

05.6220.2.2025

Wójt Gminy Nadarzyn
ul. Mszczonowska 24
05 -830 Nadarzyn

Nadarzyn, dnia 01.10.2025 r.

ROŚ.6220.2.2025.DSZ.7

OBWIESZCZENIE

Na podstawie przepisów:

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

ZAWIADAMIAM STRONY POSTĘPOWANIA,

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

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

po wystąpieniu Wójta Gminy Nadarzyn pismem z dnia 03.03.2025 r., znak ROŚ.6220.2.2025.DSZ.2 do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (zwanego dalej RDOŚ), Państwowego Powiatu Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, o wydanie opinii w sprawie wymogu przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla w/w inwestycji:

- I. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie w postanowieniu z dnia 10.09.2025 r., znak sprawy WOOŚ-I.4220.292.2025.MKA3 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 „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 o 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 jesiennego 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 rozważny 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 nadrzewnych), 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 ew. 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.
- II. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie, w opinii sanitarnej z dnia 21.03.2025 r. (data wpływu do Urzędu: 24.03.2025 r.), znak NZ.9022.9.9.2025 wydanej dla przedmiotowego przedsięwzięcia, nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w prowadzonym postępowaniu zmierzającym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- III. Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w postanowieniu z dnia 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 niezbędny zakres analizy oddziaływania na środowisko, który powinien być zgodny z art. 66 ustawy „oos”, ze szczególnym uwzględnieniem następujących elementów:
1. W związku z lokalizacją inwestycji na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Utrata, wskazać sposób zabezpieczenia inwestycji na etapie realizacji i eksploatacji zarówno pod kątem bezpieczeństwa zdrowia i mienia mieszkańców, jak również zabezpieczenia środowiska wodnego na wypadek wystąpienia powodzi o wysokim prawdopodobieństwie raz na 10 lat - $Q=10\%$ oraz o średnim prawdopodobieństwie raz na 100 lat ($Q=1\%$). Ponadto odnieść się do zakazów obowiązujących na terenach szczególnego zagrożenia powodzią - art. 77 ust. 1 pkt. 3 lit. a ustawy Prawo Wodne (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1087, ze zm.).
 2. Przedstawić na mapie zagospodarowania terenu granicę obszaru zalewowego wraz z głębokościami wody raz na 10 lat - $Q=10\%$ i raz na 100 lat - $Q=1\%$, a także z maksymalnymi rzędnymi zwierciadła wody powodziowej w stosunku do aktualnych rzędnych terenu.
 3. Zakres wymagań i warunków dla planowanej zabudowy oraz dla planowanego zagospodarowania

terenu na obszarze szczególnego 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 wpływu w/w prac na środowisko gruntowo-wodne.
8. Wskazać należy głębokość posadowienia wszystkich planowanych obiektów, wyrażoną w jednostce [m p.p.t].
9. Wskazać, czy w obrębie terenu inwestycyjnego zlokalizowane są rowy melioracyjne lub inne urządzenia wodne takie jak m. in. ciągi drenarskie, rowy czy rurociągi, których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji. W przypadku takiego stwierdzenia, na mapie określić odległości planowanych obiektów budowlanych od w/w urządzeń wodnych, wskazać rozwiązania minimalizujące oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne planowanej inwestycji oraz odnieść się do zakazów wynikających z art. 192 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (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.

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

Z up. Wójta Gminy
ZASTĘPCA WÓJTA
Tomasz Muchalski

Wywieszono od dnia 10.10.2025r. do dnia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Nadarzyn/Urzędu Gminy Michałowice oraz w Biuletynie Informacji Publicznej <http://www.bip.nadarzyn.pl>

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

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. 2 Urząd Gminy Michałowice, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1, 05-816 Michałowice
3. Strony postępowania – powiadamiane obwieszczeniem w trybie art. 49 k. p. a.
4. a/a

Do wiadomości:

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

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

