opiniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatu Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz pozostałą dokumentacją dotyczącą sprawy można zapoznać się w Referacie Rolnictwa i Ochrony Środowiska Urzędu Gminy Nadarzyn, ul. Mszczonowska 24, w dniach przyjęć interesantów w godzinach pracy urzędu tj. w godz. 9⁰⁰ – 18⁰⁰ w poniedziałki, 8⁰⁰ – 16⁰⁰ we wtorki, środy, czwartki oraz 8⁰⁰ – 15⁰⁰ w piątki.

Z up. Wójta Gminy
ZASTĘPCA WÓJTA
Tomasz Muchalski

Wywieszono od dnia 18.06.2025r do dnia 02.07.2025r na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Nadarzyn/~~Urzędu Gminy Michałowice~~ oraz w Biuletynie Informacji Publicznej <http://www.bip.nadarzyn.pl>

Doręczenie zawiadomienia stronom postępowania uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia niniejszego zawiadomienia, tj. od dnia 03.07.2025r

Otrzymują:

1. Pan Rodryk Świerczok, P.P.H.U. Eko-Karat, ul. Wolności 107, 58-500 Jelenia Góra - pełnomocnik 7R Projekt 97 Sp. z o. o.,
2. Urząd Gminy Michałowice, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1, 05-816 Michałowice
3. Strony postępowania – powiadamiane obwieszczeniem w trybie art. 49 k. p. a.
4. 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