

Wójt Gminy Nadarzyn
ul. Mszczonowska 24
05 -830 Nadarzyn

Nadarzyn, dnia 4 sierpnia 2025 r.

DECYZJA Nr ...12... /2025

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 z późn. zm.) w związku z art. 71 ust.2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 2 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą „oos”, § 3 ust. 1 pkt 55 lit. a tiret drugie, 58b i 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 19.11.2021 r. przez spółkę Aria WRC DEVELOPMENT Sp. z o. o. Sp. j., ul. Warszawska 60 B, 05 – 120 Legionowo, reprezentowaną przez pełnomocnika – Pana Szymona Forsta, ul. Pomorska 5/85 03 – 101 Warszawa,

orzekam

odmówić wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i oświatowej wraz z wewnętrznym układem drogowym, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu ze względu na niezgodność lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego na działkach o nr ewid. 993/1, 998/1 obręb Wolica, gmina Nadarzyn z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca wystąpił w dniu 19.11.2021 r. do Wójta Gminy Nadarzyn z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i oświatowej wraz z wewnętrznym układem drogowym, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach nr 993/1, 998/1, obręb Wolica, gmina Nadarzyn”. Planowana inwestycja kwalifikuje się do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. a, pkt 58 lit. a, pkt 62 i pkt rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 zm.), dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania może być wymagany.

Wójt Gminy Nadarzyn pismem z dnia 21.12.2021 r., znak ROŚ.6220.17.2021.1 wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia dokumentacji o załączenie prawidłowego pełnomocnictwa. Wnioskodawca przekazał uzupełnienie dokumentacji pismem w dniu 11.01.2022 r. O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony postępowania zostały zawiadomione przez Wójta Gminy Nadarzyn obwieszczeniem z dnia 20.01.2022 r. znak ROŚ.6220.17.2021.4.

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

Wójt Gminy Nadarzyn pismem z dnia 20.01.2022 r., znak ROŚ.6220.17.2021.2 wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o wydanie opinii w sprawie wymogu przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla w/w przedsięwzięcia. W piśmie z dnia 20.01.2022 r. znak ROŚ.6220.17.2021.KP.3 Wójt Gminy Nadarzyn wydał oświadczenie, że wnioskodawca nie jest podmiotem zależnym od jednostki samorządu terytorialnego, dla której



organem wykonawczym w rozumieniu art. 24m ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym jest organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w wezwaniu z dnia 1.02.2022 r., znak WOOS-I.4220.120.2022.ML. wezwał Wójta Gminy Nadarzyn do uzupełnienia dokumentacji (złożenia elektronicznej wersji KIP na nośniku informatycznym). Wójt Gminy Nadarzyn pismem z dnia 9.02.2022 r., znak ROŚ.6220.17.2021.6 ponownie wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia dokumentacji. Wnioskodawca wniósł uzupełnienie dokumentacji w korespondencji z dnia 17.02.2022 r.

Wójt Gminy Nadarzyn w korespondencji z dnia 21.02.2022 r. znak ROŚ.6220.17.2021.7 przekazał uzupełnienie dokumentacji wniosku do organów opiniujących.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w opinii z dnia 7.03.2022 r., znak WOOS-I.4220.120.2022.ML.2 zajął stanowisko, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. RDOŚ wskazał jednocześnie na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków lub wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c ustawy „oos”.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w opinii z dnia 4.03.2022 r., znak WA.ZZŚ.5.345.1.34.2022.PD zajął stanowisko, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu PGW WP wskazał na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy oos oraz nałożenie obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy „oos”.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w wydanej ponownie opinii z dnia 6.06.2024 r., znak WA.ZZŚ.5.345.1.34.2022.PD.2 zajął stanowisko, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu PGW WP wskazał na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy oos oraz nałożenie obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy „oos”, uwzględniając lokalizację inwestycji na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie, w opinii sanitarnej z dnia 2.02.2022 r., znak L.dz.NZ451.2.2022.1108.22, wydanej dla przedmiotowego przedsięwzięcia uznał obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla w/w przedsięwzięcia w prowadzonym postępowaniu zmierzającym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Po ponownym skierowaniu przez Wójta Gminy Nadarzyn do PPIS pisma z dnia 3.01.2024 r. znak ROŚ.6220.17.2021.KP.10 w sprawie ponownego wydania opinii w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, uwzględniając przedłożone wyjaśnienia wnioskodawcy z dnia 18.12.2023 r., Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie w opinii sanitarnej z dnia 18.01.2024 r., znak L.dz.9022.2.2.2024.119.6, wydanej dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla w/w przedsięwzięcia w prowadzonym postępowaniu zmierzającym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

O stanowisku zajęтым w przedmiotowej sprawie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie i Dyrektora Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, strony postępowania zostały powiadomione przez Wójta Gminy Nadarzyn obwieszczeniem z dnia 02.10.2023 r., znak: ROŚ.6220.17.2021.8. oraz ponownie obwieszczeniem z dnia 18.06.2024 r., znak: ROŚ.6220.17.2021.KP11.

Wójt Gminy Nadarzyn pismem z dnia 3.09.2024 r., znak ROŚ.6220.17.2021.KP.13 wydał zawiadomienie informujące strony postępowania o zebraniu wystarczających materiałów i dowodach do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz wyznaczył siedmiodniowy termin wnoszenia uwag i wniosków.

Treść obwieszczeń Wójta Gminy Nadarzyn była wywieszana na tablicy ogłoszeń oraz publikowane na stronach internetowych w biuletynie informacji publicznej Urzędu Gminy Nadarzyn i Urzędu Gminy Michałowice.

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



Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i oświatowej wraz z wewnętrznym układem drogowym, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach nr 993/1, 998/1, obręb Wolica, gmina Nadarzyn.

Rodzaj, charakterystyka i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Przedmiotowe przedsięwzięcie klasyfikuje się, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (§ 3 ust. 1 pkt 55 lit. a tiret drugie, pkt 58 lit b oraz pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko), gdzie w ramach inwestycji:

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i oświatowej wraz z zewnętrznym układem drogowym, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach nr 993/1 i 998/1 obręb Wolica, gmina Nadarzyn. Łącznie w ramach planowanego przedsięwzięcia planowanych jest w siedmiu etapach:

- 16 budynków mieszkalnych wielorodzinnych 4 kondygnacyjnych, w tym 4 z usługami wbudowanymi,
- 16 jednokondygnacyjnych garaży podziemnych, każdy z pojedynczą bramą wjazdową, wszystkie wyjazdy na projektowane drogi wewnętrzne lub drogi manewrowe w obrębie wewnętrznego układu drogowego,
- budynek usługowy 3 kondygnacyjny z lokalami usługowymi, budynek sklepu 1 kondygnacyjny,
- budynek przedszkola,
- budynek szkoły.

Powierzchnia planowanej zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na terenie planowanego przedsięwzięcia będzie wynosiła ok. 12,7 ha. Powierzchnia użytkowa planowanych garaży samochodowych i miejsc postojowych wyniesie ok. 6,7 ha. Całkowita długość dróg o nawierzchni twardej będzie wynosiła ok. 3 km.

Na dzień złożenia wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i oświatowej wraz z wewnętrznym układem drogowym, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach nr 993/1, 998/1, obręb Wolica, gmina Nadarzyn” obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony Uchwałą Nr L/449/2020 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 18 sierpnia 2010 r. Działki o nr ewidencyjnym nr 993/1 i 998/1 położone we wsi Wolica według rysunku planu znajdowały się na terenie o następującym przeznaczeniu: na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej o symbolu MW/U oraz częściowo: w zasięgu obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią, w obszarze zdrenowanym, w zasięgu potencjalnego zagrożenia powodzią, w zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej, w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110 kV, w obszarze o złożonych warunkach gruntowych z poziomem wody gruntowej powyżej 1 m p.p.t.

W trakcie prowadzenia przedmiotowego postępowania administracyjnego, w dniu 30 listopada 2022 r. Rada Gminy Nadarzyn podjęła Uchwałę Nr LXIII.812.2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wolica w gminie Nadarzyn. W związku z powyższą uchwałą przeprowadzono stosowne czynności proceduralne zgodnie z trybem określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Następnie, w dniu 27 listopada 2024 r., Rada Gminy Nadarzyn podjęła Uchwałę Nr VII.141.2024 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wolica w gminie Nadarzyn. Po pozytywnej weryfikacji uchwały przez Wojewodę została ona opublikowana w Dzienniku Urzędowym. Uchwalony plan miejscowy wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty publikacji, zgodnie z zapisami uchwały. Od tego momentu jego ustalenia stanowią prawo miejscowe, obowiązujące wszystkich na obszarze objętym planem.

W ramach dalszych czynności w dniu 15 lipca 2025 r. wystosowano pismo do tutejszego Referatu Geodezji i Gospodarki Przestrzennej o wyjaśnienie czy planowana inwestycja, tj. budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i oświatowej wraz z wewnętrznym układem drogowym, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach nr 993/1, 998/1, obręb Wolica, gmina Nadarzyn jest zgodna z obecnymi zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



Z uzyskanej odpowiedzi z dnia 16 lipca 2025 r., znak: GG.6724.4.36.2025.AP wynika, że planowana inwestycja pod nazwą: budowa zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej i oświatowej wraz z wewnętrznym układem drogowym, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach nr 993/1, 998/1, obręb Wolica, gmina Nadarzyn jest niezgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązujących dla działek o nr ewidencyjnych nr 993/1, 998/1 położonych we wsi Wolica, gm. Nadarzyn.

Dla powyższych działek obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla części wsi Wolica w Gminie Nadarzyn, uchwalony Uchwałą Nr VII.141.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 listopada 2024 r. (Dz. U. Woj. Maz. z dnia 14 stycznia 2025 r., poz. 541). Zgodnie z rysunkiem planu, przedmiotowe działki znajdują się na terenie usług lub produkcji o symbolu 2U-P oraz na terenie komunikacji – część drogi głównej o symbolu 1KDG. Dla terenu oznaczonego symbolem 2 – UP miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala możliwość realizacji zabudowy usługowej i produkcyjnej. Zgodnie z par. 16 pkt 2 lit. A i b obowiązującego mpzp dopuszczalne formy zagospodarowania terenu obejmują: usługi z zakresu handlu, usługi biurowe i administracyjne, centra kongresowo – wystawiennicze, produkcję przemysłową oraz składy i magazyny.

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy ooś, właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Jest to podstawowe kryterium oceny zamierzeń inwestycyjnych podmiotu ubiegającego się o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W orzecznictwie sądów administracyjnych panuje pogląd, że stwierdzenie sprzeczności lokalizacji przedsięwzięcia z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwalnia organ prowadzący postępowanie z konieczności przeprowadzenia dalszych czynności w sprawie, w szczególności z przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, analizy i oceny wpływu danego przedsięwzięcia, czy też uzgodnień z innymi organami i jest jedną z obligatoryjnych przesłanek odmowy wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Jeżeli plan miejscowy nie przewiduje przeznaczenia terenu pod określone przedsięwzięcie lub też wprost zakazuje jego realizacji, to organ ma obowiązek, wobec braku zgodności przedsięwzięcia z planem, wydać decyzję odmowną bez dalszego badania rzeczywistego wpływu planowanej działalności na środowisko.

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

Wobec ujawnienia niezgodności zamierzonego przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dalsze postępowanie staje się bezprzedmiotowe, dlatego orzeczono jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji Stronie przysługuje prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa, za pośrednictwem Wójty Gminy Nadarzyn w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Zgodnie z art. 130 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego, przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu, a zgodnie z art. 130 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego, wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje jej wykonanie,.

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.



Otrzymują:

1. Aria WRC DEVELOPMENT Sp. z o. o. Sp. j., ul. Warszawska 60 B, 05 – 120 Legionowo, reprezentowana przez pełnomocnika – Pana Szymona Forsta, ul. Pomorska 5/85, 03 – 101 Warszawa,
2. Strony postępowania – powiadamiane obwieszczeniem w trybie art. 49 k.p.a.
3. Urząd Gminy Nadarzyn – kopia 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

przygotował: Sylwia Łazowska, tel. 22 729 81 85 wewn. 2145

WÓJT GMINY
Dariusz Zwoliński



