

ROŚ.6220.2.2025.DSZ.8

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), zwanej dalej k.p.a., art. 61 ust. 1 pkt 1 i ust. 2, art. 63 ust.1 i ust. 4, art. 66, art. 68 ust. 1 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 (tj. Dz. U. z 2024 poz. 1112), zwanej dalej ustawą „oos”, po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 17.02.2025 r., przez 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, oraz po zapoznaniu się z opiniami: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie i Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie,

POSTANAWIAM

1. **Należyć obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod nazwą:**

„Budowa budynków magazynowo – usługowo - produkcyjnych wraz z budynkami biurowymi i niezbędną infrastrukturą na działce ew. nr 993/1 oraz 998/1 obręb Wolica, gmina Nadarzyn”

2. **Zobowiązuję inwestora do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko zgodnego z art. 66 ustawy „oos” i ustalam następujący zakres raportu:**
 - a) Wykonanie opisu planowanego przedsięwzięcia obejmującego warunki użytkowania terenu w fazie realizacji i użytkowania.
 - b) Sporządzenie 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), zwanej dalej „ustawą o ochronie przyrody”, sporządzonego w oparciu o wyniki inwentaryzacji przyrodniczej, przez którą rozumie się zbiór badań terenowych przeprowadzonych na potrzeby scharakteryzowania elementów środowiska przyrodniczego wraz z opisem zastosowanej metodyki. Badania terenowe należy prowadzić: pod kątem wyznaczenia miejsc występowania siedlisk przyrodniczych, gatunków roślin i zwierząt podlegających ochronie; w terminach dostosowanych do badanej grupy siedlisk/gatunków roślin lub zwierząt, w tym ich wzmożonej aktywności (okresy migracji, rozrodu). Kontrole terenowe powinny być prowadzone w oparciu o przyjętą przez eksperta metodykę (należy ją szczegółowo opisać), która w największym możliwym stopniu pozwoli na rozpoznanie walorów przyrodniczych terenu planowanej inwestycji i ustalonego wokół niej bufora oraz sposobu wykorzystywania ich przez poszczególne gatunki. Wyniki każdej kontroli powinny zostać opatrzone danymi na temat panujących wówczas warunków atmosferycznych, tj. temperatury powietrza, opadów, zachmurzenia. 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 (głównie ssaków, ptaków i płazów) powinny zawierać informacje dotyczące ich zachowania (np. żerowanie, odpoczynek, lęg) i kierunku przemieszczania się. Kontrole herpetologiczne powinny obejmować obserwacje bezpośrednie, rejestracje głosów

godowych czy aktywne wyszukiwanie miejsc składania skrzeku/jaj oraz kryjówek lądowych. Badania entomologiczne powinny mieć charakter szczegółowej kontroli potencjalnych siedlisk wykorzystywanych przez owady, w szczególności przez gatunki objęte ochroną. Dopuszcza się wykorzystanie innych danych, na podstawie których wykonany zostanie opis elementów przyrodniczych, pod warunkiem spełnienia przesłanek dedykowanych badaniom inwentaryzacyjnym, tj. danych posiadających walor danych naukowych (np. inwentaryzacja terenu na potrzeby innej inwestycji na tym terenie albo wcześniejsze inwentaryzacje, nie starsze niż 3 lata). Jeśli dla danego terenu są aktualne dane przyrodnicze, np. inny podmiot prowadził obserwacje na tym terenie i możliwy jest szczegółowy opis przyrodniczy dla obszaru objętego inwestycją, to w takim przypadku nie ma konieczności prowadzenia inwentaryzacji. Konieczność taka istnieje natomiast, jeśli nie ma dokumentu/opracowania, na podstawie którego można dokonać szczegółowego opisu elementów przyrodniczych do dokonania oceny oddziaływania na środowisko. W przypadku wykorzystania tzw. innych danych, należy także przedstawić zastosowaną metodykę prowadzenia badań, w tym terminy i liczbę kontroli poszczególnych grup organizmów i ich siedlisk oraz panujące przy każdej z nich warunki atmosferyczne. Należy również dokonać 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.

- c) Sporządzenie opisu krajobrazu, w którym dane przedsięwzięcie ma być zlokalizowane.
- d) Przedstawienie 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.
- e) Przedstawienie analizy wpływu planowanej inwestycji na ochronę przyrody obszarów chronionych z mocy ustawy o ochronie przyrody znajdujących się w zasięgu oddziaływania inwestycji oraz na korytarze migracji (w tym również na korytarze lokalne).
- f) Sporządzenie 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.
- g) Przedstawienie zagadnień w formie kartograficznej i graficznej, w skali umożliwiającej analizę przedstawionych w raporcie ooś zagadnień.
- h) Dokument zawierający wyniki inwentaryzacji przyrodniczej w części kartograficznej tego dokumentu należy zapisać także w formatach wektorowych SHP lub GPKG wykorzystywanych w systemach informacji przestrzennej, zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 17 marca 2022 r. w sprawie formatu dokumentu zawierającego wyniki inwentaryzacji przyrodniczej oraz formatu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 652);
- i) Dokonanie analizy oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na powietrze atmosferyczne: należy wykonać obliczenia rozprzestrzeniania się substancji w powietrzu, dla których określono poziomy dopuszczalne oraz dla tych, dla których określono wartości odniesienia (uwzględniające wszystkie emitowane substancje oraz wszystkie źródła emisji); obliczenia należy wykonać zgodnie z metodyką Ministra Środowiska i dostosowanym do niej programem obliczeniowym; należy przedstawić czytelną interpretację graficzną wyników tych obliczeń, pozwalającą na jednoznaczne stwierdzenie poziomów zanieczyszczeń w powietrzu oraz dołączyć wykaz aktualnego stanu jakości powietrza atmosferycznego dla analizowanego terenu, dane wejściowe przyjęte do obliczeń oraz wydruki obliczeń.
- j) Dokonanie analizy ochrony przed hałasem: należy wykonać analizę emisji hałasu do środowiska zgodnie z metodyką zalecaną przez Ministra Środowiska, a zatem z wykorzystaniem instrukcji zgodnej z polskimi normami i dostosowanym do nich programem obliczeniowym oraz przedstawić

- zagadnienia w formie graficznej, prezentującej zasięgi poszczególnych izofon w porze dnia i nocy oraz wskazującej tereny chronione akustycznie.
- k) Dokonanie analizy gospodarki odpadami – przedstawienie informacji dotyczące rodzajów, kodów i przewidywanych ilości odpadów powstających na etapie realizacji, eksploatacji i ewentualnej likwidacji przedsięwzięcia oraz miejsc powstawania odpadów, sposobu i miejsc ich magazynowania oraz dalszego zagospodarowania tych odpadów.
 - l) Dokonanie analizy gospodarki wodno-ściekowej; należy przedstawić informacje dotyczące sposobu zaopatrzenia w wodę, przewidywanych ilości oraz sposobów postępowania ze ściekami bytowymi, technologicznymi oraz wodami opadowymi i roztopowymi pochodzącymi z dachów oraz powierzchni utwardzonych, jak również wpływu przedmiotowej inwestycji na środowisko gruntowo-wodne.
 - m) Dokonanie analizy oddziaływania skumulowanego; należy przedstawić analizę oddziaływania skumulowanego z przedsięwzięciami istniejącymi i planowanymi w sąsiedztwie przedmiotowej inwestycji.
 - n) Wykonanie analizy możliwych konfliktów społecznych związanych z planowanym przedsięwzięciem.

U Z A S A D N I E N I E

Zgodnie z art. 63 ust. 1 i ust. 4 oraz art. 68 ust. 2 ustawy „o oś” organ ochrony środowiska stwierdza obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określa zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, uwzględniając stan współczesnej wiedzy i metod badań oraz istniejące możliwości techniczne i dostępność danych, wskazując jednocześnie rodzaje oddziaływań oraz elementy środowiska wymagające szczegółowej analizy a także ustalając zakres i metody badań.

Wnioskodawca wystąpił w dniu 17.02.2025 r. do Wójty Gminy Nadarzyn z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia, określonego we wniosku jako *„Budowa budynków magazynowo – usługowo - produkcyjnych wraz z budynkami biurowymi i niezbędną infrastrukturą na działce ew. nr 993/1 oraz 998/1 obręb Wolica, gmina Nadarzyn”*. Do wniosku została załączona karta informacyjna przedsięwzięcia opracowana przez mgr inż. Rodryka Świerczok P.P.H.U. Eko-Karat.

O wszczęciu postępowania administracyjnego w powyższej sprawie Wójt Gminy Nadarzyn powiadomił strony postępowania obwieszczeniem z dnia 03.03.2025 r., znak ROŚ.6220.2.2025.DSZ.1.

Planowane przedsięwzięcie, z uwagi na rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko zaliczone jest do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko jest fakultatywny, wymieniony w § 3 ust. 1 pkt 37, 54, 58 i 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, ze zm.).

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2, i 4 oraz 78 ust. 1 pkt 2 ustawy „o 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, organu właściwego do wydania oceny wodnoprawnej, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087) i właściwego Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Wójt Gminy Nadarzyn pismem z dnia 03.03.2025 r. znak ROŚ.6220.2.2025.DSZ.2 wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (zwanego dalej RDOŚ), Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, o opinię w przedmiotowej sprawie.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, w postanowieniu z dnia 10.09.2025 r., znak sprawy WOOŚ-I.4220.292.2025.MKA3, wydanego w trybie z art. 64 ust. 1b ustawy „o oś”, 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 „o oś”, ze szczególnym uwzględnieniem:

1. Informacji o składzie gatunkowym oraz o powierzchni zajmowanej przez gatunki lokalnej mykobioty (w tym porostów) i flory oraz siedliska przyrodnicze narażone bezpośrednio na

- zniszczenie w wyniku prowadzenia prac pozwalające na ustalenie charakteru obecnej roślinności i wielkości trwale zajętej powierzchni biologicznie czynnej oraz zajętej czasowo (zaplecza budowy obejmujące miejsca postoju pojazdów i maszyn budowlanych, bazy materiałowe, miejsca składowania odpadów, tymczasowe drogi dojazdowe itp.).
2. Danych o drzewach i krzewach, znajdujących się w przewidywanym zasięgu oddziaływania inwestycji, ze szczególnym uwzględnieniem informacji na temat ich parametrów, ich stanu zdrowotnego, wieku, obecności gniazd, dziupli, wypróchnień i pęknięć w obrębie ich pni i konarów oraz wyszczególnienia okazów przewidzianych do wycinki, do zachowania lub do przesadzenia.
 3. Danych na temat występowania chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt oraz ich siedlisk wraz z określeniem ich rodzaju (dotyczy zwierząt, np. miejsc odbywania godów i rozrodu, zasięgu żerowisk, noclegowisk, pierzowisk, miejsc zimowania itp.) i zajmowanej przez nie powierzchni, a także typów siedlisk przyrodniczych wymienionych w załączniku I Dyrektywy Siedliskowej i zajmowanej powierzchni przez ich poszczególne płyty; raport oś powinien w odniesieniu do stwierdzonych gatunków zwierząt określać szacunkową ich liczebność i ich status (np. w przypadku ptaków - np. gatunek: lęgowy, zimujący czy zalatujący, tj. np. wykorzystujący dany teren jako żerowisko, jako miejsce odpoczynku itp.), a w przypadku nietoperzy dane nt.: żerowania, przelotów między kryjówkami, a żerowiskami, miejsc jesiennej rojenia, zimowisk (zlokalizowanych co najmniej w odległości do 1 km od planowanej inwestycji grupujących ponad 100 osobników lub pojedynczych osobników rzadko występujących gatunków) i miejsc występowania ich kolonii rozrodczych (zlokalizowanych co najmniej w odległości do 1 km od granic zamierzenia).
 4. Danych o przebiegu lokalnych i ponadlokalnych szlaków migracji dzikich zwierząt (np. dobowych pomiędzy miejscami żerowania, a kryjówkami, jak również sezonowych do miejsc rozrodu, do miejsc zimowania itp.) i ocenę wpływu zamierzenia na ich utrzymanie i drożność podczas etapu realizacji i eksploatacji inwestycji, w tym w szczególności na lokalny korytarz ekologiczny obejmujący dolinę rzeki Utraty oraz na zachowanie funkcji łącznika pomiędzy dużymi kompleksami leśnymi (Uroczysko Chlebów i Las Komorowski).
 5. Źródeł danych na temat stwierdzonych gatunków, ich siedlisk i siedlisk przyrodniczych, metodykę prowadzenia badań terenowych uwzględniającą specyfikę danej grupy organizmów oraz opis warunków pogodowych, w szczególności podczas prowadzenia kontroli grup zwierząt, dla których określone warunki atmosferyczne mają istotne znaczenie dla ich aktywności, a zatem wpływają na ich wykrywalność na danym terenie.
 6. Dane, o których mowa powyżej, należy zebrać, przeanalizować i opracować przy udziale specjalistów posiadających wiedzę i doświadczenie z zakresu m.in.: dendrologii, botaniki; mykologii, ornitologii, teriologii, herpetologii, entomologii, charakterologii i ichtiologii (w karcie informacyjnej przedsięwzięcia brano pod uwagę potencjalną konieczność odwadniania wykopów i rozważano możliwość kierowania wód odwodnieniowych do rowów melioracyjnych - analiza dostępnych map wskazuje, że mają połączenie z korytem Utraty wobec tego rozpoznanie ichtiologiczne powinno obejmować obiekty hydrograficzne do których rozważany jest zrzut wód z odwodnienia, w tym koryto rzeki Utraty).
 7. Analizy wpływu planowanej wycinki drzew i krzewów na dostępność siedlisk poszczególnych grup zwierząt z nimi związanych (głównie ptaków, nietoperzy czy niewielkich ssaków nadrzecznych), a także wpływu wycinki drzew na potencjalne schronienia, żerowiska i trasy migracji nietoperzy oraz analizę lokalizacji planowanej infrastruktury naziemnej (oddziaływanie stałe) czy prowadzonych robót (oddziaływanie czasowe związane z generowaniem dodatkowego hałasu, obecnością głębokich wykopów, wzmożonym ruchem pojazdów i maszyn wykorzystywanych podczas budowy itp.) w kontekście zachowania ciągłości szlaków migracji zwierząt.
 8. Analizy znaczenia terenu objętego zamierzeniem oraz znajdującego się w buforze co najmniej 100 m wokół niego dla funkcjonowania dzikich populacji podlegających ochronie gatunków roślin, grzybów i zwierząt (w szczególności tych ostatnich) na poziomie lokalnym, jak i na poziomie regionalnym.
 9. Analizy możliwości naruszenia zakazów obowiązujących w stosunku do stwierdzonych gatunków podlegających ochronie.
 10. Analizy oddziaływań pośrednich i skumulowanych związanych z obecnym, jak i projektowanym zagospodarowaniem terenów sąsiednich zarówno na etapie realizacji zamierzenia, jak i jego

eksploatacji, w kontekście zachowania spójności siedlisk wykazanych gatunków chronionych oraz możliwości ich utrzymania, możliwości przemieszczania się zwierząt oraz zachowania i funkcjonowania sieci powiązań przyrodniczych występujących w granicach terenu objętego zamierzeniem i terenów sąsiednich, w szczególności znajdujących się w zasięgu przewidywalnego oddziaływania inwestycji oraz w/w lokalnego korytarza ekologicznego obejmującego dolinę rzeki Utraty. W analizach i skumulowanej ocenie wpływu należy uwzględnić przede wszystkim istniejące już hale usytuowane na południe od terenu zamierzenia oraz projektowane dwie inwestycje zlokalizowane na północ od terenu przedsięwzięcia, tj. *Budowę drogi wojewódzkiej tzw. „Paszkowianki” na odcinku od skrzyżowania z drogą wojewódzką nr 719 do węzła drogi ekspresowej S8 „Paszków”, w tym planowane w ramach jej realizacji przejście dolne dla zwierząt średnich zintegrowane z ciekim (rzeka Utrata) oraz Budowę budynków magazynowo – usługowo - produkcyjnych wraz z budynkami biurowymi i niezbędną infrastrukturą na działce o nr ewid. 986 obręb Wolica, gmina Nadarzyn.*

11. Propozycji 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, w tym w szczególności środków minimalizujących, które powinny obejmować działania łagodzące negatywny wpływ na: przemieszczanie się gatunków (głównie naziemnych), utratę siedlisk przez gatunki roślin, grzybów i zwierząt - spowodowaną przez zmianę zagospodarowania i użytkowania terenu (powyższe dotyczy m.in. stwierdzonych: miejsc rozrodu płazów, rewirów lęgowych stwierdzonych gatunków ptaków, miejsc bytowania gadów czy chronionych bezkręgowców oraz określenia lokalizacji i zakresu nasadzeń zastępczych w zamian za usunięte drzewa i krzewy) oraz zmianę zachowań lokalnych populacji zwierząt spowodowaną m.in. zmianą oświetlenia terenu (dotyczy w szczególności pory nocnej), hałasem czy zmianą sposobu zagospodarowania terenu (dotyczy m.in. wycinki drzew i krzewów i usunięcia wysokiej roślinności zielnej, ewentualnego wprowadzenia dużych przeszkleń w obrębie obiektów kubaturowych stwarzających potencjalne zagrożenie w postaci wzrostu ryzyka śmiertelności ptaków w wyniku zderzeń z ich powierzchniami).
12. Przedstawienia zagadnień w formie kartograficznej i graficznej, w skali umożliwiającej analizę przedstawionych w raporcie zagadnień.
13. Dokument zawierający wyniki inwentaryzacji przyrodniczej w części kartograficznej tego dokumentu należy zapisać także w formatach wektorowych, optymalnie SHP, wykorzystywanych w systemach informacji przestrzennej. W opinii Regionalnego Dyrektora nie jest konieczne ponowne wykonanie w całości badań terenowych i można wykorzystać wcześniejsze dane przyrodnicze, obejmujące przedmiotowy teren wraz z określonym buforem wokół niego przedłożone wraz z kartą informacyjną przedsięwzięcia. W przypadku, gdyby jednak, któryś z elementów przyrodniczych objętych oddziaływaniem bezpośrednim lub pośrednim nie został uwzględniony w w/w badaniach terenowych lub uzyskane wyniki nie pozwalałyby na uzyskanie pełnego rozpoznania i wiedzy w tym zakresie, a tym samym nie pozwoliłyby na ustalenie środków minimalizujących oraz adekwatnych do rozpoznanych zagrożeń należy wykonać badania uzupełniające.

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.9022.9.9.2025 wydanej dla przedmiotowego przedsięwzięcia, **nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko** w prowadzonym postępowaniu zmierzającym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w postanowieniu z dnia 03.04.2025 r. (data wpływu do Urzędu: 10.04.2025r.) znak sprawy WL.ZZŚ.4900.4.2025.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 zakres analizy oddziaływania na środowisko, który powinien być zgodny z art. 66 ustawy „oos”, ze szczególnym uwzględnieniem:

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 zagrożenia 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 wpływ 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 (tj. 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.

W toku postępowania, po przeanalizowaniu dokumentacji (Karty informacyjnej przedsięwzięcia, otrzymanych postanowień Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie) oraz opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie oraz, w oparciu o art. 63 ust. 1. ustawy „oos” ustalono dla planowanego przedsięwzięcia następującą charakterystykę:

Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

- a) skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji a także istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie:

Projektowana inwestycja zakłada budowę hali magazynowo - usługowych z zapleczeniami socjalno - biurowymi, pomieszczeniami technicznymi oraz miejscami załadowczo-rozładowczymi i towarzyszącą infrastrukturą drogową oraz techniczną.

Projektowana inwestycja zakłada budowę:

- a) hala/e magazynowo - usługowe z zapleczeniami socjalno-biurowymi, pomieszczeniami technicznymi oraz miejscami załadowczo-rozładowczymi i towarzyszącą infrastrukturą drogową oraz techniczną,
- b) portiernia/e,
- c) pompownia/e wraz z pomieszczeniem technicznym i zapleczem socjalno - biurowym oraz ze zbiornikiem/ami do celów ppoż.,
- d) zbiorniki/i retencyjne/e,
- e) tereny komunikacyjne (drogi, place manewrowe, chodniki i parkingi),
- f) instalacje wewnętrzne, w tym: centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, wodno-kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, wentylacyjne, odgromowe, wody przeciwpożarowej (instalacja tryskaczowa, hydranty),
- g) infrastruktura techniczna tj.: instalacja energetyczna (w tym ogniwa fotowoltaiczne), instalacja wodociągowa (w tym instalacja ppoż. - tryskaczowa, hydranty), instalacja gazowa (w tym c.o. i c.w.u., ewentualne zbiorniki na gaz LPG/LNG/CNG), instalacja kanalizacyjna - planuje się montaż zbiornika/ów (szamba/szamb) lub bezpośrednio do zewnętrznej kanalizacji sanitarnej /pod warunkiem jej powstania/ instalacja deszczowa, instalacja teletechniczna, instalacja odgromowa, instalacja wentylacyjna,
- h) ogrodzenie terenu,
- i) wiaty: śmietnikowe, dla palaczy, na rowery, na palety.

Na obszarze tym planowane jest następujące zagospodarowanie terenu:

POW. TERENU	Ok 11,6 ha
POW. ZABUDOWY	Ok 4,5 ha
POW. UTWARDZEŃ	Ok 3,6 ha
POW. BIOLOGICZNIE CZYNNA	Ok 3,4 ha

Zgodnie z informacją umieszczoną w KIP – parametry mogą ulec zmianie +/- 10%.

W okolicy przedsięwzięcia występuje:

- **od strony zachodniej** – rzeka Utrata, a za nią i pasem zieleni zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w odległości min 130 metrów);
- **od strony południowej** – tereny użytkowane na cele prowadzenia działalności gospodarczej – tereny produkcyjno-usługowe.
- **od strony północnej** – tereny zielone, a także tereny ogródków działkowych (w odległości ok. 600 metrów);
- **od strony wschodniej** – droga gminna, a za nią tereny użytkowane na cele prowadzenia działalności gospodarczej.

Inwestycja będzie wyposażona w zespół zbiorników naziemnych do magazynowania LNG, gdzie łączna pojemność tych zbiorników będzie wynosić do 120 m³ /lub do 50 Mg/. Zbiorniki powstaną wyłącznie w sytuacji, gdy nie będzie możliwe/nie będzie opłacalne wykorzystanie gazu ziemnego w zakładanym zapotrzebowaniu.

Zakłada się możliwość zastosowania agregatu/ów prądotwórczego/ych. Ewentualny/e agregat/y będzie/będą zlokalizowany/e na zewnątrz lub w wydzielonym pożarowo pomieszczeniu wewnątrz hal. Standardowym elementem wyposażenia w/w agregatów będzie/będą zbiornik/ki zapasu paliwa na ok. 6 do 8 godz. pracy znamionowej o pojemności około 2000 litrów dla każdego agregatu.

Planowana inwestycja będzie realizowana na dz. ew. nr 993/1 i 998/1 wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP) zatwierdzonym uchwałą nr VII.141.2024 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wolica w gminie Nadarzyn, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 14 stycznia 2025 r. poz. 541, jako:

- teren usług lub produkcji o symbolu „2U-P”;
- teren komunikacji – drogi głównej o symbolu „1KDG”;

Ponadto, dz. nr ew. 993/1:

- ze strefą zieleni;
- częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- ze strefą uciążliwości od napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- częściowo na obszarze o trudnych warunkach gruntowych.

Zjazd drogowy zlokalizowany będzie w centralnej części zainwestowania /2 zjazdu/. Dojazd odbywać się będzie wewnętrzną drogą dojazdową, wzdłuż centralnej części terenu inwestycji, która prowadzić będzie do miejsca rozładunku na terenie zakładu oraz zjazdu na parking dla pracowników oraz klientów. Układ komunikacyjny na terenie zakładu został przygotowany głównie dla ruchu samochodów ciężarowych i dostawczych. Wszystkie dojazdy i place manewrowe to trakty pieszo-jezdne. Główna droga wewnętrzna biegnąca wzdłuż elewacji hali prowadzić będzie do strefy załadunku i rozładunku przystosowanej do manewrowania pojazdów dostawczych. W drogach umieszczone zostaną wpusty drogowe służące odprowadzeniu wody deszczowej. W związku z realizacją inwestycji planowane jest utworzenie około 300 miejsc parkingowych dla pojazdów do 3,5 t. Zostaną również wyznaczone miejsca postojowe dla pojazdów typu TIR w ilości ok. 7.

b) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć znajdujących się na obszarze na który będzie oddziaływać:

W związku z realizacją inwestycji możliwe jest kumulowanie się oddziaływania rozpatrywanego przedsięwzięcia z innymi obiektami zlokalizowanymi, bądź planowanymi, na sąsiednich terenach. Kumulowanie się oddziaływania może zachodzić przede wszystkim w aspekcie oddziaływania w zakresie powietrza atmosferycznego oraz oddziaływania akustycznego.

Mając powyższe na uwadze, raport oś pozwoli na określenie warunków akustycznych jakie będą panowały po oddaniu do eksploatacji planowanego przedsięwzięcia oraz ustalenie czy przewidywane źródła hałasu nie spowodują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej.

c) różnorodności biologicznej, wykorzystywania 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, z późn. zm., zwanej dalej „uop”), w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz bliskim sąsiedztwie (ok. 10 m) Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Wsi Komorów. Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest obszar Stawy w Żabieńcu PLH140039 oddalony o około 15,3 km na południowy-wschód od terenu inwestycji. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Puszcza Kampinoska GKPnC-11) zlokalizowany jest w odległości ok. 17,5 km na północ od granic

zamierzenia. Poza tym w KIP wskazano, że teren zamierzenia zlokalizowany jest na terenie zalewowym rzeki Utraty.

Na terenie inwestycji występują zadrzewienia i zakrzewienia, z których część planowana jest do usunięcia w związku z realizacją inwestycji. W dokumentacji wskazano, że w analizowanym obszarze znajduje się co najmniej jeden niewielki zbiornik (oczko) wodne, mający charakter zbiornika okresowego, ponadto szczerkowo zachowane, w większości zarośnięte, rowy melioracyjne. Roślinność omawianego terenu ukształtowała się głównie w procesie sukcesji wtórnej, w wyniku której roślinność ruderalna skolonizowała powierzchnie poddane wcześniej różnym formom antropopresji (przekształcenia powierzchni ziemi spowodowane głównie przez nasypy mas ziemnych i odpadów, rozjeżdżanie itp.). Zgodnie z przedłożoną dokumentacją szata roślinna terenu inwestycji reprezentowana jest przede wszystkim przez gatunki ruderalne, a w mniejszym stopniu łąkowe. Od południa na drodze sukcesji wkracza roślinność drzewiasta i krzewiasta. Część drzew - zwłaszcza okazałe dęby szypułkowe, rosnące w północno-wschodniej części działki o nr ew. 993/1 wzdłuż drogi gminnej zlokalizowanej na północ od terenu zamierzenia stanowią pozostałość najprawdopodobniej jakiegoś założenia przestrzennego (być może podworskiego). Większość wykazanych fitocenoz charakteryzuje się dominacją lub przynajmniej znacznym udziałem obcych gatunków inwazyjnych (nawłocie - kanadyjska i późna oraz robinia akacjowa).

W KIP wskazano, że: „Nie stwierdzono występowania w rejonie inwestycji chronionych gatunków roślin, grzybów, zwierząt i/lub funkcjonowanie lokalnego korytarza migracyjnego”. Powyższe jest niespójne z zapisami wykonanej w okresie kwiecień- wrzesień 2023 r. inwentaryzacji przyrodniczej stanowiącej załącznik nr 4 do KIP (Uwarunkowania środowiskowo - przyrodnicze obszaru położonego w gminie Nadarzyn na działkach nr. 986; 991/4; 993/1; 993/3; 993/4; 993/5; 993/6; 998/1; 998/2; 998/3; 998/4; 999 obręb 142105J2 Wolica gmina Nadarzyn, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie). Zgodnie z nią na terenie przedmiotowego zamierzenia wykazano: co najmniej 24 gatunki bezkręgowców, z których co najmniej 3 podlegają ochronie (trzmiele - ziemny i rudy, ślimak winniczek), 2 gatunki płazów (ropucha szara, żaba trawna), w tym co najmniej 1 zagłębienie terenu wypełnione przynajmniej okresowo wodą stanowiące miejsce odbywania godów i rozrodu przez żabę trawną (pozostałe 4 zagłębienia stanowiące także miejsce rozrodu ropuchy szarej wykazano poza granicami inwestycji, lecz w bliskim jej sąsiedztwie, tj. na zach. i na północ - w buforze prowadzenia inwentaryzacji oraz na działce sąsiedniej o nr ew. 986 objętej ww. opracowaniem przyrodniczym), 2 gatunki gadów (zaskroniec, jaszczurka zwinka), 71 gatunków ptaków, z czego 66 to gatunki chronione (nie uwzględniono gatunków łownych: krzyżówki, kuropatwy, bażanta, łyski, grzywacza), a w przypadku 3 z nich uznanych za lęgowe i prawdopodobnie lęgowe (dotyczy skowronka, dzięcioła czarnego, wilgi) w granicach zamierzenia wykazano ich rewiry lęgowe, natomiast dudka uznano za gatunek zalatujący (prawdopodobnie na terenie objętym zamierzeniem znajduje się jego żerowisko), 4 gatunki ssaków w granicach inwestycji (lis, zając, dzik, sama - najczęściej obserwowana), a na terenie bezpośrednio sąsiadującym (koryto rzeki Utraty) także bobra.

W w/w opracowaniu przyrodniczym wskazano również, że: przez północną i wschodnią część obszaru planowanej inwestycji przebiega lokalny korytarz ekologiczny stanowiący lokalny szlak migracji małych i średnich zwierząt, którego oś stanowi dolina rzeki Utraty. Dolina stanowi także łącznik znajdujących się po dwóch jej stronach dużych kompleksów leśnych - Uroczyska Chlebów i Lasu Komorowskiego" oraz: „Rzeka Utrata wraz z dolinami rowu Mrówka, rzeki Zimnej Wody, Lasami Młochowskimi i Sękocińskimi współtworzy natomiast powiązania przyrodnicze o znaczeniu ponadlokalnym. Mniejsze ciekі wodne, głównie rowy melioracyjne oraz istotniejsze zespoły zieleni, głównie aleje drzew, mniejsze kompleksy leśne i zaroślowe wyznaczają przebieg ciągów lokalnych." Poza tym wykazano, że zarówno na północ, jak i na wschód od terenu przedsięwzięcia odbywa się sezonowa migracja płazów (w poprzek drogi gminnej sąsiadującej z terenem inwestycji).

Zgromadzony materiał dowodowy wskazuje na to, że przedmiotowy teren stanowi wyróżniający się pod względem przyrodniczym dość bogaty i zróżnicowany ekosystem, w którym występują gatunki objęte ochroną oraz że jest funkcjonalnie i strukturalnie powiązany z terenami sąsiadującymi, umożliwiającymi przebieg najważniejszych funkcji życiowych (przemieszczanie się, rozród, żerowanie itp.) lokalnych populacji dziko występujących zwierząt, w tym gatunków chronionych.

Mając powyższe na uwadze należy zastosować zasadę przezorności, która w przypadku, gdy nie ma pewności co do braku wystąpienia znaczącego, negatywnego oddziaływania nakazuje przyjąć założenie, że może ono wystąpić. Analizując wskazane zagadnienia oraz jednocześnie uwzględniając łączne uwarunkowania,

o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy „oos”, należy stwierdzić, że w przedmiotowej sprawie zachodzą przesłanki kwalifikujące inwestycję do przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Biorąc powyższe pod uwagę, w raporcie oos należy przeanalizować wpływ planowanej inwestycji na środowisko przyrodnicze z uwzględnieniem wpływu w fazie realizacji oraz funkcjonowania inwestycji na formy ochrony przyrody oraz na lokalne szlaki migracji zwierząt i zaproponować działania minimalizujące oraz rozwiązania inwestycyjne, dzięki którym realizacja przedsięwzięcia nie będzie negatywnie wpływała na środowisko przyrodnicze.

Zapotrzebowanie na wodę na etapie budowy będzie wynosić ok. 250 m³/etap i będzie realizowane z wykorzystaniem istniejącego przyłącza wodociągowego dostarczających wodę na teren inwestycji. W fazie realizacji inwestycji szacunkowe zapotrzebowanie na wodę wyniesie do 500 m³/miesiąc.

d) emisji i występowania innych uciążliwości:

Etap realizacji przedsięwzięcia będzie związany z emisją hałasu, wibracji, spalin, gazów i pyłów do powietrza, ścieków oraz odpadów. Hałas i wibracje będą powstawały w związku z realizacją prac budowlanych. Emisja ścieków będzie związana z emisją ścieków bytowo – gospodarczych, ścieków ze splukiwania kół pojazdów w czasie budowy oraz ścieków deszczowych. Emisja odpadów będzie związana z czynnościami budowlanymi. Źródłem emisji zanieczyszczeń powietrza w związku z realizacją przedsięwzięcia będzie emisja spalin z pracujących maszyn i ruchu pojazdów. Emisja ta będzie miała charakter nieorganizowany – jej źródło będą stanowić pojazdy oraz maszyny budowlane poruszające się po terenie w związku z prowadzonymi pracami. Ścieki bytowe podczas realizacji inwestycji będą odprowadzone do szczelnego, bezodpływowego zbiornika i będą odpierane przez firmę asenizacyjną. Ilość wytwarzanych ścieków wynosić będzie ok. 500 m³/etap. Skala oddziaływania winna zostać określona w trakcie oceny oddziaływania na środowisko.

Na **etapie eksploatacji** przedsięwzięcia zachodziły będą emisje substancji do powietrza, hałasu, ścieków oraz odpadów. Emisje zanieczyszczeń powietrza stanowią spaliny z pojazdów wjeżdżających na drogę wewnętrzną oraz wykonujących manewry na polu manewrowym i parkingu. Są to również spaliny z silników pracujących na biegu jałowym (w ograniczonym stopniu). Zanieczyszczenia komunikacyjne są emitowane przez poruszające się po drodze dojazdowej pojazdy. Klimat akustyczny na terenie planowanej inwestycji kształtowany będzie w głównej mierze poprzez ruch samochodów poruszających się po terenie inwestycji oraz hałas generowany przez urządzenia wentylacji mechanicznej i klimatyzacji zamontowane na dachu projektowanego budynku. Ścieki sanitarne (bytowo-socjalne) podczas eksploatacji inwestycji odprowadzane będą do wewnętrznej kanalizacji sanitarnej i przekazywane na oczyszczalnię gminną. Ilość wytwarzanych ścieków wynosić będzie ok. 500 m³/miesiąc. Wody opadowe i roztopowe będą odprowadzone do budowanego zbiornika retencyjnego. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą przez regulator odpływu.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także skalę, rodzaj, charakter i lokalizację przedsięwzięcia, stwierdza się konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, która to pozwoli określić wielkość i zasięg jego oddziaływania, w celu stwierdzenia dotrzymania standardów jakości środowiska, a także pozwoli określić zabezpieczenia minimalizujące wpływ inwestycji na środowisko (przy uwzględnieniu bliskości terenów podlegających ochronie akustycznej).

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

Na terenie obiektu nie są przewidziane żadne instalacje, które mogłyby spowodować wystąpienie poważnej awarii lub katastrofy naturalnej. W przypadku katastrofy budowlanej jest to również praktycznie niemożliwe z uwagi na zakres prac oraz zastosowane materiały, a także wykonywanie wszelkich prac (zarówno projektowych, jak i budowlanych) przez osoby posiadające stosowną wiedzę i doświadczenie. Prowadzony będzie również odpowiedni nadzór przez Kierownika Budowy co ma na celu wyeliminowanie takiej możliwości. Sytuację awaryjną i związane z nią zagrożenie dla ludzi i środowiska może stanowić pożar, przed którym chronić mają rozwiązania konstrukcyjno-techniczne i użyte niepalne lub trudnopalne materiały budowlane oraz środki ochrony przeciwpożarowej. Powstanie również zbiornik przeciwpożarowy o poj. min. 1100 m³ wraz z odpowiednią pompownią ppoż.

- f) przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadku, gdy planuje się ich powstawanie:

Przewidywana emisja odpadów na etapie realizacji przedsięwzięcia będzie związana z pracami budowlanymi. Rodzaje odpadów wytwarzanych podczas prac budowlanych będą charakterystyczne dla tego rodzaju działalności i będą to głównie odpady budowlane, opakowaniowe i komunalne.

Rodzaje odpadów przewidzianych do wytwarzania na etapie prac budowlanych:

- 15 01 10* Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone w ilości 0,2 Mg/etap realizacji
- 16 02 15* Niebezpieczne elementy lub części składowe usunięte ze zużytych urządzeń (ze sprzętu budowlanego) w ilości 0,2 Mg/etap realizacji
- 16 02 13* Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy) inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12 w ilości 0,1 Mg/etap realizacji
- 15 01 01 Opakowania z papieru i tektury w ilości 2,5 Mg/etap realizacji
- 15 01 02 Opakowania z tworzyw sztucznych w ilości 1,5 Mg/etap realizacji
- 15 02 03 Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02 w ilości 2,00 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 20,00 Mg/etap realizacji
- 17 02 02 Szkło w ilości 0,5 Mg/etap realizacji
- 17 04 05 Żelazo i stal w ilości 15,00 Mg/etap realizacji
- 20 03 01 Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne w ilości 80,00 Mg/etap realizacji

Przystępując do prac budowlanych należy wyznaczyć i przystosować miejsca do gromadzenia powstających odpadów zarówno komunalnych, w tym niesegregowanych (zmieszanych) odpadów komunalnych, jak również z budowy.

W miarę możliwości należy zapewnić warunki do selektywnego magazynowania odpadów, umożliwiającego późniejsze ich wykorzystanie (makulatura, złom, szkło, tworzywa sztuczne itp.). Do tego celu należy przeznaczyć oddzielne kontenery, z których wysegregowane surowce wtórne zostaną przekazane do zbiornic lub miejsc ich przerobu. Odpady będą magazynowane nie dłużej niż przez rok od czasu wytworzenia.

Magazynowane ewentualnie materiały sypkie, takie jak piasek, grysy, mączki, kruszywa – o ile nie są przechowywane w silosach – należy zabezpieczyć przed nadmiernym pyleniem i rozprzestrzenianiem się pyłów po sąsiednim terenie. Ponieważ część surowców i materiałów budowlanych dostarczana będzie w różnego rodzaju opakowaniach jednostkowych lub zbiorczych, na tym etapie powstaną również odpady opakowaniowe, które należy usunąć porządkując teren, zgodnie z wymaganiami ustawy o odpadach poprzez ich przekazanie uprawnionym odbiorcom. Masy ziemne zostaną wykorzystane do niwelacji terenu lub przekazane uprawnionym podmiotom do ich dalszego zagospodarowania zgodnie z ustawą o odpadach.

Powstające na etapie eksploatacji inwestycji odpady będą magazynowane w warunkach zgodnych z obowiązującymi przepisami. Będą one przekazywane do dalszego zagospodarowania przez firmy posiadające specjalistyczne uprawnienia (tj. zezwolenia na zbieranie odpadów). Wytworzone odpady będą magazynowane w wyznaczonych miejscach w sposób selektywny. Odpady będą magazynowane w sposób zgodny z wymaganiami ustawy o odpadach.

Na etapie eksploatacji będą powstawały następujące odpady:

- 13 05 01 Odpady stałe z piaskowników i z odwadniania olejów w separatorach w ilości 9,00 Mg/rok
- 13 05 02* Szlamy z odwadniania olejów w separatorach w ilości 9,00 Mg/rok
- 13 05 06* Olej z odwadniania olejów w separatorach w ilości 9,00 Mg/rok
- 13 05 07* Zaolejona woda z odwadniania olejów w separatorach w ilości 9,00 Mg/rok
- 15 01 10* Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone w ilości 0,5 Mg/rok
- 15 02 02* Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nie ujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi w ilości 0,2 Mg/rok

- 16 02 13* Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12 w ilości 0,1 Mg/rok
- 16 02 15* Niebezpieczne elementy lub części składowe usunięte z zużytych urządzeń w ilości 0,1 Mg/rok
- 16 06 01* Baterie i akumulatory ołowiowe w ilości 0,75 Mg/rok
- 16 06 02* Baterie i akumulatory niklowo-kadmowe w ilości 0,15 Mg/rok
- 15 01 01 Opakowania z papieru i tektury w ilości 300,00 Mg/rok
- 15 01 02 Opakowania z tworzyw sztucznych w ilości 100,00 Mg/rok
- 15 01 03 Opakowania z drewna w ilości 600,00 Mg/rok
- 15 01 04 Opakowania z metali w ilości 15,00 Mg/rok
- 15 01 05 Opakowania wielomateriałowe w ilości 75,00 Mg/rok
- 15 01 06 Zmieszane odpady opakowaniowe w ilości 300,00 Mg/rok
- 15 01 07 Opakowania ze szkła w ilości 0,75 Mg/rok
- 15 01 09 Opakowania z tekstyliów w ilości 0,75 Mg/rok
- 16 02 14 Zużyte urządzenia inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 13 w ilości 10,00 Mg/rok
- 16 02 16 Elementy usunięte z zużytych urządzeń inne niż wymienione w 16 02 15 w ilości 1,00 Mg/rok
- 16 06 04 Baterie alkaliczne (z wyłączeniem 16 06 03) w ilości 0,1 Mg/rok
- 16 80 01 Magnetyczne i optyczne nośniki informacji w ilości 0,1 Mg/rok
- 20 01 01 Papier i tektura w ilości 10,00 Mg/rok
- 20 01 02 Szkło w ilości 2,00 Mg/rok
- 20 01 39 Tworzywa sztuczne w ilości 2,00 Mg/rok
- 20 01 40 Metale w ilości 2,00 Mg/rok
- 20 03 01 Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne w ilości 400,00 Mg/rok

Zbierane odpady będą magazynowane selektywnie w odpowiednich kontenerach i pojemnikach dostarczanych przez firmę zewnętrzną zajmującą się działalnością w zakresie gospodarki odpadami. Ilość magazynowanych odpadów na w/w terenie będzie dostosowana do możliwości organizacyjnych i technicznych planowanego zaplecza magazynowego. Odpady będą magazynowane w sposób uniemożliwiający dostęp osobom postronnym. Miejsce magazynowania odpadów zostanie odpowiednio oznaczone oraz wyposażone w sprzęt gaśniczy. Zaprojektowano utwardzone place do ustawiania kontenerów z zamykanymi otworami wrzutowymi w odległości większej niż 10 m od okien i drzwi do budynków biurowych, większej niż 3 m od granicy działki budowlanej oraz w odległości nie większej niż 80 m od najdalszego wejścia do budynku biurowego.

Rodzaje odpadów przewidzianych do wytwarzania na etapie prac związanych z likwidacją obiektu:

- 15 01 10* Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone w ilości 0,2 Mg/etap likwidacji
- 16 02 15* Niebezpieczne elementy lub części składowe usunięte z zużytych urządzeń w ilości 0,2 Mg/etap likwidacji
- 16 02 13* Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12 w ilości 0,1 Mg/etap likwidacji
- 15 01 01 Opakowania z papieru i tektury w ilości 2,5 Mg/etap likwidacji
- 15 01 02 Opakowania z tworzyw sztucznych w ilości 1,5 Mg/etap likwidacji
- 17 01 07 Zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż wymienione w 17 01 06 w ilości 20,00 Mg/etap likwidacji
- 17 02 02 Szkło w ilości 0,5 Mg/etap likwidacji
- 17 04 05 Żelazo i stal w ilości 15,00 Mg/etap likwidacji
- 15 02 03 Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02 w ilości 2,00 Mg/etap likwidacji
- 20 03 01 Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne w ilości 80,00 Mg/etap likwidacji

Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko pozwoli na określenie ilości i jakości powstających odpadów, sposobów ich zagospodarowania oraz sposobów minimalizowania ich ilości i ograniczania wpływu na środowisko.

g) zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji:

Oddziaływanie przedsięwzięcia na ludzi może mieć charakter bezpośredni i pośredni. Bezpośredni wpływ wiąże się z potencjalnymi wypadkami drogowymi na drogach wewnętrznych, które są przeważnie wynikiem nadmiernej prędkości pojazdów bądź kolizji pojazdów z pieszymi. Dodatkowym zagrożeniem mogą być wypadki związane z pracami budowlanymi, wynikającymi z nieprzestrzegania zasad bezpieczeństwa i higieny pracy. Pośredni wpływ na zdrowie i życie ludzi związany jest z niekorzystnym oddziaływaniem ruchu drogowego na najbliższe otoczenie (wzajemne oddziaływanie między elementami). Szczególnie dotyczy to emisji hałasu i zanieczyszczeń do powietrza przez przemieszczające się pojazdy, które będą redukowane przez zastosowanie technicznych środków ograniczenia niekorzystnego oddziaływania.

Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko pozwoli na określenie skali emisji i stopnia uciążliwości lub szkodliwości dla ludzi przebywających w strefie oddziaływania oraz dla środowiska naturalnego.

h) gęstość zaludnienia:

Gęstość zaludnienia w gminie Nadarzyn wynosi aktualnie ok. 249,2 os./km² (dane na 2023 r.).

i) ustalenia dotyczące wód i obowiązujących dla nich celów środowiskowych:

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 niezagrożone. 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”.

Przeprowadzona ocena oddziaływania na środowiska winna wykazać, czy przedmiotowa inwestycja nie będzie miała znaczącego negatywnego oddziaływania na osiągnięcie celów środowiskowych, zgodnie z art. 56, 57, 58, 59 i 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087, ze zm.). Przedstawione informacje na obecnym etapie postępowania nie pozwalają określić dokładnego zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia. Ze względu na charakter przedmiotowej inwestycji nie można wykluczyć prawdopodobieństwa negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko. W celu dokładnego określenia obszaru oddziaływania, na który będzie wpływać inwestycja, konieczne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko. Na podstawie informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia nie można w sposób jednoznacznie określić trwania, częstotliwości i odwracalności oraz zasięgu oddziaływania przedmiotowej inwestycji. W związku z powyższym, wszystkie możliwe oddziaływania winny zostać dokładnie przeanalizowane na etapie przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Przedstawione informacje na obecnym etapie postępowania nie pozwalają określić czy planowana inwestycja będzie mogła funkcjonować bez szkody dla środowiska, w tym przede wszystkim czy wpłynie na możliwość utrzymania lub osiągnięcia przez jednolite części wód celów środowiskowych określonych w "Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły", przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dniem 4 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 300).

Należy zaznaczyć, że w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową lub produkcyjną znajdują się tereny zagrożone powodzią. Lokalizacja obiektów budowlanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Utrata naraża przewidywanych pracowników i właściciela na szkody materialne i zdrowotne, a także Skarb Państwa na straty związane z likwidacją ewentualnych skutków powodzi. Poziom zagrożenia powodziowego wynikający z wyznaczenia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnia się w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzjach o warunkach zabudowy, dotyczących nieruchomości w całości lub w części położonych na tych obszarach.

Po przeanalizowaniu treści wniosku i załączonych dokumentów ustalono, że planowana inwestycja

znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Utrata. Zachodnia część terenu inwestycji obejmuje teren wystąpienia powodzi o wysokim prawdopodobieństwie raz na 10 lat $Q=10\%$ oraz o średnim prawdopodobieństwie raz na 100 lat ($Q=1\%$), na których będzie projektowana zabudowa magazynowo – usługowo - produkcyjna. Zasięg strefy powodziowej w północnej części obszaru sięga do 160 m od koryta rzeki Utrata, w centralnej części do 115 m, natomiast w południowej części od 5 do 70 m. Analiza ta wynika z Map Zagrożenia Powodziowego udostępnionych do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury w dniu 7 września 2022 r. oraz ze Studiów Ochrony Przeciwpowodziowej określonych w art. 549 ustawy Prawo Wodne (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1087, ze zm.). **Wnikliwej analizie wymaga wpływ planowanego przedsięwzięcia na ustalenia planu zarządzania ryzykiem powodziowym, a także zagrożenie planowanej inwestycji na zdrowie ludzi i środowisko. Należy także przeanalizować, czy planowane przedsięwzięcie nie będzie utrudniało działań związanych z zarządzaniem ryzykiem powodziowym.**

Rodzaj, cechy i skala możliwego oddziaływania, wynikające z:

- a) Zasięgu oddziaływania – obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać: Rzeczywisty zasięg oddziaływania przedsięwzięcia będzie określony w trakcie oceny oddziaływania na środowisko.
- b) Transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze: Nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko i jego elementy przyrodnicze.
- c) Charakteru, wielkości, intensywności i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej oraz przewidywanego momentu rozpoczęcia oddziaływania: Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko pozwoli na określenie wielkości, zasięgu i złożoności oddziaływania, uwzględniając również kumulowanie się oddziaływań przedsięwzięć znajdujących się na obszarze, na który będzie oddziaływało przedsięwzięcie oraz pozwoli ustalić możliwości zabezpieczeń minimalizujących wpływ przedsięwzięcia na środowisko.
- d) Prawdopodobieństwa oddziaływania: Informacje zawarte w przedłożonej dokumentacji potwierdzają możliwość występowania oddziaływań na etapie realizacji i eksploatacji. Przeprowadzenie oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko pozwoli określić zasięg oddziaływania wybranych czynników oraz określić środki minimalizujące to oddziaływanie na tereny najbliższej zabudowy.
- e) Czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania: Oddziaływania będą występować w trakcie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Oddziaływania w trakcie realizacji będą miały charakter krótkotrwały i związane będą m.in. z okresową uciążliwością hałasową i emisją do powietrza, spowodowaną pracą sprzętu budowlanego oraz ruchem pojazdów. Oddziaływanie na etapie eksploatacji będzie polegało głównie na emisji substancji do powietrza i hałas, związanej z ruchem pojazdów wjeżdżających na drogę wewnętrzną oraz wykonujących manewry na polu manewrowym i parkingu. Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko pozwoli na określenie skali rzeczywistego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w trakcie eksploatacji.
- f) Powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem: Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko pozwoli na określenie skali kumulacji oddziaływań przedsięwzięcia na środowisko w powiązaniu z przedsięwzięciami zlokalizowanymi lub planowanymi w obszarze oddziaływania.
- g) Możliwości ograniczenia oddziaływania: Przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko pozwoli na określenie skali rzeczywistego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w trakcie eksploatacji i ustalenie możliwości ograniczenia emisji dla dotrzymania norm jakości środowiska.

Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko powinien zostać sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w art. 66 ustawy „oś” i zawierać informacje umożliwiające analizę kryteriów wymienionych w art. 62 ust. 1 ustawy „oś”.

W związku z planowanym przedsięwzięciem, mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, stwierdzono, że skala możliwości negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,

zwłaszcza w zakresie oddziaływań na środowisko przyrodnicze, emisji hałasu, substancji do powietrza atmosferycznego, emisji wynikających z gospodarki wodno – ściekowej, może być znaczna i należało zobowiązać inwestora do przedstawienia szczegółowej analizy tego oddziaływania w formie raportu o oddziaływaniu na środowisko, zwłaszcza w zakresie wskazanym przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Raport o oddziaływaniu na środowisko, w którym zostaną uwzględnione w/w oddziaływania umożliwi kompleksową analizę oddziaływania przedsięwzięcia w fazie realizacji i eksploatacji na poszczególne elementy środowiska oraz potencjalnych zagrożeń dla zdrowia ludzi, jak również pozwoli na ewentualne złagodzenie możliwych konfliktów społecznych, jednocześnie pozwoli ocenić projektowane zabezpieczenia i rozwiązania techniczne w zakresie minimalizowania wpływu inwestycji na otoczenie.

Mając powyższe na uwadze należało zastosować zasadę przezorności, która w przypadku, gdy nie ma pewności co do braku wystąpienia znacząco negatywnego oddziaływania nakazuje przyjąć założenie, że może ono wystąpić. Analizując wskazane zagadnienia oraz jednocześnie uwzględniając łączne uwarunkowania, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy „oos”, należało stwierdzić, że w przedmiotowej sprawie zachodzą przesłanki kwalifikujące inwestycję do przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Zobowiązanie inwestora do wykonania oceny oddziaływania na środowisko i przedłożenia stosownego raportu o oddziaływaniu na środowisko w wyznaczonym zakresie jest uzasadnione.

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji.

Na niniejsze postanowienie służy Stronom zażalenie, wniesione za pośrednictwem Wójta Gminy Nadarzyn do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, w terminie 7 dni od daty otrzymania postanowienia.

Z up. Wójta Gminy
ZASTĘPCA WÓJTA
Tomasz Muchalski

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. 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