

WÓJT GMINY NADARZYN

ul. Mszczonowska 24
05 – 830 Nadarzyn

Nadarzyn, dnia 16 stycznia 2026 r.

ROŚ.6220.7.2025.DSZ.14

DECYZJA Nr 1 / 2026

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691 zwanej dalej k.p.a.), oraz art. 71 ust. 2, art. 75 ust 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm., zwanej dalej ustawą „ooś”), § 3 ust. 1 pkt 31, pkt 37 lit. d, pkt 54 lit. b 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 z dnia 10.06.2025 r., złożonego przez spółkę URBANBOX Sp. z o.o., ul. J. Marcika 4 a, 30-433 Kraków – reprezentowaną przez Weronikę Kosno, zwaną dalej Wnioskodawcą, po zapoznaniu się z opiniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w sprawie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia pod nazwą: **Budowa zespołu produkcyjno – magazynowo – usługowego wraz z zapleczem socjalnym typu SBU oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działek: 794//10, 797/6, 803/5, 804/17, 804/11 obręb 0019 Wolica, gm. Nadarzyn, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie:**

- I. Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
- II. Ustalam następujące warunki realizacji przedsięwzięcia:
 - 1) przed sporządzeniem projektu budowlanego oraz bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, w tym w szczególności związanych z usuwaniem drzew i krzewów, należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej; analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;
 - 2) w trakcie prowadzenia prac budowlanych prowadzić kontrolę terenu na obecność zwierząt, gdy zaistnieje taka konieczność należy umożliwić im ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją, z zastosowaniem przepisów odrębnych;
 - 3) wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt;
 - 4) usuwanie drzew i krzewów należy wykonać w okresie od początku września do końca lutego lub poza tym okresem pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii i chiropterologii po dokonaniu przez nadzór przyrodniczy bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk gatunków podlegających ochronie; w przypadku stwierdzenia obecności gniazd ptaków w obrębie koron drzew, należy przed ich usuwaniem uzyskać stosowne zezwolenie na niszczenie lub usuwanie gniazd, również w sytuacji, jeśli nie zostanie stwierdzone ich zasiedlenie przez zwierzęta;
 - 5) do nasadzeń oraz obsiania powierzchni biologicznie czynnej należy stosować gatunki roślin rodzimych, dostosowanych do lokalnych warunków siedliskowych z uwzględnieniem roślin nektarodajnych o zróżnicowanych terminach kwitnienia;
 - 6) korony, pnie oraz korzenie drzew przewidzianych do zachowania, a znajdujących się w zasięgu pracy maszyn budowlanych, należy zabezpieczyć zgodnie ze sztuką ogrodniczą; zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) należy zorganizować na terenie utwardzonym, poza obszarem koron drzew przeznaczonych do adaptacji; zaplecze budowy wyposażać w środki zabezpieczające przed przenikaniem szkodliwych substancji do ziemi lub wód (np. sorbenty, rękawy sorpcyjne);
 - 7) przed przystąpieniem do robót budowlanych, należy zdjąć i odpowiednio zabezpieczyć wierzchnią warstwę gleby (humus), którą po zakończeniu inwestycji należy w miarę możliwości wykorzystać do rekultywacji terenu;
 - 8) planowane zbiorniki retencyjne należy zabezpieczyć przed uwięzieniem w nich drobnych zwierząt;

- w przypadku zbiornika naziemnego bezpośrednie jego otoczenie oraz skarpe zaprojektować i wykonać w sposób umożliwiający wydostanie się zwierząt poza teren zbiornika; w tym celu kąt nachylenia brzegu przynajmniej z jednej strony powinien wynosić minimum 1:2 (optymalnie 1:3 i więcej); w przypadku grodzienia zbiornika należy wykorzystać ogrodzenie umożliwiające swobodne przemieszczanie się drobnych zwierząt, tj. bez podmurówki lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu oraz minimum 10-15 cm prześwitem pomiędzy dolną częścią ogrodzenia a gruntem; w przypadku zbiornika podziemnego wloty i wyloty należy wyposażać w elementy uniemożliwiające dostanie się małych zwierząt do środka;
- 9) należy stosować oświetlenie charakteryzujące się parametrem ULR (ang. Upward Light Ratio) zbliżonym do 0, co wyeliminuje zagrożenie powstawania zjawiska zanieczyszczenia świetlnego; oprawy oświetleniowe powinny zostać wyposażone w źródło światła o ciepłej barwie, typu LED, przy czym parametr barwy światła (CCT) powinien mieścić się w zakresie 2700 – 3000 ponadto o ile to możliwe lampy należy wyposażać w reduktory mocy zmniejszające emisję światła w okresach o niewielkim ruchu; obudowy lamp należy stosować szczelne i uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką,
 - 10) prace budowlane i montażowe prowadzić wyłącznie od godziny 6:00 do 22:00,
 - 11) przed realizacją inwestycji sprawdzić czy planowane przedsięwzięcie znajduje się w kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak ciągi drenarskie, rowy czy rurociągi, których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji, w przypadku stwierdzenia konieczności przebudowy urządzeń melioracji wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 389 pkt 6, w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,
 - 12) na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia,
 - 13) zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn zlokalizować na terenie do którego Inwestor posiada tytuł prawny oraz na terenie utwardzonym (poprzez np. zastosowanie płyt betonowych lub mat gumowych) zabezpieczającym przed potencjalnym wyciekami substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo – wodnego,
 - 14) zaplecze budowy oraz drogi technologiczne należy zorganizować w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie jego powierzchni a po zakończeniu prac teren przywrócić do poprzedniego stanu,
 - 15) stosować materiały budowlane – montażowe oraz elementy prefabrykowane posiadające atesty i odpowiednie normy,
 - 16) ewentualne naprawy i konserwacje sprzętu i maszyn budowlanych prowadzić poza terenem inwestycji – w specjalistycznych stacjach serwisowych,
 - 17) teren inwestycji wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw i substancji,
 - 18) w sytuacjach awaryjnych takich jak np. wyciek paliwa podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu, zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego rekultywacji,
 - 19) zakazuje się tankowania maszyn budowlanych oraz napraw sprzętu wykorzystywanego na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji przy wykopach,
 - 20) tankowanie paliwa w pracujących pojazdach oraz maszynach dokonywać poza placem budowy, natomiast jeżeli zajdzie taka potrzeba tankowanie:
 - a) prowadzić na izolowanej szczelnej powierzchni (np. mata gumowa, płyty betonowe), na wyznaczonym i opisanym miejscu do tankowania,
 - b) zbiornik na paliwo będzie to specjalistyczny szczelny zbiornik z systemem dystrybucyjnym, umieszczony w zamykanym szczelnym zbiorniku (zbiornik w zbiorniku) umiejscowiony w miejscu w ww. miejscu tankowania,
 - c) miejsce tankowania pojazdów wyposażać dodatkowo sorbent (i pojemnik na zużyty sorbent) celem neutralizacji ewentualnego wycieku paliwa,
 - 21) w celu utrzymania porządku oraz zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym – koła wszystkich pojazdów opuszczających teren budowy oczyszczać z zanieczyszczeń,
 - 22) prace ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo – wodnych a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne,
 - 23) zdjętą warstwę wierzchnią ziemi składować poza obszarami na których znajdują się cieki wodne, poza terenem zagrożonym powodzią, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych, masy ziemne wykorzystać do niwelacji terenu, nadmiar przekazać firmie zajmującej się wykopami, która posiada stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami,
 - 24) w przypadku odwodnienia wykopów, prace odtworzeniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych, ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć

- wpływ ww. prac do trenu działki inwestycyjnej, wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu decyzji pozwolenia wodnoprawnego – zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,
- 25) na etapie realizacji wyznaczyć miejsce tymczasowego magazynowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych. Miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych zabezpieczyć przed negatywnym wpływem na środowisko, przed wpływem warunków atmosferycznych oraz przed dostępem osób postronnych. Odpady magazynować w pojemnikach odpornych na działanie składników tych odpadów, odpady ciekłe magazynować dodatkowo w pojemnikach szczelnych, wyposażonych w szczelne zamknięcia, a następnie przekazywać podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami,
 - 26) na etapie realizacji wody opadowe i roztopowe odprowadzać powierzchniowo na własny teren biologicznie czynny, odprowadzanie ww. wód prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie,
 - 27) na etapie realizacji wodę pobierać z sieci wodociągowej na warunkach określonych z gestorem sieci, w przypadku braku wykonania przyłączy dostarczać beczkowozami, a do spożycia dostarczać wodę butelkowaną.
 - 28) na etapie realizacji zaplecze socjalno – bytowe zorganizować w oparciu o przenośne kontenery socjalne i / lub toalety przenośne, obiekty te wyposażać w bezodpływowe zbiorniki ścieków, zbiorniki te opróżniać w miarę potrzeb przez wyspecjalizowaną firmę, która będzie wywozić ścieki do punktu zlewnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Nie dopuścić do przepełnienia zbiorników,
 - 29) na etapie eksploatacji wodę odbierać z lokalnej sieci wodociągowej na warunkach określonych z gestorem sieci lub alternatywnie z ujęcia własnego (pobór do 10 m³/h).
 - 30) na etapie eksploatacji ścieki socjalno – bytowe odprowadzać do gminnej sieci kanalizacyjnej na podstawie stosownej umowy z gestorem sieci, a do czasu otrzymania warunków technicznych przyłącza lub w przypadku braku takiej możliwości, do zbiorników bezodpływowych, zbiorniki opróżniać w terminach wynikających z regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie Nadarzyn. Nie dopuszczать do przepełnienia zbiorników,
 - 31) na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z dachów oraz terenów utwardzonych odprowadzać do zbiornika retencyjnego a następnie do:
 - a) projektowanej retencji (podziemnej lub naziemnej) a następnie do kanalizacji deszczowej lub do rowu zgodnie z uzyskanymi na dalszych etapach projektowania inwestycji warunkami technicznymi przyłączeniowym i pozwoleniami wodnoprawnymi lub odprowadzić, lub,
 - b) projektowanej retencji (podziemnej lub naziemnej) rozsączającej a następnie odprowadzać do gruntu, zgodnie z uzyskanymi na dalszych etapach projektowania inwestycji pozwoleniem wodnoprawnym,
 - 32) zastosować urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem), ww. wody przed odprowadzeniem do odbiornika nie mogą zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających 100 mg/l zawiesin ogólnych oraz 15 mg/l węglowodorów ropopochodnych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków jakie należy spełnić przy wprowadzeniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych,
 - 33) system wodno – ściekowy oraz urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych) regularnie i terminowo poddawać czyszczeniu i konserwacji, w celu sprawnego działania tych urządzeń i wysokiej skuteczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków przemysłowych, wszelkie wykryte nieszczelności bądź awarie niezwłocznie usuwać,
 - 34) tereny narażone na zanieczyszczenia (drogi, parkingi) wykonać jako nawierzchnie szczelne (utwardzone),
 - 35) nawierzchnie utwardzone ukształtować w sposób zapewniający właściwy odpływ wód opadowych i roztopowych, tj. ze spadkiem do kratek,
 - 36) prowadzić regularne okresowe czyszczenie wpustów ulicznych i odwodnień liniowych,
 - 37) zbiorniki na olej napędowy oraz zbiorniki LNG, LPG, CNG zlokalizować w wyznaczonych i utwardzonych miejscach na terenie inwestycji, zbiorniki wykonać jako zbiorniki dwupłaszczowe z ciągłym monitoringiem szczelności, napełnianie zbiorników prowadzić pod nadzorem upoważnionej i przeszkolonej osoby, wykonać kontrolę szczelności zbiorników w ramach obowiązkowych badań technicznych,
 - 38) agregat prądotwórczy zlokalizować na utwardzonej szczelnej powierzchni,
 - 39) na terenie wokół zbiorników nie gromadzić materiałów łatwopalnych, instalację wyposażać w gaśnicę proszkową oraz substancje neutralizujące ewentualne wycieki,

- 40) powstające na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia odpady magazynować:
- a) w miejscach o pojemności magazynowania odpadów dostosowanej do masy odpadów wytwarzanych w danym okresie i częstotliwości ich odbioru,
 - b) w sposób dostosowany do właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, w szczególności z wykorzystaniem właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, z wykorzystaniem opakowań, pojemników, kontenerów, zbiorników lub worków, dopuszcza się magazynowanie odpadów w przyrmach lub stosach, w szczególności w przypadku odpadów pochodzących z wyrobów przeznaczonych do użytkowania w warunkach oddziaływania czynników atmosferycznych, jeżeli nie spowoduje to zanieczyszczenia gleby i ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów poza przeznaczone do tego celu miejsce, w tym poza przeznaczone do tego celu opakowania, pojemniki, kontener, zbiorniki, worki lub wydzielone boksy i sektory,
 - d) w przypadku odpadów niebezpiecznych – także minimalizując wpływ czynników atmosferycznych na odpady, przez zastosowanie szczelnych pojemników, kontenerów, zbiorników lub systemu zbierania wycieków oraz wód odciekowych, jeżeli oddziaływanie czynników atmosferycznych może spowodować negatywny wpływ magazynowanych odpadów na środowisko lub życie i zdrowie ludzi, w szczególności zmieniać właściwości chemicznych i fizycznych odpadów oraz powstawanie uciążliwości zapachowych,
 - e) po uzbieraniu partii transportowej odpady przekazywać uprawnionemu odbiorcy celem dalszego zagospodarowania
- 41) w obrębie wylotu do rowu / cieku nie prowadzić prac przy wysokich stanach wód, np. w okresie obfitych odpadów,
- 42) roboty związane z umocnieniem brzegów wokół wylotu prowadzić tylko i wyłącznie z użyciem minimalnej ilości sprzętu mechanicznego z platform roboczych zlokalizowanych poza korytem, po zakończonej pracy sprzęt odstawić poza koryto rowu / cieku, na wyznaczonym i właściwie urządzonym zapleczu, zabezpieczonym przed możliwością wycieku substancji ropopochodnych i przedostaniem się ich do gruntu i wód,
- 43) na realizację oraz eksploatację inwestycji należy uzyskać stosowne zgody wodnoprawne prawem wymagane.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca wystąpił w dniu 10.06.2025 r. do Wójta Gminy Nadarzyn z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia pod nazwą: Budowa zespołu produkcyjno – magazynowo – usługowego wraz z zapleczem socjalnym typu SBU oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działek: 794//10, 797/6, 803/5, 804/17, 804/11 obręb 0019 Wolica, gm. Nadarzyn, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie.

Planowana inwestycja, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 31, § 3 ust. 1 pkt 37d, § 3 ust. 1 pkt 54 b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jest zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania może być wymagany. O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony postępowania zostały powiadomione przez Wójta Gminy Nadarzyn obwieszczeniem z dnia 30.06.2025 r., znak ROŚ.6220.7.2025.DSZ.1 na stronie biuletynu informacji publicznej Urzędu Gminy Nadarzyn od 30.06.2025 r. do 14.07.2025 r. oraz na stronie biuletynu informacji publicznej Urzędu Gminy Raszyn od dnia 4.07.2025 r. do 21.07.2025 r.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2, i 4 oraz 78 ust. 1 pkt 2 ustawy „oś” organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdza obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie oddziaływać na środowisko, po zasięgnięciu opinii regionalnego dyrektora ochrony środowiska, dyrektora zarządu zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie i właściwego państwowego powiatowego inspektora sanitarnego.

Wójt Gminy Nadarzyn pismem z dnia 30.06.2025 r., znak ROŚ.6220.7.2025.DSZ.2 wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o wydanie opinii w sprawie wymogu przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla w/w przedsięwzięcia.

Regionalny Dyktor Ochrony Środowiska w Warszawie, w postanowieniu z dnia 7.11.2025r., znak WOOŚ-I.4220.869.2025.MKA.4 zajął stanowisko, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednak wyraził opinię, że istnieje

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 „ooś”.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie w opinii sanitarnej z dnia 11.07.2025 r nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w opinii z dnia 27.08.2025 r., znak WA.ZZŚ.4901.265.2025.KS zajął stanowisko, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu PGW WP wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach określonych warunków i wymogów, o których mowa w art. 82 ust.1 pkt 1 lit. b ustawy „ooś” oraz nałożenia obowiązków działań o których mowa w art. 82 ust.1 pkt 2 lit. b ustawy „ooś”.

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 i o zebranych wystarczającą materiałach i dowodach przed wydaniem decyzji, Wójt Gminy Nadarzyn powiadomił strony postępowania obwieszczeniem z dnia 18.11.2025 r., znak ROŚ.6220.7.2025.DSZ.12 na stronie biuletynu informacji publicznej Urzędu Gminy Nadarzyn w terminie od 18.11.2025 r. do 2.12.2025 r. oraz na stronie biuletynu informacji publicznej Urzędu Gminy Raszyn w terminie od 26.11.2025 r. do 12.12.2025 r.

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

W trakcie prowadzonego postępowania, na podstawie przedłożonych dokumentów oraz treści w/w opinii, uwzględniając uwarunkowania w art. 63 ust. 1 “uoś” stwierdza się brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dokonano następujących ustaleń realizacji przedsięwzięcia

1. Rodzaj, charakterystyka i miejsce realizacji przedsięwzięcia

a) Przedsięwzięcie będące przedmiotem postępowania należy do kategorii ujętej rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) jako:

- § 3 ust. 1 pkt 31:” Instalacje do przesyłu gazu inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 20 oraz towarzyszące im tłocznie lub stacje redukcyjne, z wyłączeniem gazociągów o ciśnieniu nie większym niż 0,5 MPa i przyłączy do budynków, przy czym tłocznie lub stacje redukcyjne budowane, montowane lub przebudowywane przy istniejących instalacjach przesyłowych nie są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko

– § 3 ust. 1 pkt 37d: „Instalacje do naziemnego magazynowania (d) gazów łatwopalnych – inne niż wymienione w par. 2 ust.1 pkt. 22, z wyłączeniem instalacji do magazynowania paliw wykorzystywanych na potrzeby gospodarstw domowych, zbiorników na gaz płynnych o łącznej pojemności nie większej niż 10m³ oraz zbiorników na olej o łącznej pojemności nie większej niż 3m³, a także niezwiązanych z dystrybucją instalacji do magazynowania stałych surowców energetycznych;

– § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b : „Zabudowa przemysłowa lub magazynowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż (b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.”

b) Teren na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Nr IX/81/2015 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wolica w Gminie Nadarzyn dla obszarów I, II, IV, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 24.06.2015 r. poz. 6791. Plan zawiera następujące ustalenia dla działek:

Dz. nr 794/10, 797/6, 803/5, 804/17 obręb Wolica - na terenie zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów o symbolu 1U/P.

Dz. nr 804/11 obręb Wolica – na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową o symbolu 3MN/U, na terenie zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów o symbolu 1U/P.

Dz. o nr 794/10, 797/6 znajdują się na terenie zdrenowanym, dz. o nr 803/5, 804/17 znajdują się częściowo na terenie zdrenowanym, dz. o nr 794/10, 797/6, 803/5, 804/17 znajdują się w zasięgu pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220kV.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

Zgodnie z zapisami Uchwały Nr IX/81/2015 Rady Gminy Nadarzyn z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Wolica w Gminie Nadarzyn dla obszarów I, II, IV, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 24.06.2015 r. poz. 67911 plan nakazuje: 1) do stosowania rozwiązań projektowo – budowlanych zapewniających warunki akustyczne wewnątrz budynków zgodne z obowiązującymi normami; 2) aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych 3) realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

Powyższy plan zakazuje:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, 2) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii; 3) zmian poziomu gruntu oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich, 4) w obszarze IV ze względu na złożone warunki hydrogeologiczne obowiązują ustalenia przepisów odrębnych w zakresie wykonania badań geotechnicznych poprzedzających realizację inwestycji; 5) prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów.

4) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie na terenach 1U/P, 2U/P, 3U/P z zastrzeżeniem inwestycji celu publicznego, których lokalizację dopuszcza się na całym obszarze objętym planem;

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

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę:

- hal produkcyjno – magazynowo - usługowych wraz z częściami pomieszczeń technicznych, powierzchni zabudowy ok 0,93 ha, każda hala wyposażona będzie głównie w instalacje takie jak: wentylacyjna, chłodnicza (klimatyzacyjna segmentów socjalno-biurowych oraz chłodnicza ewentualnych przestrzeni chłodni), grzewcza zasilana gazem i/lub systemem VRF (klimatyzacja z odzyskiem ciepła) i/lub pompy ciepła, wody do celów socjalnych, wody do celów p.poż, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrotechnicznej, teletechnicznej oraz opcjonalnie odnawialne źródła energii (panele fotowoltaiczne na dachu),
- terenów utwardzonych, powierzchni zabudowy łącznej ok 1,06 ha (w tym dróg o długości poniżej 1,0 km, oraz parkingów powierzchni użytkowej łącznej ok 0,56 ha),
- zbiorniki wody p.poż pojemności min. 250 m³,
- zbiorniki retencyjne wody opadowej pojemności łącznej min. 348 m³ dla maksymalnej powierzchni szczelnej 1,99 ha,
- zjazd publiczny,
- zbiorniki gazu o pojemności łącznej ok 107,2 m³ (LPG/LNG/CNG lub gazu ziemnego) zlokalizowane poza halą; wraz ze stacją redukcyjno- pomiarową I stopnia (SRP z maksymalnym ciśnieniem 1,6 MPa – do 3 stacji), oraz budowę i przebudowę przyłączy oraz sieci i instalacji niezbędnej infrastruktury technicznej: energetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznej, technologicznej, wody, ciepłej, gazowej.

Na terenach utwardzonych mogą powstać w zależności od potrzeb także takie obiekty jak wiaty na palety, wiaty na rowery czy wiaty dla osób palących, agregaty.

Inwestycja może być realizowana etapami tzn. może być realizowana część hali i parkingów wraz z niezbędną infrastrukturą. Obiekty mogą zostać podzielone na niezależne części (w zależności od zapotrzebowania powierzchniowego danych klientów). Ostateczny podział dokonany zostanie po wynajęciu całej powierzchni planowanych hal.

Powierzchnia planowanego przedsięwzięcia (do przekształcenia) będzie wynosić łącznie całość ok. 2,51 ha, w tym powierzchnie:

- powierzchnia zabudowy łącznie: ok 0,93 ha (ok 37,1% terenu inwestycji)
- powierzchnia utwardzeń łącznie: ok 1,06 ha (ok 42,2% terenu inwestycji)
- powierzchnia biologicznie czynna (łącznie): min. 0,52 ha (min. 20,7% terenu inwestycji).

Planowana powierzchnia zabudowy i utwardzeń stanowić będzie ok 79,3% powierzchni planowanej inwestycji, natomiast powierzchnia biologicznie czynna min. 20,7%.

Po realizacji przedsięwzięcia zagospodarowanie terenu stanowić będą obiekty:

- hal produkcyjno – magazynowo - usługowych wraz z częściami pomieszczeń technicznych, powierzchni zabudowy ok 0,93 ha, każda hala wyposażona będzie głównie w instalacje takie jak: wentylacyjna, chłodnicza (klimatyzacyjna segmentów socjalno-biurowych oraz chłodnicza ewentualnych przestrzeni chłodni), grzewcza zasilana gazem i/lub systemem VRF (klimatyzacja z odzyskiem ciepła) i/lub pompy ciepła, wody do celów socjalnych, wody do celów p.poż, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrotechnicznej, teletechnicznej oraz opcjonalnie odnawialne źródła energii (panele fotowoltaiczne na dachu),

- terenów utwardzonych, powierzchni zabudowy łącznej ok 1,06 ha (w tym dróg o długości poniżej 1,0 km, oraz parkingów powierzchni użytkowej łącznej do 0,56 ha),
- zbiorniki wody p.poż pojemności min. 250 m³,
- zbiorniki retencyjne wody opadowej pojemności łącznej min. 348 m³ dla maksymalnej powierzchni szczelnej 1,99 ha,
- zjazd publiczny,
- zbiorniki gazu o pojemności łącznej ok 107,2 m³ (LPG/LNG/CNG lub gazu ziemnego) zlokalizowane poza halą; wraz ze stacją redukcyjno - pomiarową I stopnia (SRP z maksymalnym ciśnieniem 1,6 MPa – do 3 stacji), przewidziano także: budowę i przebudowę przyłączy oraz sieci i instalacji niezbędnej infrastruktury technicznej: energetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznej, technologicznej, wody, ciepłej, gazowej. Na terenach utwardzonych mogą powstać w zależności od potrzeb poszczególnych najemców także takie obiekty jak wiaty na palety, wiaty na rowery czy wiaty dla osób palących, agregaty.

Otoczenie przedmiotowego terenu stanowią:

- od północy – tereny zabudowane, objęte MPZP, zgodnie z którym przeznaczone są pod teren drogi publicznej klasy drogi ekspresowej (1.KDS), za nimi tereny usług i obiektów produkcyjnych, magazynowych (3.U,P),
- od zachodu – tereny objęte MPZP, zgodnie z którym przeznaczone są pod tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (1U/P) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, najbliższa zabudowa mieszkalna znajduje się w odległości ok. 96 m od granicy zabudowy planowanego przedsięwzięcia,
- od południa – tereny objęte MPZP, zgodnie z którym przeznaczone są pod tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (1U/P),
- od wschodu – tereny niezabudowane, objęte MPZP, zgodnie z którym przeznaczone są pod tereny dróg publicznych klasy lokalnej (2KDL), za nimi tereny objęte MPZP, zgodnie z którym przeznaczone są pod tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej (1UP).

Na podstawie inwentaryzacji terenu oraz przeprowadzonych analiz stwierdza się, że nie będzie dochodzić do ponadnormatywnego oddziaływania skumulowanego. Podsumowując:

- na najbliższych terenach chronionych akustycznie nie są przekroczone wartości dopuszczalne hałasu określone dla pojedynczego zakładu (brak jest wartości dopuszczalnych dla oddziaływań skumulowanych), na terenach chronionych akustycznie nie będzie dochodzić do kumulowania się hałasu;
- emisje zanieczyszczeń do powietrza obligatoryjnie muszą mieścić się w granicach inwestycji – zasięg oddziaływania planowanego przedsięwzięcia nie wykracza poza teren/obszar inwestycji, analogicznie teren sąsiedni;

Stężenia powodowane, przez analizowaną inwestycję, można potraktować jako stężenia nieznaczące w ogólnym rozrachunku. Jedynym źródłem emisji do powietrza analizowanej hali, będą źródła energetycznego spalania paliw. Dodatkowo analizując obecny stan jakości powietrza, eksploatacja źródeł energetycznych planowanych do uruchomienia na terenie analizowanej inwestycji nie zmieni znacząco stężeń średniorocznych.

d) powiązania z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływanie mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływanie mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:

Na podstawie inwentaryzacji terenu oraz przeprowadzonych analiz stwierdza się, że nie będzie dochodzić do ponadnormatywnego oddziaływania skumulowanego.

- na najbliższych terenach chronionych akustycznie nie są przekroczone wartości dopuszczalne hałasu określone dla pojedynczego zakładu (brak jest wartości dopuszczalnych dla oddziaływań skumulowanych), na terenach chronionych akustycznie nie będzie dochodzić do kumulowania się hałasu;
- emisje zanieczyszczeń do powietrza obligatoryjnie muszą mieścić się w granicach inwestycji – zasięg oddziaływania planowanego przedsięwzięcia nie wykracza poza teren/obszar inwestycji, analogicznie teren sąsiedni;
- źródłem emisji do powietrza analizowanej hali, będą źródła energetycznego spalania paliw. Dodatkowo analizując obecny stan jakości powietrza, eksploatacja źródeł energetycznych planowanych do uruchomienia na terenie analizowanej inwestycji nie zmieni znacząco stężeń średniorocznych.

Stwierdza się brak przedsięwzięć realizowanych, zrealizowanych lub planowanych, 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, ponieważ planowane przedsięwzięcie nie spowoduje oddziaływań skumulowanych z innymi inwestycjami – zostaną dotrzymane wartości dopuszczalne.

e) różnorodność biologiczna, wykorzystywanie zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi: Planowana Inwestycja nie wpłynie negatywnie na różnorodność biologiczną oraz korzyści ekologiczne, nie spowoduje naruszenia lub niszczenia siedlisk gatunków chronionych roślin, zwierząt, porostów czy grzybów.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia zostaną zastosowane środki chroniące środowisko naturalne – stanowiska gatunków podlegających ochronie, naturalne warunki siedliskowe. Zastanie zminimalizowana możliwość przypadkowego, zbędnego uśmiercania zwierząt. Realizacja przedsięwzięcia nie zmieni znacząco dotychczasowego sposobu migracji zwierząt. Planowane przedsięwzięcie nie wpłynie niekorzystnie na stan środowiska przyrodniczego w zakresie wód powierzchniowych, podziemnych, powierzchni ziemi, środowiska ludzkiego, świata zwierząt i roślin oraz krajobrazu i powietrza. W ramach planowanego przedsięwzięcia będą wykorzystywane zasoby: pobór wody(na cele budowlane i socjalno – bytowe), gleba i powierzchnia ziemi pod nowe obiekty budowlane, będą usuwane drzewa i krzewy.

Przewidywana ilość wykorzystywanej wody, surowców, materiałów, paliw oraz energii.

W fazie realizacji określenie ilości zużywanej wody jest trudne do oszacowania, natomiast zakłada się, że będą to ilości typowe jak dla takiego rodzaju prac budowlanych.

Paliwo w postaci oleju napędowego wykorzystywane będzie do zasilania silników pojazdów. Ilość paliwa uzależniona jest od wielkości silników oraz czasu pracy urządzeń, zatem trudne jest do oszacowania przewidywane zużycie medium.

Do realizacji przedsięwzięcia wykorzystane będą również m.in. następujące materiały i surowce:

- cement, wapno, chemia budowlana,
- zaprawy, kleje,
- płyty gipsowe, gips,
- ceramika budowlana, pustaki,
- PCV, materiały izolacyjne
- tynki,
- stal, beton, żelbet,
- materiały ognioodporne i inne materiały budowlane,

Przewidywane ilości w/w materiałów są trudne do dokładnego oszacowania. Ilości te nie będą jednak odbiegały od typowych związanych z budową tego typu inwestycji.

Natomiast dodaje się, że na etapie budowy szacowane ilości:

- energii (do oświetlenia i zasilenia zaplecza budowy) – na poziomie 250 kWh/dzień
- wody (na prace budowlane i potrzeby bytowe) – na poziomie 50-200 m³/dobę
- paliwa (na prace maszyn) – na poziomie 100 l/dzień.
- piasek – ok. 12500 ton
- żwir – ok. 12500 ton
- drewno – ok. 125 m³
- cement, wapno, chemia budowlana – ok. 6000 ton
- beton – ok. 6000 m³
- stal – ok. 3500 ton
- szkło – ok. 1250 m²
- zaprawy, kleje - ok. 35 ton
- płyty gipsowe, gips - ok. 200 ton
- ceramika budowlana, pustaki - ok. 125 ton
- PCV, materiały izolacyjne - ok. 35 ton
- tynki - ok. 35 ton
- żelbet - ok. 2000 ton
- materiały ognioodporne i inne materiały budowlane - ok. 2000 ton

Woda na etapie realizacji, w przypadku braku wykonania przyłącza, dostarczana będzie beczkowozami, do spożycia będzie woda butelkowa.

Na etapie eksploatacji bilans zużycia podstawowych surowców i materiałów planowanego przedsięwzięcia przedstawia się następująco:

1. Woda - 2135,3 m³/rok.
2. Energia elektryczna – 1400 MWh/rok.
3. Gaz 7200 - tys.m³/rok.

4. ON (na potrzeby agregatów) – 7 m³/rok.

Faza likwidacji

Przewidywane ilości mediów (przewiduje się do zużycia wodę i energię elektryczną) są trudne do dokładnego oszacowania. Ilości te nie będą jednak odbiegały od typowych związanych z potencjalnymi pracami rozbiórkowymi.

f) emisji i występowania innych uciążliwości:

Planowane przedsięwzięcie ze względu na rodzaj, skalę przedsięwzięcia oraz zaplanowaną organizację pracy w fazie realizacji, eksploatacji, potencjalnej likwidacji:

- nie będzie stanowić istotnej, ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do powietrza, nie będzie źródłem uciążliwości zapachowych,
- nie będzie powodować istotnej, ponadnormatywnej emisji hałasu,
- będzie prowadzona uporządkowana gospodarka odpadami,
- nie będzie istotnie oddziaływać na powierzchnię ziemi, gleby i wody, kopaliny
- nie będzie istotnie oddziaływać na krajobraz, walory przyrodnicze, obszary, siedliska i gatunki chronione,
- nie będzie oddziaływać na klimat, będzie także odporne na zmiany klimatu,
- nie będzie oddziaływać na zabytki, dobra materialne i ludzi,
- nie będzie stanowić istotnego źródła promieniowania elektromagnetycznego,
- nie będzie powodować oddziaływania transgranicznego,
- nie będzie powodować ograniczenia dostępności sąsiednich nieruchomości.

Prognozowany poziom dźwięku na najbliższych terenach chronionych przed hałasem powodowany użytkowaniem przedsięwzięcia będzie niższy o wartości dopuszczalnych. Planowane przedsięwzięcie nie będzie powodować istotnego wzrostu poziomu na terenach chronionych przed hałasem i nie będzie powodować kumulowania się negatywnego oddziaływania ze względu na emisję hałasu do środowiska.

Za znaczącą emisję promieniowania elektromagnetycznego należy uznać emisję z linii i stacji elektroenergetycznych o napięciu znamionowym 110 kV lub wyższym, które w związku z realizacją, eksploatacją oraz likwidacją przedsięwzięcia nie będą występować. Planowane przedsięwzięcie nie będzie źródłem istotnej emisji promieniowania elektromagnetycznego.

Planowane przedsięwzięcie nie będzie źródłem emisji substancji w ilościach, które mogłyby wpływać negatywnie na zdrowie i życie mieszkańców, planowane przedsięwzięcie nie będzie w żaden sposób negatywnie oddziaływać na środowisko ze względu na emisję substancji do powietrza, w szczególności nie będzie powodować przekroczeń poziomów dopuszczalnych substancji lub wartości odniesienia.

Zastosowane rozwiązania planowane przedsięwzięcie będą ograniczone uciążliwości zapachowe. Gospodarka odpadami będzie prowadzona w sposób uporządkowany, zgodnie z wymaganiami prawa, w sposób zapewniających właściwy poziom ochrony środowiska oraz zdrowia i życia ludzi. Miejsca magazynowania odpadów i substancji będą oznaczone i nadzorowane.

Projektowany sposób wykorzystania przedsięwzięcia nie będzie źródłem uciążliwości dla środowiska, które mogłyby spowodować jego degradację. Rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej wykluczają możliwość negatywnego oddziaływania na wody podziemne i powierzchniowe, w szczególności nie będą ograniczać dostępności do zasobów wody lokalnej społeczności.

Wielkość terenu zapewnia możliwość manewrowania i zatrzymywania się na terenie, pojazdy obsługujące planowane usługi nie będą zatrzymywały się poza nim, nie będą powodowały utrudnienia w dostępie do działek należących do lokalnej społeczności, ani wjazdów do posesji. Dla ograniczenia emisji gazów, pyłów i hałasu prace budowlane będą wykonywane w ograniczeniu czasowym 6:00 – 22:00.

Otoczenie przedmiotowego obszaru stanowią hale, zabudowa mieszkaniowa i nieużytki. Teren planowanego przedsięwzięcia stanowi obszar niezagospodarowany. Na terenie przedsięwzięcia możliwe jest stwierdzenie występowania gatunków objętych ochroną (ptaki, nietoperze). W stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną obowiązuje szereg zakazów. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska może wydać decyzję zezwalającą na czynności podlegające zakazom. Wnikliwa analiza możliwości realizacji planowanych działań w kontekście przepisów dotyczących ochrony gatunkowej i możliwości uzyskania derogacji leży w gestii Inwestora. Kto bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom narusza zakazy w stosunku do roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową podlega karze aresztu lub grzywny.

Dla ograniczenia śmiertelności zwierząt mogących występować na obszarze inwestycji nakazano umożliwienie zwierzętom ucieczki z terenu robót, a w razie konieczności przeniesienie ich w dogodne siedliska, wskazano również na konieczność zastosowania odpowiednich zabezpieczeń terenu oraz wykopów powstałych podczas realizacji inwestycji. Usuwanie drzew i krzewów poza okresem lęgowym lub w tym okresie poprzedzone

bezpośrednią kontrolą nadzoru przyrodniczego. Wskazane nasadzenia mają zrekomensować utratę powierzchni terenu która jest obecnie biologicznie czynna oraz odtworzyć potencjalne siedliska dla dzikich zwierząt. Warunek zastosowania odpowiedniego doboru roślinności wpłynie pozytywnie na zachowanie bioróżnorodności obszaru. Odpowiednia organizacja zaplecza budowy pozwoli zabezpieczyć powierzchnię ziemi będącą siedliskami życia wielu organizmów, przed zanieczyszczeniem płynami eksploatacyjnymi. W celu zapobieżenia utraty wartości wierzchniej warstwy gleby określono warunek postępowania z ziemią urodzajną, co przyspieszy powrót środowiska przyrodniczego do stanu równowagi.

Zbiornik retencyjny na terenie inwestycji należy zaprojektować w taki sposób aby nie stał się pułapką dla zwierząt. W celu ochrony i ograniczenia przywabiania owadów oraz płoszenia innych zwierząt podczas realizacji i eksploatacji inwestycji wprowadzono warunek stosowania odpowiednio dobranego oświetlenia zewnętrznego.

Nałożone warunki realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia w decyzji od nr 11 wynikają z potrzeby zapobiegania i ograniczania wprowadzania zanieczyszczeń do wód i zapobiegania pogorszeniu ich stanu w celu osiągnięcia co najmniej dobrego stanu wód zgodnie z przepisami art. 55-61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia (prowadzenia prac budowlanych) mogą występować okresowe uciążliwości tj. pylenie podczas prowadzenia prac ziemnych, emisja substancji pyłowo-gazowych ze spalania paliw w silnikach spalinowych samochodów i sprzętu budowlanego, oddziaływanie na środowisko gruntowo – wodne emisja hałasu, pochodząca z maszyn budowlanych i eksploatacji urządzeń oraz ruchu pojazdów a także emisja odpadów. W sytuacjach awaryjnych (np. rozlanie paliwa) będą podejmowane natychmiastowe działania przy wykorzystaniu posiadanych środków dla usunięcia skażonego gruntu i zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych. Na placu budowy zostanie wyodrębnione miejsce do czasowego magazynowania wytworzonych odpadów, które będą gromadzone selektywnie w oznakowanych kontenerach, a odpady niebezpieczne w przeznaczonych do tego celu pojemnikach. Po uzbieraniu ilości transportowej będą przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.

Inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska w trakcie realizacji inwestycji, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych zgodnie z art. 75 ustawy z 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska. W decyzji nałożono warunki mające na celu ograniczanie oddziaływania na jakość powietrza, środowisko gruntowo - wodne oraz klimat akustyczny terenów podlegających ochronie akustycznej. Przy zastosowaniu w/w rozwiązań oddziaływanie w fazie realizacji będzie miało charakter przejściowy, o zasięgu lokalnym. Uciążliwości te będą miały charakter krótkotrwały i ustąpią po zakończeniu prac budowlanych.

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

Planowane przedsięwzięcie nie należy do przedsięwzięć mogących powodować ryzyko poważnej awarii. Zakład nie będzie zaliczał się do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz.U. z 2016 r. poz. 138). Nie przewiduje się możliwości wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.), tj. awarii prowadzącej do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem.

h) przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadkach gdy planuje się ich powstawanie:

Wszystkie odpady będą zbierane selektywnie (w zamykanych szczelnych pojemnikach lub kontenerach oznaczonych odpowiednim kodem odpadu) na bazie/placu budowy, tj., wyznaczony zadaszony ogrodzony boks na terenie izolowanym wyposażony w szczelne zamykane i opisane pojemniki lub kontenery.

Na terenie inwestycji nie będą prowadzone żadne procesy odzysku czy unieszkodliwiania, wytwarzane odpady będą przekazywane firmom zewnętrznym posiadającym stosowne zezwolenia. O sposobie odzysku lub unieszkodliwiania decydować będzie firma, która będzie odbierać odpady i która to będzie posiadać stosowne zezwolenia.

Odpady będą zbierane selektywnie.

1. Miejsce zbierania odpadów w fazie realizacji i likwidacji:

- magazyn odpadów na bazie/placu budowy, tj.: wyznaczony zadaszony ogrodzony boks na terenie izolowanym (np. mata gumową) wyposażony w szczelne zamykane i opisane pojemniki lub kontenery;
- wyposażony w sorbenty;

- miejsca zbierania odpadów będą zabezpieczone przed dostępem osób postronnych.
 - 2. Sposób zbierania odpadów w fazie realizacji i likwidacji:
 - odpady będą zbierane selektywnie;
 - odpady będą zbierane w zależności od właściwości fizycznych (stan skupienia, gabaryty) i chemicznych: w pojemnikach i kontenerach dostosowanych do właściwości odpadów – wykonanych z materiałów odpornych na działanie składników odpadów;
 - odpady niebezpieczne będą zbierane w szczelnych pojemnikach, wyposażonych w szczelne zamknięcia;
 - odpady będą zbierane w wyznaczonych i oznakowanych (opisanych) miejscach w magazynie odpadów.
- W/w sposób i miejsce magazynowania odpadów stanowi zabezpieczenie przed wpływem warunków atmosferycznych (w tym rozwiewania, eliminuje powstawanie odcieków), zabezpiecza przed dostępem osób postronnych.

Rodzaje i ilości odpadów wytwarzanych planowanego przedsięwzięcia – faza eksploatacji:

1.	15 01 01	Opakowania z papieru i tektury - 40 Mg/rok
2.	15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych - 40 Mg / rok
3.	15 01 03	Opakowania z drewna - 25 Mg/rok
4.	15 01 04	Opakowania z metali - 25 Mg/rok
5.	15 01 05	Opakowania wielomateriałowe - 25 Mg/rok
6.	15 01 06	Zmieszane odpady opakowaniowe - 25 Mg/rok
7.	15 01 07	Opakowania ze szkła - 25 Mg/rok
8.	15 02 02*	Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB) - 0,1 Mg/rok
9.	15 02 03	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02 - 0,1 Mg/rok
10.	16 02 13*	Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 i 16 02 12 - 0,5 Mg/rok
11.	16 03 80	Produkty spożywcze przeterminowane lub nieprzydatne do spożycia - 20 Mg/rok
12.	16 10 01*	Uwodnione odpady ciekłe zawierające substancje niebezpieczne- 0,12 Mg/rok
13.	16 10 02	Uwodnione odpady ciekłe inne niż wymienione w 16 10 01- 10 Mg/rok
14.	18 01 08*	Leki cytotoksyczne i cytostatyczne - 0,01 Mg/rok
15.	18 01 09	Leki inne niż wymienione w 18 01 08 - 0,01 Mg/rok
16.	18 02 07*	Leki cytotoksyczne i cytostatyczne - 0,01 Mg/rok
17.	18 02 08	Leki inne niż wymienione w 18 02 07 - 0,01 Mg/rok
18.	20 02 01	Odpady ulegające biodegradacji - 10 Mg/rok
19.	20 03 01	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne – 10 Mg/rok
20.	20 03 03	Odpady z czyszczenia ulic i placów - 7 Mg/rok

Rodzaje i ilości odpadów wytwarzanych planowanego przedsięwzięcia (z produkcji – tzw. produkcja nieuciążliwa)

1.	12 01 01	Odpady z toczenia i piłowania żelaza oraz jego stopów - 12 Mg/rok
2.	12 01 03	Odpady z toczenia i piłowania metali nieżelaznych - 12 Mg/rok
3.	12 01 05	Odpady z toczenia i wygładzania tworzyw sztucznych - 12 Mg/rok
4.	12 01 13	Odpady spawalnicze - 1 Mg/rok
5.	12 01 17	Odpady poszlifierskie inne niż wymienione w 12 01 16 - 1 Mg/rok
6.	12 01 21	Zużyte materiały szlifierskie inne niż wymienione w 12 01 20 - 1 Mg/rok
7.	12 01 99	Inne niewymienione odpady - 1 Mg/rok
8.	15 01 01	Opakowania z papieru i tektury - 12 Mg/rok
9.	15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych - 12 Mg/rok
10.	15 01 03	Opakowania z drewna Odpadowe opakowania komponentów - 12 Mg/rok
11.	15 01 04	Opakowania z metali Odpadowe opakowania komponentów - 12 Mg/rok
12.	15 01 05	Opakowania wielomateriałowe - 6 Mg/rok
13.	15 02 02*	Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB) - 0,3 Mg/rok
14.	15 02 03	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02 - 0,3 Mg/rok
15.	16 02 13*	Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 i 16 02 12 - 0,1 Mg/rok
16.	16 02 14	Zużyte urządzenia inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 13 - 0,2 Mg/rok
17.	16 06 01*	Baterie i akumulatory ołowiowe - 0,3 Mg/rok

18. 16 06 05 Inne baterie i akumulatory - 0,1 Mg/rok
 19. 16 80 01 Magnetyczne i optyczne nośniki informacji - 0,10 Mg/rok
 20. 03 01 05 Trociny, wióry, ścinki, drewno, płyta wiórowa i fornir inne niż wymienione w 03 01 04 - 3 Mg/rok
 21. 08 01 12 Odpady farb i lakierów inne niż wymienione w 08 01 11 - 0,1 Mg/rok

Rodzaje odpadów powstających w wyniku pracy podmiotów zewnętrznych (konserwacja i naprawy):

1. 16 02 16 Elementy usunięte z zużytych urządzeń inne niż wymienione w 16 02 15 - 0,050 Mg/rok
 2. 16 10 02 Uwodnione odpady ciekłe inne niż wymienione w 16 10 01 - 50,00 Mg/rok
 3. 13 02 05* Mineralne oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe niezawierające związków chlorowcoorganicznych - 2, 5 Mg/rok
 4. 13 02 08* Inne oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe - 2,5 Mg/rok
 5. 13 05 01* Odpady stałe z piaskowników i z odwadniania olejów w separatorach
 6. 13 05 02* Szlamy z odwadniania olejów w separatorach

 1 Mg/rok
 7. 13 05 08* Mieszanina odpadów z piaskowników i z odwadniania olejów w separatorach
 8. 15 01 10* Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone - 0,5 Mg/rok
 9. 15 02 02* Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB) - 0,05 Mg/rok
 10. 16 02 13* Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12 - 0,05 Mg/rok
 11. 16 06 01* Baterie i akumulatory ołowiowe - 0,250 Mg/rok

i) zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji: nie przewiduje się oddziaływań zagrażających zdrowiu ludzi.

2. Usytuowanie przedsięwzięcia z uwzględnieniem możliwości zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – uwzględniające:

- a) obszary wodno błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych w tym siedliska łęgowe oraz ujścia rzek: Nie nastąpi oddziaływanie na obszary wodno – błotne, oraz obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, nie wpłynie znacząco negatywnie na siedliska łęgowe.
 b) obszary wybrzeży: Nie nastąpi oddziaływanie na obszary wybrzeży.
 c) obszary górskie lub leśne: Nie nastąpi oddziaływanie na obszary, obszary górskie i leśne.
 d) obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wodnych i obszary ochronne wód śródlądowych: Nie nastąpi oddziaływanie na obszary. Planowane przedsięwzięcie jest położone poza strefami ochronnymi ujęć wody oraz poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych.
 e) obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody:

Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie zlokalizowane poza granicami obszarów objętych ochroną na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Najbliższy obszar NATURA 2000 Stawy w Żabieńcu PLH140039 oddalony jest o około 12,7 km od lokalizacji przedmiotowej inwestycji. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym Dolina Środkowej Wisły GKPnC-10A zlokalizowany jest w odległości około 16,6 km.

Na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia, możliwe jest stwierdzenie występowania gatunków objętych ochroną (ptaki, nietoperze). Zgodnie z uoop oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r. poz. 2380), w stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną, obowiązuje szereg zakazów. Regionalny Dyrektor lub Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska mogą wydać decyzję zezwalającą na czynności podlegające zakazom, w trybie i na zasadach określonych uoop. Regionalny dyrektor ochrony środowiska między innymi może zezwolić na obszarze swojego działania na odstępstwa od zakazów: niszczenia siedlisk lub ostoi, będących obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania gatunków zwierząt podlegających ochronie oraz niszczenia gniazd w stosunku do gatunków ptaków objętych częściową i ścisłą ochroną.

Podkreślenia wymaga fakt, iż zezwolenie na czynności podlegające zakazom w stosunku do zwierząt gatunków objętych ochroną może być wydane w przypadku braku rozwiązań alternatywnych, jeżeli czynności te nie są szkodliwe dla zachowania we właściwym stanie ochrony dziko występujących populacji chronionych gatunków zwierząt, oraz w przypadku zaistnienia jednej z przesłanek wskazanych w art. 56 ust. 4 pkt 1-7 uoop, tj.:

1. leży w interesie ochrony dziko występujących gatunków roślin, zwierząt, grzybów lub ochrony siedlisk przyrodniczych lub

2. wynika z konieczności ograniczenia poważnych szkód w odniesieniu do upraw rolnych, inwentarza żywego, lasów, rybostanu, wody lub innych rodzajów mienia, lub

3. leży w interesie zdrowia lub bezpieczeństwa powszechnego, lub

4. jest niezbędne w realizacji badań naukowych, działań edukacyjnych lub celów związanych z odbudową populacji, reintrodukcją gatunków roślin, zwierząt lub grzybów, albo do celów działań reprodukcyjnych, w tym do sztucznego rozmnażania roślin, lub

5. umożliwia, w ściśle kontrolowanych warunkach, selektywnie i w ograniczonym stopniu, zbiór, pozyskiwanie lub przetrzymywanie okazów roślin lub grzybów oraz chwytanie, pozyskiwanie lub przetrzymywanie okazów zwierząt gatunków objętych ochroną w liczbie określonej przez wydającego zezwolenie, lub

6. w przypadku gatunków objętych ochroną ścisłą, gatunków ptaków oraz gatunków wymienionych w załączniku IV dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory - wynika z koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogów o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogów związanych z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska, lub

7. w przypadku gatunków innych niż wymienione w pkt 6 - wynika ze słusznego interesu strony lub koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogów o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogów związanych z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że przywołane wyżej przepisy są szczególnie rygorystyczne wobec gatunków objętych ochroną ścisłą, gatunków ptaków oraz gatunków wymienionych w załączniku IV dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory. Tu zastosowanie mają jedynie przesłanki indywidualne określone w art. 56 ust. 4 pkt 1-6 uoop (punkty 1-6 wskazano powyżej). Co istotne, przesłanka indywidualna wskazana w art. 56 ust. 4 pkt 6 uoop, w odniesieniu do gatunków ptaków dotyczy jedynie wydania zezwolenia na niszczenie siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania (art. 56 ust. 4a uoop). W przypadku wydania zezwolenia na czynności niszczenia, usuwania gniazd bądź schronień ptaków objętych ochroną gatunkową, zastosowanie mają jedynie przesłanki indywidualne określone w art. 56 ust. 4 pkt 1-5 uoop (punkty 1-5 wskazano powyżej). Wnikliwa analiza możliwości realizacji planowanych działań w kontekście przepisów dotyczących ochrony gatunkowej i możliwości uzyskania derogacji leży w gestii Inwestora.

- f) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia: Nie nastąpi oddziaływanie na obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone.
- g) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne: W sąsiedztwie planowanej inwestycji nie ma zlokalizowanych zabytków kultury. Najbliżej położony obiekt zabytkowy oddalony jest o 3,6 km – zespół pałacowo parkowy. Znajduje się poza zasięgiem oddziaływania
- h) gęstość zaludnienia: Gęstość zaludnienia w Gminie Nadarzyn wynosi aktualnie ok. 191 osób/km².
- i) obszary przylegające do jezior: Nie nastąpi oddziaływanie na obszary przylegające do jezior i inne naturalne zbiorniki wód stojących.
- j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej: Nie nastąpi oddziaływanie na uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej.
- k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe: Przedsięwzięcie będzie realizowane w rejonie wodnym Śródkowej Wisły, w zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) Utrata do Żbikówki o kodzie RW200010272833. JCWP posiada status naturalnej części wód o ogólnym złym stanie. Jest to część wód z umiarkowanym stanem ekologicznym. Osiągnięcie celów środowiskowych dla wskazanej części wód oceniono jako zagrożone. Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego poprzez zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz osiągnięcie dobrego stanu chemicznego. Dla przedmiotowej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie osiągnięte (lub zagrożone) na cele środowiskowe w zakresie wskaźników: azot ogólny, azot

amonowy, azot azotanowy, fosfor ogólny, fosforany, OWO, BZT5, przewodność elektrolityczna właściwa w 20 stopniach Celsjusza. Poza obowiązkową realizacją katalogu działań krajowych wdraża się zestaw działań podstawowych obejmujących gospodarkę ściekową, poprawę warunków dla obszarów chronionych oraz poprawę warunków hydromorfologicznych rzek i potoków. Działania uzupełniające to kształtowanie stosunków wodnych w zlewni JCWP. Teren inwestycji znajduje się w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych r 215 o nazwie „Subniecka warszawska”.

Przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się w obszarze jednolitej części wód podziemnych, zwanej dalej JCWPd, oznaczonym kodem PLDW200065. Dla tego obszaru JCWPd stan chemiczny ilościowy oraz ogólny określono jako dobry. Presje determinujące stan JCWPd to presja obszarowa rozproszona związana z rolnictwem, gospodarką komunalną lub przemysłem. W przedmiotowej JCWPd występuje chemiczna presja determinująca stan wód. Osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrażone.

3. Rodzaj i skala możliwego oddziaływania w odniesieniu do uwarunkowań wymienionych w pkt 1 i 2 wynikające z :

- a) zasięgu oddziaływania: Zasięg oddziaływania przedsięwzięcia będzie ograniczony do najbliższego otoczenia miejsca realizacji i eksploatacji, oddziaływanie będzie miało charakter lokalny, o niewielkiej skali. Nie nastąpi znaczący negatywny wpływ na środowisko.
- b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze: Nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko i jego elementy przyrodnicze.
- c) wielkości i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej: Nie wystąpią oddziaływania o znacznej wielkości lub złożoności.
- d) prawdopodobieństwa oddziaływania: Oddziaływanie w trakcie realizacji będzie lokalne, krótkotrwałe (w okresie budowy) i odwracalne. W trakcie eksploatacji oddziaływanie na środowisko będzie miało charakter lokalny, ograniczone do najbliższego terenu, normy emisyjne oddziaływania na środowisko nie powinny być przekroczone, standardy jakości środowiska będą dotrzymane.
- e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania: Oddziaływania powstałe na etapie realizacji przedsięwzięcia będą miały charakter krótkotrwały i odwracalny, ustąpią po zakończeniu prac budowlanych. W trakcie eksploatacji oddziaływanie będzie miało zasięg lokalny, skorelowany swoją częstotliwością z czasem i natężeniem ruchu pojazdów na terenie realizowanego obiektu. Emisje do środowiska:
 - emisja zanieczyszczeń ze spalania gazu z urządzeń grzewczych,
 - ruchu pojazdów samochodów osobowych i ciężarowych po terenie przedsięwzięcia,
 - emisja spalania oleju napędowego w agregatach prądotwórczych,
 - emisja hałasu z wentylacji grzewczej, procesów technologicznych oraz ruchu pojazdów,
 - emisja ścieków bytowych, które będą odprowadzane do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, lub do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości,
 - wytwarzanie odpadów

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

- f) Powiązania z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:

Planowane przedsięwzięcie nie będzie istotnym źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza i tym samym jego eksploatacja nie przyczyni się do powstania oddziaływania skumulowanego. Nie przewiduje się negatywnego skumulowanego oddziaływania na klimat akustyczny oraz jakość powietrza atmosferycznego i środowiska wodno – gruntowego. Planowana inwestycja nie będzie powodować oddziaływania na tereny sąsiednie o intensywności przekraczającej standardy jakości środowiska oraz nie będzie powodować negatywnego oddziaływania na warunki życia ludzi; nie wpłynie negatywnie na rośliny i zwierzęta. Realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia nie spowoduje wystąpienia kumulowania się innych oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, znajdujących się na terenie, planowanego przedsięwzięcia.

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

Oddziaływanie planowanej inwestycji nie będzie miało znaczącego wpływu na środowisko na tym obszarze zarówno w fazie realizacji czy eksploatacji, pod warunkiem zachowania odpowiednich środków, technik opisanych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia oraz nałożonych warunków realizacji przedsięwzięcia. Realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będą znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność Stawy w Żabieńcu oraz a spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Ponadto realizacja inwestycji nie przyczyni się w sposób istotny do zwiększenia wrażliwości elementów środowiska na zmiany klimatu oraz zmniejszenie różnorodności terenu. Realizacja przedsięwzięcia i późniejsze funkcjonowanie obiektu będzie zgodne z przeznaczeniem terenu.

W niniejszej decyzji uwzględniono w całości warunki i wymagania oraz wskazany obowiązek działań, wyszczególnione w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz opinii Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Po przeprowadzeniu analizy przedłożonych dokumentów i wzięciu pod uwagę powyższych uwarunkowań, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Na niniejszą decyzję służy odwołanie, wniesione za pośrednictwem Wójta Gminy Nadarzyn do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. obozowa 57, 01-161 Warszawa w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeśli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające. W zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia spraw, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę, w terminie 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Zgodnie z art. art. 72 ust. 3 i ust. 4 i 4a ustawy „o” decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę obiektu budowlanego oraz do zgłoszenia. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 3, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, stanowisko, że realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje w drodze postanowienia, na podstawie informacji na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Na postanowienie to przysługuje zażalenie.

WÓJT GMINY
Dariusz Zwoliński

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

Otrzymują:

1. Weronika Kosno ONE Architekci Sp. z o. o., ul. Polska 114, 60-401 Poznań – pełnomocnik URBANBOX Sp. z o. o.
2. Urząd Gminy Raszyn, ul. Szkolna 2a, 05-090 Raszyn
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: Sylwia Łazowska, tel. 22 729 81 85 wewn. 2145

**Załącznik do Decyzji Wójta Gminy Nadarzyn Nr 1 / 2026 z dnia 16.01.2026 r.,
dotyczącej ustalenia środowiskowych uwarunkowań
realizacji przedsięwzięcia pod nazwą:
Budowa zespołu produkcyjno – magazynowo – usługowego wraz z zapleczem socjalnym typu
SBU oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działek: 794//10, 797/6, 803/5, 804/17,
804/11 obręb 0019 Wolica, gm. Nadarzyn, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie.**

Wnioskodawca:

URBANBOX Sp. z o.o., ul. J. Marcika 4 a, 30-433 Kraków – reprezentowana przez Weronikę Kosno

Na podst. art. 84 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępniania informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą „oos”, do wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach załącza się charakterystykę planowanego przedsięwzięcia, opracowaną na podstawie Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia, datowanej 6 czerwca 2025 r., sporządzonej wg wymogów zawartych w art. 62a ustawy „oos” przez mgr inż. Elżbietę Mikułę – Kocikowską załączonej do wniosku z dnia 10.06.2025 r.

Charakterystyka elementów przewidzianych do realizacji:

1) Hale/budynki

Żelbetowe słupy i stalowe kratownice (alternatywnie dźwigary żelbetowe lub stalowo-żelbetonowe) stropodachu stanowią ramy konstrukcyjne, ściany zewnętrzne w formie lekkiej obudowy z kaset stalowych lub płyt warstwowych i elementów prefabrykowanych betonowych mają funkcję osłonową. Stropy żelbetowe kanałowe, lub inne żelbetowe prefabrykowane.

Hala wyposażona będzie głównie w instalacje takie jak: wentylacyjna, chłodnicza (klimatyzacyjna segmentów socjalno-biurowych oraz chłodnicza ewentualnych przestrzeni chłodni), grzewcza zasilana gazem i/lub systemem VRF (klimatyzacja z odzyskiem ciepła) i/lub pompy ciepła, wody do celów socjalnych, wody do celów p.poż, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrotechnicznej, teletechnicznej oraz opcjonalnie odnawialne źródła energii (panele fotowoltaiczne na dachu),

Planowana inwestycja jest obiektem typowym powszechnie realizowanym, nie będą stosowane szczególne indywidualne rozwiązania konstrukcyjne, nie będzie garaży podziemnych, hale nie będą podpiwniczone.

Przewiduje się opcjonalnie montaż paneli fotowoltaicznych oraz pomp ciepła.

Prace budowy - przewiduje się przeprowadzenie poniższych prac:

- organizacja placu budowy
- zdjęcie warstwy próchniczej gleby,
- wykonanie wykopów,
- zainstalowanie infrastruktury technicznej - niezbędnych przyłączy do sieci,
- posadowienie fundamentów,
- prace montażowe
- montaż elementów instalacji wewnętrznych
- prace końcowe.
- 2) drogi i parkingi, place

Technologia wykonania dróg i parkingów oraz placów sprowadza się do zastosowania konstrukcji:

- kostka betonowa, lub nawierzchnia bitumiczna lub nawierzchnia betonowa,
- podsypka,
- chudy beton,
- kruszywo łamane stabilizowane mechanicznie,
- georuszt polipropylenowy trójosiowy o sztywnych węzłach, jeśli wymagane poprzez analizę drogową,

- geotkanina polipropylenowa separacyjna, jeśli wymagane poprzez analizę drogową,
- warstwa odsączająca – wyrównawcza,

lub podobnej.

Grunt rodzimy z części rozbudowanej zostanie zastabilizowany, a na nim ułożona zostanie warstwa z gruntu stabilizowanego cementem.

Podstawowe parametry drogi:

- szerokość drogi – do 8 m
- głębokość wykopu – do 1 m
- długość – poniżej 1 km

Drogi – będą to:

drogi dojazdowe niebędące dojazdami stanowisk postojowych,

drogi o nawierzchni twardej (kostka betonowa, lub nawierzchnia bitumiczna lub nawierzchnia betonowa) przekraczającej 20 m,

obiekt budowlany wraz z obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, stanowiącymi całość techniczno-użytkową przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego zlokalizowaną w pasie drogowym.

Charakterystyka dróg:

Drogi będą wykonane w technologii jak dla klasy KR3. Nawierzchnia twarda wykonana z kostki betonowej lub nawierzchni bitumicznej lub nawierzchni betonowej, konstrukcja będzie oparta o podsypkę piaskową i chudy beton, natomiast stabilizacja gruntu wykonana będzie cementem

Prace budowy - przewiduje się przeprowadzenie poniższych prac:

organizacja placu budowy

zdjęcie warstwy próchnicznej gleby,

wykonanie wykopów,

wykonanie utwardzeń

prace końcowe.

3) zbiornik wody p.poż

Naziemny lub podziemny zbiornik (gotowy wyrób - przewiduje się stalowy z izolacją termiczną i membraną, przykryty blachą i z wyposażeniem odpowiednim dla tego typu zbiorników).

Parametry zbiornika p.poż:

- objętość: min 250 m³ (podaje się pojemność minimalną na etapie pozwolenia na budowę szczegółowo zostanie to podane wg zalecenia rzeczoznawcy p.poż)

Zbiornik zostanie dobrany wg typoszeregu na podstawie pojemności i jego pozostałe parametry takie jak średnica, wysokości mogą być zmienne w zależności od rozwiązania konkretnego dostawcy zbiornika.

Prace budowy - przewiduje się przeprowadzenie poniższych prac:

organizacja placu budowy

roboty ziemne

posadowienie fundamentów

prace montażowe zbiorników naziemnych

prace końcowe.

4) zbiornik retencyjny

Technologia wykonania zbiornika retencyjnego w zależności od rodzaju zbiornika (szczególny zostaną wykonane na kolejnych etapach projektowania, przyjmuje się możliwości jak poniżej):

a) zbiornik szczelny otwarty

zostanie wykonany wykop z równoczesnym formowaniem skarp, grunt pod skarpy i dno będzie dogęszczony, a zbiornik odpowiednio zabezpieczony i uszczelniony, głębokość min. 1,5 m

b) zbiornik podziemny

zostanie wykonany np. w postaci szczelnych rurociągów kanalizacji deszczowej o przewymiarowanych średnicach;

c) zbiornik rozsączający

np.: zostanie wykonany na bazie skrzynek/modułów rozsączających np. skrzynki Q-Bic systemu Wavin o wymiarach 1,2*0,6*0,6 m lub podobne, lub wykonanie zbiornika ze studnią rozprężną w dnie, dno zbiornika wokół studni należy ubezpieczyć brukiem na zaprawie cementowej szerokości 1.0 m a następnie ubezpieczyć kamieniem polnym na podsypce żwirowej szerokości 1.0 m, skarpy dna zbiornika przewidziano ubezpieczyć kieszka faszynową wokół dna zbiornika, skarpy należy obsiać mieszaną traw

5) zbiorniki gazu

Szczelne, gotowe zbiorniki naziemne wraz z wyposażeniem posadowione na płycie fundamentowej, lub zakopcowane. Zbiorniki gazu tankowane będą z zachowaniem zasad bhp, napełnianie odbywać się będzie z cysterny samochodowej za pomocą elastycznego przewodu ciśnieniowego lub przy użyciu hermetycznych złączy do tankowania. Zbiorniki gazu będą podlegać stałemu dozorowi Urzędu Dozoru Technicznego.

Zbiorniki gazu tankowane będą z zachowaniem zasad bhp, napełnianie odbywać się będzie z cysterny samochodowej za pomocą elastycznego przewodu ciśnieniowego lub przy użyciu hermetycznych złączy do tankowania.

Na tym etapie nie wskazuje się jednoznacznie ilości zbiorników, ponieważ zależne to będzie od wyboru wielkości zbiornika oraz technologii (technologii LPG, LNG lub CNG) - może to być np. do 15 zbiorników do 6,4 m³ każdy, lub jeden do 100 m³ - przedstawione opcje nie wpływają na różnice w oddziaływaniu, tj. w każdej w/w opcji zbiorniki będą lokalizowane na terenach utwardzonych przy halach, wybór opcji nie wpływa na zmniejszenie powierzchni utwardzonej.

Tego typu rozwiązanie zostanie zastosowane w przypadku braku możliwości przyłączenia instalacji do sieci gazowej lub niewystarczających zasobów sieci.

6) stacja redukcyjno-pomiarowa (do 3 stacji)

Konstrukcja: kontenerowa.

Maksymalne ciśnienie gazu występujące na stacji wynosi $p_{max}=1,6$ MPa. Maksymalne ciśnienie na wyjściu ze stacji redukcyjno-pomiarowej wynosi $p_{max}=0,5$ MPa

Parametry techniczne stacji:

- zbiorniki gazu wraz z parownicą własną odbudowy ciśnienia
- układy parownic produktowych atmosferycznych o wydajności jednego układu: do 800 Nm³/h
- stacja redukcyjno- pomiarowa podwyższonego średniego ciśnienia (powyżej 0,5 MPa) o wydajności 800 Nm³/h, wyposażona w filtropodgrzewacz gazowy, układ pomiarowy, dwa ciągi redukcyjne, nawianialnię kontaktową THT i kotłownię gazową własną na potrzeby technologiczne.
- instalacje technologiczne podwyższonego średniego ciśnienia (powyżej 0,5 MPa) i średniego ciśnienia (do 0,5 MPa): rurociągi fazy ciekłej i fazy gazowej gazu ziemnego wraz z armaturą zabezpieczającą i odcinającą
- stacja redukcyjno- pomiarowa średniego ciśnienia (do 0,5 MPa)
- instalacje aparatury kontrolno- pomiarowej i automatyki (AKPiA) oraz pneumatyki
- instalacja elektryczna, odgromowa i uziemiająca, oświetlenie oraz system telemetrii
- infrastruktura towarzysząca: ogrodzenie, wanna bezpieczeństwa, nawierzchnie utwardzone, plac manewrowy do rozładunku cysterny.

Zostanie zastosowany zbiornik kriogeniczny, zbudowany ze zbiornika wewnętrznego ze stali nierdzewnej oraz zbiornika zewnętrznego ze stali kotłowej. Zbiornik wewnętrzny jest zawieszony w zbiorniku zewnętrznym za pomocą specjalnych cięgien. Przestrzeń między zbiornikiem wewnętrznym i zewnętrznym jest wypełniona perlitem w stanie wytworzonej próżni, stanowiącej doskonałą izolację. Zbiornik wewnętrzny jest zabezpieczony, przed nadmiernym wzrostem ciśnienia, przez zawory bezpieczeństwa zamontowane na zaworze trójdrogowym. Ponadto, zbiornik jest wyposażony w rurociągi technologiczne z armaturą, umożliwiające prowadzenie planowanych procesów technologicznych oraz w manometr i poziomowskaz, służące do monitorowania poziomu gazu oraz ciśnienia panującego w zbiorniku. Zbiornik wyposażony jest w kolektor wydmuchowy zakończony bezpiecznikiem ogniowym, do którego podłączone są rury wydmuchowe ze wszystkich zaworów bezpieczeństwa umieszczonych na rurociągach technologicznych zbiornika.

Za pośrednictwem rurociągów technologicznych, trafia do stacji redukcyjno- pomiarowej podwyższonego średniego ciśnienia, gdzie poddawany jest procesom: podgrzania i przefiltrowania (filtropodgrzewacz), pomiaru ilościowego (układ pomiarowy), redukcji ciśnienia z podwyższonego średniego na średnie (dwuciągowy układ redukcyjny) oraz nadania charakterystycznego zapachu (nawianialnia kontaktowa środka nawianiającego: THT-tetrahydrotiofen).

Następnie, poprzez rurociąg średniego ciśnienia, gaz ziemny trafia do stacji redukcyjno- pomiarowej średniego ciśnienia, gdzie ponownie dokonuje się jego przefiltrowania (filtr), pomiaru ilościowego (układ pomiarowy) oraz redukcji ciśnienia (dwuciągowy układ redukcyjny).

Przepływ gazu, zarówno w fazie ciekłej, jak i gazowej, pomiędzy poszczególnymi elementami stacji regazyfikacji skroplonego gazu ziemnego LNG zachodzi samoczynnie w wyniku naturalnej różnicy ciśnień, która następuje na skutek poboru gazu ziemnego przez urządzenia gazowe u odbiorcy.

7) zbiorniki bezodpływowe (tzw. szamba – rozwiązanie alternatywne)

Szczelne gotowe zbiorniki podziemne, wykonane z materiałów odpornych na działanie substancji.

8) instalacje i przyłącza sieci

Sieci i przyłącza do sieci – rurociągi układane będą na podsypce piaskowej oraz obsypane piaskiem ponad wierzchem rury. Po wykonaniu prac związanych z przyłączeniem i siecią teren zostanie przywrócony do stanu sprzed robót. Na trasach rurociągów, w zależności od ich przeznaczenia, wykonane zostaną studnie rewizyjne, a wszelkie przejścia przez nie zabezpieczone w sposób szczelny. Przekroje rurociągów zostaną dobrane wg wytycznych z warunków technicznych oraz obowiązujących norm i przepisów na etapie projektu budowlanego.

Wszelkie stosowane wyroby budowlane i urządzenia będą wykonane i zamontowane zgodnie z normami i przepisami prawnymi; będą zastosowane wyłącznie te, które posiadają stosowne dokumenty do wprowadzania do obrotu (np. deklaracje właściwości użytkowych).

Sieci i urządzenia podziemne zostaną wykonane z materiałów trwałych, nieuwalniających do środowiska szkodliwych substancji.

Ponadto dodaje się, że czynnik chłodniczy nie będzie magazynowany w zbiornikach magazynowych, czynnik chłodniczy będzie występował w urządzeniach i będzie jedynie uzupełniany przez firmy serwisowe.

W halach przewiduje się budowę zespołów socjalno – biurowych wyposażonych w węzły sanitarne, pomieszczenia do przygotowania i spożywania posiłków, zespoły szatniowe dla pracowników fizycznych oraz pomieszczenia administracyjne. Przewiduje się pomieszczenia porządkowe i pomieszczenia techniczne.

W halach przewiduje się usługi niepowodujące oddziaływania na środowisko np.: usługi wystawiennicze (pokazowo – reklamowe, np. pokaz skuterów, rowerów, trampolin, sprzęt AGD etc), drobne naprawy, serwis, np. w przypadku sprzętu sportowego lub elektronicznego (narty, rowery, sprzęt elektroniczny, AGD, telefonów komórkowych), lub podobne.

Zespół może być realizowany w etapach, tj. budowa całego zespołu hal, pojedynczego obiektu lub poszczególnych jego modułów, przy czym zapewni się niezależne funkcjonowanie poszczególnych etapów, od etapów które będą przewidziane w kolejnych realizacjach. Cała infrastruktura zewnętrzna i wewnętrzna umożliwi praktycznie dowolną konfigurację użytkowania, a nawet realizacji obiektu.

W halach zainstalowane zostaną wentylatory dachowe i boczne, centrale wentylacyjne, urządzenia do wytwarzania chłodu lub ciepła, agregaty chłodnicze, urządzenia chłodnicze oraz urządzenia gazowe (kotły oraz nagrzewnice gazowe). Dodatkowo w celu zapewnienia ciepłej wody oraz ogrzewania przewiduje się instalację kotłów gazowych.

W halach zakłada się możliwość ładowania wózków widłowych (kwasowe).

Na terenie inwestycji przewiduje się wykonanie stanowisk ładowania samochodów elektrycznych.

