



Warszawa, dnia 22 kwietnia 2026 r.

**REGIONALNY DYREKTOR  
OCHRONY ŚRODOWISKA  
W WARSZAWIE**

WOOS-I.4220.1391.2025.MKA.4

**Burmistrz Mszczonowa**

**POSTANOWIENIE**

Na podstawie art. 106 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691, zwanej dalej „Kpa”) oraz art. 64 ust. 3, 3a i 4 w związku z art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, zwanej dalej „ustawą ooś”), po uwzględnieniu wniosku Burmistrza Mszczonowa z dnia 21 października 2025 r., znak: G.6220.13.2025.MD,; data doręczenia do tutejszego organu 28 października 2025 r., o wydanie opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn. *„Budowa i eksploatacja hali magazynowo-usługowo-produkcyjnej wraz z przestrzeniami biurowo - socjalnymi z towarzyszącą infrastrukturą, w tym zespołami parkingów na działkach ewidencyjnych nr 1626/4, 1627 (część działki), obręb 0001, m. Mszczonów, powiat żyrardowski, województwo mazowieckie”*:

**wyrażam opinię, że**

- I. nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko;**
- II. 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, tj.:**
  1. przed sporządzeniem projektu budowlanego oraz bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji 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. wycinkę drzew i krzewów prowadzić 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 wycinką uzyskać stosowne zezwolenie na niszczenie lub usuwanie gniazd, również w sytuacji, jeśli nie zostanie stwierdzone ich zasiedlenie przez zwierzęta;
5. przed przystąpieniem do robót budowlanych, należy zdjąć jednokierunkowo i odpowiednio zabezpieczyć wierzchnią warstwę gleby (humus), którą po zakończeniu inwestycji należy w miarę możliwości wykorzystać do rekultywacji terenu;
6. na placu budowy, a następnie podczas eksploatacji inwestycji 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, najlepiej typu LED, przy czym parametr barwy światła (CCT) powinien mieścić się w zakresie 2700 - 3000 K; 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; światło lamp winno być skierowane do dołu na tereny inwestycji niezależnie od jej etapu;
7. na panelach fotowoltaicznych, w przypadku ich instalacji, należy zastosować powłoki antyrefleksyjne;
8. zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) należy zorganizować na terenie utwardzonym; zaplecze budowy wyposażać w środki zabezpieczające przed przenikaniem szkodliwych substancji do ziemi lub wód (np. sorbenty, rękawy sorpcyjne);
9. do nasadzeń na terenie inwestycji należy stosować gatunki rodzime, dostosowane do warunków siedliskowych; do obsiania terenu w granicach inwestycji wykorzystać rodzime nektarodajne gatunki roślin dostosowane do lokalnych warunków, kwitnące w różnych etapach sezonu wegetacyjnego;
10. w przypadku budowy otwartego zbiornika retencyjnego jego bezpośrednie otoczenie i skarpy zaprojektować i wykonać pod nadzorem herpetologicznym, tak aby umożliwić płazom swobodny dostęp do misy zbiornika; w tym celu skarpom znajdującym się po przeciwnej stronie dróg i parkingów (od strony południowej) nadać spadek z łagodniejszym nachyleniem – minimum 1:2 (optymalnie 1:3 i więcej);
11. w przypadku budowy otwartego zbiornika retencyjnego część ogrodzenia (w fazie eksploatacji) znajdującą się w jego bliskim otoczeniu, od strony sąsiadujących terenów otwartych (południowa strona inwestycji) wykonać z materiałów ażurowych, bez podmurówki lub z podmurówką niewystającą ponad powierzchnię terenu z minimum 20 cm prześwitem pomiędzy dolną krawędzią ogrodzenia, a powierzchnią terenu/podmurówki; dopuszcza się również zastosowanie otworów o średnicy co najmniej 15 cm na poziomie podmurówki (w odstępach nie mniejszych niż 2m); dolną krawędź ogrodzenia należy wykonać w taki sposób, by nie posiadała ostrych krawędzi ani wystających elementów; natomiast północne otoczenie zbiornika odgrodzić od terenu dróg wewnętrznych i budynków inwestycyjnych stałym ogrodzeniem herpetologicznym; parametry i szczegółową lokalizację wygradzeń winien określić specjalista pełniący nadzór herpetologiczny.

## UZASADNIENIE

Do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie (zwanego dalej „Regionalnym Dyrektorem”) doręczono wniosek Burmistrza Mszczonowa o wydanie opinii co do konieczności

przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określenie zakresu ewentualnego raportu o oddziaływaniu na środowisko dla ww. przedsięwzięcia. Przedmiotowy wniosek uzupełniono 3 marca 2026 r. oraz 17 kwietnia 2026 r. pismami Burmistrza Mszczonowa. Do ww. wniosku i jego uzupełnień przedłożono wymaganą dokumentację w tym wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji zaliczają ją do grupy przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 37 lit. b i c, w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b, w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b oraz w § 3 ust. 1 pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), zgodnie z ww. pismem Burmistrza Mszczonowa.

Zgodnie z informacjami zawartymi w karcie informacyjnej przedsięwzięcia (zwanej dalej „KIP”) planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie i eksploatacji hali magazynowo – usługowo – produkcyjnej wraz z przestrzeniami biurowo – socjalnymi z towarzyszącą infrastrukturą, w tym zespołami parkingów. Planowana inwestycja zostanie zlokalizowana na terenie o łącznej powierzchni ok. 6,87 ha. W ramach realizacji przedsięwzięcia zakłada się budowę budynków o łącznej powierzchni ok. 3,4 ha, budowę parkingów wraz z infrastrukturą towarzyszącą o łącznej powierzchni 1,58 ha, dróg wewnętrznych o długości przekraczającej kilometr, oraz zbiorników na gaz o łącznej pojemności maksymalnej do 120 m<sup>3</sup>.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13, zwanej dalej „uop”). Najbliższy obszar Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 to obszar Dąbrowa Radziejowska PLH140003 oddalony o ok. 4,9 km od terenu inwestycji. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Dolina Bzury - Dolina Pilicy KPnC-21B) zlokalizowany jest w odległości ok. 17,4 km od terenu inwestycji.

Teren planowanej inwestycji jest nieużytkiem porolnym zarośniętym płatowo roślinami zielnymi. Od strony północnej, w zbliżeniu z ul. Tarczyńską występuje niewielkie zadrzewienie topoli osiki o obwodach pni nie przekraczających 80 cm. Ponadto, w części południowej odnotowano występowanie 1 egzemplarza brzozy brodawkowatej. W centralnej części pojawia się pojedynczy nalot sosny pospolitej w postaci młodych siewek 2–3 letnich. Na terenie planowanej inwestycji, poza agrocenozą, odnotowano rośliny segetalne i ruderalne charakteryzujące się niską bioróżnorodnością: miotła zbożowa, przymiotno białe, czarcikęs łąkowy, starzec zwyczajny, szczaw pospolity, dziurawiec zwyczajny, gwiazdnica pospolita, podbiał pospolity, maruna bezwonna, powój polny, perz właściwy, sporek polny, dymnica pospolita, nawłoc kanadyjska, niecierpek drobnokwiatowy, jasnota różowa, pokrzywa żegawka, kuklik pospolity, tasznik, glistnik jaskółcze ziele, turzyca pospolita, cykoria podróżnik, wyka ptasia, bylica polna, przetacznik rolny, komosa biała, krwawnik pospolity, koniczyna łąkowa, koniczyna biała, ostrożeń polny, szczaw polny, pokrzywa zwyczajna, babka zwyczajna, babka lancetowata, rdest ptasi, wrotycz pospolity, bniec biały, rdestówka powojowata, perz właściwy, wyczyniec polny, chwastnica jednostronna, przytulia pospolita, pięciornik gęsi, pięciornik rozłogowy, marchew zwyczajna, trzcinnik piaskowy, skrzyp polny, chrzan pospolity, żarnowiec miotlasty i inne.

Na terenie planowanej inwestycji płatowo występują kocanki piaskowe, takson objęty ochroną częściową. Powierzchnia zajęta przez kocanki piaskowe wynosi około 7500 m<sup>2</sup>. Jest to siedlisko wtórne, które powstało w niedalekim okresie, poprzez zaniechanie pielęgnacji, upraw i użytkowania.

Na terenie inwestycji oraz w buforze 100 m odnotowano następujące osobniki awifauny: czajka – 2 pary; skowronek – 1 osobnik; bażant – 1 osobnik; wróbel mazurek – 3 osobniki. Odnotowano również występowanie kreta europejskiego oraz pospolitych gryzoni.

Na terenie inwestycyjnym brak jest zbiorników wodnych lub zastoisk wodnych, w związku z czym nie odnotowano występowania herpetofauny. W sąsiedztwie, na terenie istniejących hal, występują zbiorniki retencyjne wypełnione wodą, gdzie odnotowano występowanie pojedynczych osobników żaby zielonej.

Podczas prowadzonych obserwacji odnotowano występowanie wstężyka gajowego oraz pojedynczego osobnika trzmiela ziemnego, gatunku objętego ochroną częściową.

W związku z powyższym uznano, że przedmiotowa inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz że nałożenie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ze względu na uwarunkowania przyrodnicze nie jest konieczne.

Jednocześnie, uwzględniając lokalizację i charakterystykę inwestycji tutejszy organ wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków mających na celu zapewnienie realizacji przedsięwzięcia z poszanowaniem prawa oraz z uwzględnieniem wartości przyrodniczych obszaru inwestycji i jej oddziaływania.

Na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia podczas realizacji inwestycji możliwe jest stwierdzenie występowania gatunków objętych ochroną. 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 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.:

- a) leży w interesie ochrony dziko występujących gatunków roślin, zwierząt, grzybów lub ochrony siedlisk przyrodniczych lub
- b) wynika z konieczności ograniczenia poważnych szkód w odniesieniu do upraw rolnych, inwentarza żywego, lasów, rybostanu, wody lub innych rodzajów mienia, lub
- c) leży w interesie zdrowia lub bezpieczeństwa powszechnego, lub
- d) jest niezbędne w realizacji badań naukowych, działań edukacyjnych lub celów związanych z odbudową populacji, reintrodukują gatunków roślin, zwierząt lub grzybów, albo do celów działań reprodukcyjnych, w tym do sztucznego rozmnażania roślin, lub
- e) 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
- f) 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
- g) 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. Jednocześnie informuje się, że zgodnie z art. 131 pkt 14 uoop, 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 terenie inwestycji, nakazano umożliwić zwierzętom ucieczkę z terenu robót, a w razie konieczności ich przeniesienie w dogodne siedliska oraz wskazano konieczność zastosowania odpowiednich zabezpieczeń terenu.

Wycinka drzew i krzewów poza okresem lęgowym lub w tym okresie poprzedzone bezpośrednią kontrolą nadzoru przyrodniczego wyeliminuje możliwość nieumyślnego spowodowania utraty lęgów przez ptaki oraz przypadkowego uśmiercenia nietoperzy w związku z wycinką roślinności wysokiej i średniej.

Humus jako najcenniejsza warstwa profilu glebowego podlega ochronie i jako taka powinna być zabezpieczona na czas realizacji inwestycji i wykorzystana do zagospodarowania otoczenia inwestycji. W celu zapobieżenia utraty wartości użytkowych wierzchniej warstwy gleby określono warunki postępowania z ziemią urodzajną, co przyspieszy powrót środowiska przyrodniczego do stanu równowagi.

Dla ochrony i ograniczenia przywabiania owadów oraz płoszenia innych zwierząt podczas realizacji i eksploatacji inwestycji wprowadzono warunki stosowania odpowiednio dobranego i skierowanego oświetlenia zewnętrznego.

Zastosowanie modułów fotowoltaicznych o powierzchni antyrefleksyjnej zapobiegnie niepożądanemu efektowi odbicia światła od powierzchni paneli, czyli tzw. olśnieniu ornitofauny, jak również efektowi imitacji lustra wody.

Odpowiednia lokalizacja i organizacja zaplecza budowy pozwoli zabezpieczyć powierzchnię ziemi, będącą siedliskiem życia wielu organizmów, przed zanieczyszczeniem pyłami eksploatacyjnymi.

Dobór nasadzeń gatunków rodzimych roślin i dostosowane jej do lokalnych warunków siedliskowych zapobiegnie rozprzestrzenianiu się gatunków inwazyjnych i obcych na terenach cennych przyrodniczo. Dodatkowo mogą one stworzyć nowe miejsca bytowania mogące w przyszłości stanowić potencjalnie siedliska (miejsca schronienia, żerowania, rozrodu) dla lokalnej drobnej fauny, co przyczyni się do utrzymania lub zwiększenia różnorodności biologicznej.

Potencjalny zbiornik retencyjny należy zaprojektować w taki sposób, aby nie stał się on pułapką dla zwierząt.

Sposób wykonania ogrodzenia ma na celu umożliwienie wydostania się herpetofauny poza teren inwestycji oraz ochronę przed przypadkowym uśmiercaniem.

Biorąc pod uwagę zakres i lokalizację przedsięwzięcia, w opinii Regionalnego Dyrektora, realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność ww. obszaru Natura 2000 oraz na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Ponadto, realizacja inwestycji nie przyczyni się w sposób istotny do zwiększenia wrażliwości elementów środowiska na zmiany klimatu oraz zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu oraz nie wpłynie znacząco negatywnie na siedliska lęgowe.

W związku z powyższym uznano, że przedmiotowa inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze oraz że nałożenie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ze względu na uwarunkowania przyrodnicze nie jest konieczne.

Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy dostarczonych wraz z wnioskiem materiałów, uwzględniając łącznie uwarunkowania przedstawione w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, wyrażam opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

**Przedstawiając swoją opinię, organ przanalizował wszystkie aspekty z art. 63 ust. 1 ustawy ooś, jednakże ze względu na charakterystykę przedsięwzięcia ograniczył się do wykazania w opinii tych elementów, które mają faktyczne znaczenie dla przedsięwzięcia.**

**Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy ooś właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony z wyłączeniami wskazanymi w przedmiotowym przepisie.**

Niniejsza opinia nie zwalnia Inwestora/Wnioskodawcy od uzyskania wymaganych odrębnymi przepisami decyzji, uzgodnień lub zezwoleń.

Zgodnie z utartym orzecznictwem sądowno-administracyjnym, choć niniejsza opinia nie jest wiążąca, to wiążące są przepisy prawne w niej zawarte odnoszące się do aspektów środowiskowych (patrz m.in. wyrok WSA w Warszawie z dnia 5 listopada 2021 r., sygn. akt: IV SA/Wa 1059/21).

## **POUCZENIE**

W związku z art. 141 § 1 Kpa na niniejsze postanowienie zażalenie nie przysługuje. Zgodnie z art. 142 Kpa postanowienie, na które nie służy zażalenie, strona może zaskarżyć tylko w odwołaniu od decyzji. Od niniejszego postanowienia sprzeciw nie służy.

**Z up. Regionalnego Dyrektora  
Ochrony Środowiska w Warszawie**

*Olga Łopuchin-Nowak*  
**p.o. Z-cy Naczelnika Wydziału Ocen  
Oddziaływania na Środowisko**  
/podpisano elektronicznie/