



WÓJT GMINY MICHAŁOWICE

Reguły, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1

05-816 Michałowice

tel.: **22 350 91 91**

www.michalowice.pl

e-mail: **sekretariat@michalowice.pl**

ePUAP: **/4ld31qr0t1/SkrytkaESP**

Reguły, 28 lutego 2025 r.

OŚ.6220.10.2023

DECYZJA Nr 120 .2025

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 oraz art. 84 i art. 85 ust. 1 i ust. 2 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 ze zm. zwanej dalej „ustawą oos”), a także na podstawie z § 3 ust. 1 pkt 31, pkt 37 lit. b i lit. d, pkt 54 lit. b, pkt 58 lit. b oraz 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 ze zm.), w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku Prologis Poland CIX Sp. z o.o. ul. Złota 59, 00-120 Warszawa, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

USTALAM

środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie hal magazynowo-produkcyjnych z zapleczem socjalno-biurowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną realizowanego na dz. ew. 2, 96/1, obręb Suchy Las oraz dz. ew. nr 266/2, 265/2 oraz cz. dz. 428/2 obręb Sokołów, gmina Michałowice, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie.

I. Określam:

1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie hal magazynowo-produkcyjnych z zapleczem socjalno-biurowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną realizowanego na dz. ew. 2, 96/1, obręb Suchy Las oraz dz. ew. nr 266/2, 265/2 oraz cz. dz. 428/2 obręb Sokołów, gmina Michałowice, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie.

Powierzchnia terenu inwestycji wynosi ok. 9,70 ha, w tym:

- ok. 5,08 ha – powierzchnia zabudowy;
- ok. 3,16 ha – powierzchnie utwardzone;
- ok. 1,46 ha – powierzchnia biologicznie czynna.

Najbliższe sąsiedztwo planowanej inwestycji stanowią:

- od strony północnej – warsztat samochodowy Top Service, tereny użytkowane rolniczo, Salon samochodowy - Regner Samochody Poleasingowe, Gerda Sp. z o.o., dalej na północ ul. Sokołowska,
- od strony południowej – tereny rolnicze, zadrzewienia, zabudowa mieszkaniowa przy

ul. Księdza Michała Woźniaka,

- od strony wschodniej – GARDOCKI INVEST Magazyn Sokołów, Jobo Europe, Magazyn Hillwood Janki Sokołów, dalej na wschód magazyn Prologis Park Janki,
- od strony zachodniej – grunty rolne, zadrzewienia, zabudowa mieszkaniowa.

Teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

2. Warunki wykorzystywania terenu w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

1. Przed sporządzeniem projektu budowlanego oraz bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną 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. Przed rozpoczęciem robót oraz w ich trakcie należy kontrolować teren budowy pod kątem obecności zwierząt i umożliwić im ucieczkę lub przenieść je poza teren budowy w bezpieczne dla nich miejsce. Przeniesienie gatunków należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym, z zastosowaniem przepisów odrębnych.
3. Wszelkie „pułapki” (np. głębokie wykopy) starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt. Termin, lokalizację i sposób wykonania zabezpieczeń doprecyzuje nadzór przyrodniczy koordynujący całość prac zabezpieczających, po uwzględnieniu uwarunkowań lokalnych, występujących na gruncie.
4. Przed zasypaniem wykopów przy udziale nadzoru przyrodniczego należy sprawdzić dno pod kątem obecności w nich zwierząt, a w przypadku ich stwierdzenia ewakuować je poza teren budowy, z zastosowaniem przepisów odrębnych.
5. 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 wyposażyć 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.
6. Zdjętą urodzajną warstwę gleby zdeponować w pryzmach, zabezpieczyć przed przesuszeniem w czasie składowania i wykorzystać do rekultywacji terenu inwestycji po zakończeniu jej realizacji.
7. Prace budowlane oraz transport materiałów budowlanych, za wyjątkiem prac wymagających ciągłości procesu technologicznego, prowadzić wyłącznie w godzinach od 6.00 do 22.00.

8. Prace prowadzić w taki sposób, aby urządzenia emitujące hałas o dużym natężeniu, w miarę możliwości nie pracowały jednocześnie, a w czasie przerw w pracy, urządzenia i maszyny nie pracowały na tzw. biegu jałowym.
9. Prace realizacyjne wykonywać przy użyciu sprawnego technicznie sprzętu, eksploatowanego i konserwowanego w sposób prawidłowy, który zapewni zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed wyciekami płynów technicznych i paliw.
10. W przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych (np. za pomocą igłofiltrów wpułkiwanych w obsypkach żwirowych); ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej; wodę z odwodnienia odprowadzać do kanalizacji przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego na podstawie zawartej umowy, do najbliższego rowu i/lub ciekę - po dokonaniu zgłoszenia wodnoprawnego, zagospodarować w obrębie terenu przedsięwzięcia lub wywozić z inwestycji za pomocą beczkowsów do najbliższego punktu zlewnego.
11. Teren przedsięwzięcia wyposażyć w środki (sorbenty) do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych oraz środki p.poż. W przypadku ich awaryjnego wycieku zanieczyszczenie niezwłocznie usunąć, a zużyte środki do neutralizacji substancji ropopochodnych przekazać uprawnionemu odbiorcy.
12. Na etapie eksploatacji wodę na potrzeby funkcjonowania inwestycji pobierać z sieci wodociągowej, na warunkach gestora sieci. Opomiarować zużycie wody.
13. Na etapie eksploatacji inwestycji ścieki odprowadzać do sieci kanalizacyjnej, na warunkach gestora sieci lub w przypadku braku możliwości technicznych przyłącza do szczelnych, bezodpływowych zbiorników. Ww. zbiorniki systematycznie opróżniać (nie dopuścić do ich przepełnienia), a ich zawartość wywozić do oczyszczalni ścieków.
14. Wody opadowe i roztopowe z terenów zielonych zagospodarować na własnym terenie nieutwardzonym, w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmienną stanu wody na gruncie, w szczególności kierunku i natężenia odpływu wód opadowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich
15. Na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych i powierzchni dachowych odprowadzać poprzez planowaną sieć kanalizacji deszczowej do urządzenia podczyszczającego (separatora substancji ropopochodnych z osadnikiem) i dalej do:
 - projektowanej szczelnej retencji (podziemnej lub naziemnej); nadmiar w ilości nieprzekraczającej odpływu ze zlewni naturalnej, odprowadzać do kanalizacji deszczowej, do rowu melioracyjnego, ciekę lub innego odbiornika na podstawie odrębnych zezwoleń lub będą odparowywalne, i/lub;
 - projektowanej retencji (podziemnej lub naziemnej) rozsączającej, odprowadzać do gruntu na podstawie odrębnych zezwoleń.
16. System wodno-ściekowy oraz urządzenia podczyszczające regularnie i terminowo poddawać próbom szczelności i konserwacjom. Wszelkie wykryte nieszczelności bądź awarie niezwłocznie usuwać.
17. Przed realizacją inwestycji sprawdzić czy planowane przedsięwzięcie znajduje się w kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak m. in. 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 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.).

18. Na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia budowlane.
19. Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn zlokalizować na terenie do którego Inwestor posiada tytuł prawny oraz na terenie utwardzonym (np. poprzez zastosowanie płyt betonowych) zabezpieczającym przed potencjalnym wyciekami substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego.
20. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
21. 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.
22. 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.
23. Wykonawca realizujący prace budowlane jest zobowiązany prowadzić ewidencję ilościową i jakościową wytwarzanych odpadów.
24. Zakazuje się tankowania maszyn budowlanych oraz napraw sprzętu wykorzystywanego na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji przy wykopach.
25. 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 lub 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 ww. miejscu tankowania,
 - c. miejsce tankowania pojazdów wyposażać dodatkowo w sorbent (i pojemnik na zużyty sorbent), celem neutralizacji ewentualnego wycieku paliwa.
26. Na etapie realizacji zorganizować stanowisko do mycia kół pojazdów opuszczających plac budowy, w miejscach do tego wyznaczonych, posiadających odpowiednie zabezpieczenie (uszczelnienie terenu). W przypadku zastosowania mobilnej myjni przejazdowej, która będzie działać w zamkniętym obiegu, po grawitacyjnym oczyszczeniu z zanieczyszczeń w zbiorniku szlamowym/retencyjnym woda będzie do ponownego wykorzystania.
27. Na etapie realizacji wodę na potrzeby budowlane oraz na cele socjalno-bytowe pobierać z sieci wodociągowej lub dostarczać beczkowozami.
28. Zaplecze socjalno-bytowe zorganizować w oparciu o przenośne kontenery socjalne i toalety przenośne (np. typu TOI-TOI), obiekty te wyposażać bezodpływowe zbiorniki ścieków, zbiorniki ścieków opróżniać w miarę potrzeb przez wyspecjalizowaną firmę, która odwozić będzie ścieki do oczyszczalni ścieków (nie dopuścić do przepełnienia zbiorników).
29. Na etapie realizacji niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać powierzchniowo w sposób niezorganizowany do gruntu, a także

- w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód się na gruncie.
30. Roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwę wodonośną.
 31. Zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się ciekły wodne, poza terenem zagrożonym powodzią, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych.
 32. Nie stosować środków mogących zanieczyścić grunt i wody podziemne lub doprowadzić do zagrożeń osiągnięcia celów środowiskowych dla wód powierzchniowych i wód podziemnych.
 33. Niezanieczyszczone masy ziemne z terenu zainwestowania, nieprzewidziane do zagospodarowania w miejscu wytworzenia, należy traktować jako odpad i postępować z nimi zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach.
 34. Na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe wraz ze ściekami z utrzymania czystości i porządku na terenie inwestycji odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe; ww. zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty (nie dopuścić do ich przepełnienia).
 35. Na etapie eksploatacji wodę wykorzystywać do zaspokojenia potrzeb socjalno-bytowych pracowników oraz w celach utrzymania porządku na terenie obiektu; ww. wodę pobierać z gminnej sieci wodociągowej.
 36. Na etapie eksploatacji wodę do napełnienia zbiornika wody pożarowej pobierać z gminnej sieci wodociągowej; dodatkowo zakłada się możliwość napełniania zbiornika i skrócenia czasu jego napełniania, poprzez dostarczanie wody z zewnętrznego źródła (np. cysterny).
 37. Na etapie eksploatacji mycie paneli prowadzić wyłącznie przy użyciu czystej wody lub wody demineralizowanej, bez zastosowania żadnych dodatków w tym detergentów.
 38. Na etapie eksploatacji zastosować urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem) dla wód odprowadzanych z terenów na których mogą występować zanieczyszczenia (tereny utwardzone); 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 wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311 ze zm.).
 39. Dla planowanej inwestycji rozważyć możliwość wykorzystania części „czystych” wód opadowych i roztopowych tj. z powierzchni dachów, do powtórnego wykorzystania — tj. do podlewania terenów zieleni na terenie inwestycji lub do spłukiwania toalet dla pracowników.
 40. Zbiorniki retencyjne zabezpieczyć przed wnikaniem do nich drobnych zwierząt:
 - a. w przypadku zbiornika naziemnego wokół zbiornika wykonać ogrodzenie,
 - b. w przypadku zbiornika podziemnego wloty i wyloty zbiorników podziemnych wyposażyć w elementy uniemożliwiające dostanie się małych zwierząt do środka.

41. Nawierzchnie utwardzone ukształtować w sposób zapewniający właściwy odpływ wód opadowych i roztopowych tj. ze spadkiem do kraterk.
42. Prowadzić regularne okresowe oczyszczanie wpustów ulicznych i odwodnień liniowych podłączonych do instalacji kanalizacji deszczowej na terenie przedmiotowej inwestycji.
43. Tereny narażone na zanieczyszczenia (drogi, parkingi, doki — tereny utwardzone) wykonać jako nawierzchnie utwardzone, uniemożliwiające przedostawanie się potencjalnych zanieczyszczeń do gruntu i wód.
44. W przypadku braku możliwości podłączenia instalacji do sieci gazowej lub niewystarczających zasobów sieci na terenie inwestycji, projektowane zbiorniki naziemne na gaz w technologii LPG/LNG/CNG zlokalizować w wyznaczonym i utwardzonym miejscu.
45. Miejsca posadowienia silników pompy ppoż. utwardzić, w przypadku wystąpienia wycieku, zanieczyszczenia usuwać za pomocą sorbentów, które następnie magazynować w szczelnych pojemnikach i przekazywać odbiorcom odpadów posiadających stosowne uprawnienia do gospodarowania tym rodzajem odpadów.
46. W przypadku niepożądanych wycieków na halach oraz w miejscach ładowania akumulatorów kwasowych wózków widłowych wykorzystywać odpowiednie sorbenty np. włókniny chłonne, granulaty absorbujące ciecze itp.
47. 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 przyzmacach 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, kontenery, 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 chemiczne i fizyczne odpadów oraz powstawanie uciążliwości zapachowych,po uzbieraniu partii transportowej odpady przekazywać uprawnionemu odbiorcy.

3. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś:

1. Na potrzeby funkcjonowania planowanej inwestycji zainstalować urządzenia pracujące w porze dziennej oraz nocnej o łącznej mocy akustycznej maksymalnie do 99,5 dB(A).
2. Zainstalować maksymalnie dwa agregaty prądotwórcze uruchamiane w celach testowych i konserwacyjnych wyłącznie w porze dnia, o równoważnej mocy akustycznej w okresie odniesienia maksymalnie do 99 dB(A) każdy.

3. Agregaty wody lodowej na dachach projektowanych hal instalować w odległości nie mniejszej niż 80 m od granicy obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M1.
4. Zaprojektować, na potrzeby ogrzewania inwestycji maksymalnie:
 - 6 kotłów gazowych o maksymalnej mocy do 90 kW każdy, z odprowadzaniem zanieczyszczeń 6 emitorami pionowymi o minimalnej wysokości 15,7 m i maksymalnej średnicy 0,15 m każdy,
 - 6 central wentylacyjnych z opcjonalną nagrzewnicą gazową o mocy do 200 kW każda, z odprowadzaniem zanieczyszczeń 6 emitorami poziomymi o minimalnej wysokości 15,7 m każdy,
 - 18 urządzeń wentylacyjnych z opcjonalną nagrzewnicą gazową o mocy do 60 kW każda, z odprowadzaniem zanieczyszczeń 18 emitorami poziomymi o minimalnej wysokości 15,7 m każdy,
 - 78 grzewczych urządzeń gazowych (promienników/nagrzewnic), o mocy maksymalnej do 60 kW każde, z odprowadzeniem zanieczyszczeń 78 emitorami pionowymi o minimalnej wysokości 15,7 m i maksymalnej średnicy 0,15 m każdy,
 - 22 grzewczych urządzeń gazowych (promienników/nagrzewnic), o mocy maksymalnej do 110 kW każde, z odprowadzeniem zanieczyszczeń 22 emitorami pionowymi o minimalnej wysokości 15,7 m i maksymalnej średnicy 0,15 m każdy.
5. Wykonać w zachodniej stronie planowanej inwestycji pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 15 m w formie zieleni wysokiej i niskiej, który będzie oddzielał planowane przedsięwzięcie od zabudowy mieszkaniowej oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Nasadzenia należy wykonać drzewami z gatunku lipa o obwodzie 12-14 cm w ilości nie mniejszej niż 70 szt. oraz krzewami z gatunku: Berberys Thunberga 'Atropurpurea' C5-C3 wysokość 60-80 cm, Rosa Rugosa C5-C3 wysokość 40-60 cm oraz Derenie Alba C5-C3 wysokość 80-100 cm, w łącznej ilości nie mniejszej niż 350 sztuk.

4. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych, w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska:

Planowane przedsięwzięcie polegające na budowie hal magazynowo-produkcyjnych z zapleczem socjalno-biurowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną realizowanego na dz. ew. 2, 96/1, obręb Suchy Las oraz dz. ew. nr 266/2, 265/2 oraz cz. dz. 428/2 obręb Sokołów, gmina Michałowice, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie, nie zalicza się do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

5. Wymogi w zakresie ograniczania transgranicznego oddziaływania na środowisko w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których przeprowadzono postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko:

Planowane przedsięwzięcie polegające na budowie hal magazynowo-produkcyjnych z zapleczem socjalno-biurowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną realizowanego na dz. ew. 2, 96/1, obręb Suchy Las oraz dz. ew. nr 266/2, 265/2 oraz cz. dz. 428/2 obręb Sokołów, gmina Michałowice, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie nie będzie oddziaływać transgranicznie.

II. Nie stwierdzam konieczności:

Wykonania kompensacji przyrodniczej: z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie wynika potrzeba wykonania kompensacji przyrodniczej.

III. Nie stwierdzam konieczności:

Zapobiegania, ograniczania oraz monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko: z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie wynika potrzeba zapobiegania, ograniczania oraz monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

IV. Nie stwierdzam konieczności:

Utworzenia Obszaru ograniczonego użytkowania.

V. Nie nakładam obowiązku przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

VI. Nie nakładam obowiązku przedstawienia analizy porealizacyjnej.

UZASADNIENIE

Katarzyna Kufel pełnomocnik Prologis Poland CIX Sp. z o.o. ul. Złota 59, 00-120 Warszawa, zwróciła się do Wójta Gminy Michałowice z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie hal magazynowo-produkcyjnych z zapleczem socjalno-biurowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną realizowanego na dz. ew. 2, 96/1, obręb Suchy Las oraz dz. ew. nr 266/2, 265/2 oraz cz. dz. 428/2 obręb Sokołów, gmina Michałowice, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie, załączając do wniosku komplet wymaganych dokumentów.

Planowane przedsięwzięcie, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 31, pkt 37 lit. b i lit. d, pkt 54 lit. b, pkt 58 lit. b oraz pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.), jest zakwalifikowane do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane.

Dnia 19.07.2023 r. organ wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie (Zarząd w Łowiczu) i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie z wnioskami o wyrażenie opinii, w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie opinią z dnia 28.07.2023 r. znak: NZ.9022.2.24.2023.5652.210 uznał, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu opinią z 21.09.2023 r. znak: WA.ZZŚ.5.4901.1.279.2023.PD stwierdził, że dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie opinią z dnia 12.10.2023 r. znak: WOOŚ-I.4220.1080.2023.JC uznał, że dla planowanego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Wójt Gminy Michałowice postanowieniem z dnia 10.11.2023 r., nałożył na inwestora obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie hal magazynowo-produkcyjnych z zapleczem socjalno-biuroowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną realizowanego na dz. ew. 2, 96/1, obręb Suchy Las oraz dz. ew. nr 266/2, 265/2 oraz cz. dz. 428/2 obręb Sokołów, gmina Michałowice, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie. Wójt Gminy Michałowice postanowieniem z dnia 13.11.2023 r. zawiesił postępowanie do czasu przedłożenia przez inwestora raportu oddziaływania na środowisko. W dniu 29.01.2024 r. inwestor złożył do tutejszego urzędu raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Wójt Gminy Michałowice w dniu 6.03.2024 r. zawiadomił strony postępowania o złożonym raporcie i możliwości zapoznania się z nim oraz składania uwag.

W dniu 5.03.2024 r organ wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie z wnioskami o dokonanie uzgodnień przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, załączając raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (zwany dalej „raportem ooś”). Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny opinią z dnia 20.03.2024 r., znak: NZ.9022.2a.2.2024.1820.106 stwierdził, że przedstawiony do zaopiniowania raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wykazuje rozwiązania ograniczające niekorzystny wpływ szkodliwości i uciążliwości środowiskowych tego przedsięwzięcia na zdrowie ludzi. Postanowieniem z dnia 11.12.2024 r., znak: WOOŚ-I.4221.90.2024.KT.2 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki.

Uzgodnienia i warunki realizacji przedsięwzięcia nałożone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu zostały w całości uwzględnione w niniejszej decyzji.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie hal magazynowo-produkcyjnych z zapleczami socjalno-biuroowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach o nr ew.: 2 i 96/1, obręb Suchy Las, a także działkach o nr ew.: 266/2 i 265/2 oraz części działki o nr ew. 428/2 obręb Sokołów, gmina Michałowice.

Powierzchnia terenu inwestycji wynosi ok. 9,70 ha, w tym:

- ok. 5,08 ha – powierzchnia zabudowy;
- ok. 3,16 ha – powierzchnie utwardzone;
- ok. 1,46 ha – powierzchnia biologicznie czynna.

W ramach inwestycji zakłada się realizację:

- hal magazynowo-produkcyjnych z zapleczami socjalno-biuroowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną;
- terenów utwardzonych, w skład których wchodzi drogi wewnętrzne, chodniki, parkingi, place manewrowe, doki, zbiornik retencyjny;
- zagospodarowanie terenów zieleni;
- zbiornika wody ppoż. i pompowni;
- portierni;
- 2 szt. agregatów prądotwórczych;
- naziemnych zbiorników/zbiornika na gaz LPG/LNG/CNG (w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej/gazowej lub niewystarczających zasobów sieci),

- w przypadku LNG: wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową I stopnia (SRP z maksymalnym ciśnieniem 1,6 MPa);
- infrastruktury towarzyszącej w postaci: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej;
 - wodociągu, sieci gazowej, instalacji elektrycznych i teletechnicznych;
 - wiat rowerowych i dla palaczy.

Ponadto zakłada się również możliwość zainstalowania na dachu instalacji fotowoltaicznej.

Wjazd i wyjazd z terenu inwestycji realizowany będzie zjazdem zlokalizowanym od wschodniej strony terenu inwestycji z ul. Gromadzkiej. Przez teren inwestycji przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 15 kV. W związku z kolizją inwestycji z linią, konieczne będzie wykonanie przekładki zgodnie z ustaleniami gestora sieci.

Planowane do wybudowania obiekty wykorzystywane będą jako magazyny wysokiego składowania pod wynajem powierzchni dla prowadzenia działalności związanej m.in. z produkcją lekką (montażem), hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych i spożywczych, kompletacją, przeładunkiem, obsługą logistyczną, usługami dodatkowymi oraz spedycją i dystrybucją towarów. W związku z realizacją planowanego przedsięwzięcia przewiduje się zatrudnienie ok. 755 osób. Praca prowadzona będzie 24 h na dobę, siedem dni w tygodniu w systemie 3 zmianowym. Nie wyklucza się, że praca może być prowadzona w systemie 1 i 2 zmianowym.

Planowane przedsięwzięcie może być realizowane etapowo. Zakłada się możliwość realizowania hali w mniejszych etapach, przy zapewnieniu niezbędnej infrastruktury technicznej koniecznej do oddania do użytkowania. Cała infrastruktura zewnętrzna i wewnętrzna umożliwi praktycznie dowolną konfigurację użytkowania, a nawet realizacji obiektu.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia wystąpi emisja substancji do powietrza oraz hałasu, spowodowana eksploatacją sprzętu budowlanego i środków transportu. Uciążliwości związane z realizacją planowanej inwestycji będą okresowe i ustąpią po zakończeniu prac budowlanych. W celu zminimalizowania emisji substancji do powietrza, na etapie realizacji inwestycji będzie stosowany sprzęt sprawny technicznie i konserwowany systematycznie w sposób prawidłowy. W celu minimalizacji emisji hałasu prace budowlane prowadzone będą w godzinach 6.00-22.00. zgodnie z raportem o oś, na etapie eksploatacji inwestycji standardy jakości środowiska w ww. zakresie zostaną dotrzymane. Z przedłożonej dokumentacji wynika, że gospodarka wodno-ściekowa oraz gospodarka odpadami na etapie realizacji i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W czasie eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia głównymi źródłami emisji hałasu będą urządzenia wentylacyjne, klimatyzacyjne oraz ruch samochodów na drogach wewnętrznych. Przeprowadzona w raporcie o oś analiza oddziaływania w zakresie emisji hałasu wykazała, że przy zachowaniu warunków określonych w sentencji niniejszej decyzji, eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie. Źródłami emisji substancji do powietrza na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia będzie głównie praca kotłów gazowych i urządzeń grzewczych oraz pojazdy mechaniczne poruszające się w obrębie terenu inwestycyjnego. Przeprowadzona w raporcie o oś analiza rozprzestrzeniania się substancji w powietrzu wykazała, że przy zachowaniu warunków określonych w sentencji niniejszej decyzji, dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu zostaną dotrzymane.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, iż planowana inwestycja nie będzie powodowała istotnego oddziaływania na klimat.

W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego na etapie realizacji i eksploatacji przedmiotowej inwestycji, w sentencji niniejszej decyzji wprowadzono warunki dotyczące źródła poboru wody oraz ograniczenia ilości jej zużycia, a także sposobu zagospodarowania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przeprowadzona w raporcie o oś analiza oddziaływania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ochrony wód wykazała, że przy zachowaniu warunków określonych w sentencji niniejszej decyzji, eksploatacja przedmiotowej inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko gruntowo-wodne oraz na wody powierzchniowe i podziemne.

Na etapie eksploatacji planowanej inwestycji woda wykorzystywana będzie do zaspokojenia potrzeb socjalno-bytowych pracowników oraz w celach utrzymania porządku na terenie obiektu. Zakład zaopatrywany będzie w wodę z sieci wodociągowej. Woda do napełniania zbiornika wody pożarowej pobierana będzie z gminnej sieci wodociągowej. Dodatkowo zakłada się możliwość napełniania zbiornika i skrócenia czasu jego napełniania, poprzez dostarczanie wody z zewnętrznego źródła (np. cysterny). W takiej sytuacji na zbiorniku zostaną zaprojektowane nasady umożliwiające napełnianie zbiornika z zewnętrznego źródła wody oraz dostarczone będzie mobilne urządzenie pompowe do przepompowania wody. Mycie paneli fotowoltaicznych zaleca się przeprowadzać raz w roku. W procesie używa się jedynie wodę bez dodatku detergentów. Ścieki bytowe docelowo odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu podłączenia do sieci kanalizacyjnej. W związku z realizacją planowanej inwestycji powstawać będą także ścieki przemysłowe wynikające z utrzymania czystości na terenie obiektu. Będą to głównie ścieki z mycia posadzek w pomieszczeniach socjalno-biurowych zastosowaniem ogólnodostępnych środków czystości. Zarówno rodzaj prowadzonej działalności, jak i stosowane środki czystości nie wskazują, by wytwarzane ścieki zawierały substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego. W związku z powyższym ścieki te mogą być odprowadzane razem ze ściekami bytowymi do sieci kanalizacji sanitarnej lub zbiorników bezodpływowych. Czyszczenie hali może być prowadzone również na „sucho”, tj. za pomocą specjalistycznych maszyn czyszczących, zamiatarek, odkurzaczy przemysłowych itd., w których ewentualna woda do mycia pobierana jest w niewielkich ilościach, a pozostałości z czyszczenia traktowane są jako odpady, a nie ścieki przemysłowe. W przypadku niepożądanych wycieków na halach oraz w miejscach ładowania akumulatorów kwasowych wózków widłowych wykorzystywane będą odpowiednie sorbenty np. włókniny chłonne, granulaty absorbujące ciecze, także te o właściwościach niebezpiecznych itp. Wody opadowe i roztopowe z dachów oraz terenów utwardzonych (dróg, parkingów i placów manewrowych) odprowadzane będą po podczyszczeniu w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych do projektowanej szczelnej retencji (podziemnej lub naziemnej). Dalej odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej, do rowu melioracyjnego, cieku lub innego odbiornika, zgodnie z uzyskanymi na dalszych etapach projektowania inwestycji warunkami technicznymi przyłączeniowymi i pozwoleniami wodnoprawnymi lub będą odparowywane i/lub będą odprowadzane do projektowanej retencji (podziemnej lub naziemnej) rozsączającej. Dalej odprowadzane będą do gruntu, zgodnie z uzyskanymi na dalszych etapach projektowania inwestycji pozwoleniem wodnoprawnym. Dla planowanej inwestycji rozważa się również możliwość wykorzystania części „czystych” wód opadowych i roztopowych tj. powierzchni dachów, do powtórnego wykorzystania — do podlewania terenów zieleni na terenie inwestycji lub do spłukiwania toalet dla pracowników. Przy wykorzystaniu wód

opadowych do innych celów, pojemność zbiornika retencyjnego będzie zmniejszona i zwymiarowana odpowiednio do ilości wód opadowych pozostałych do odprowadzenia z terenu inwestycji do kanalizacji deszczowej przy otrzymanych parametrach zrzutu wód. Gospodarowanie odpadami prowadzone będzie zgodnie zobowiązującymi przepisami i obejmować będzie segregację wytwarzanych odpadów, gromadzenie i przechowywanie odpadów selektywnie z miejscach do tego przeznaczonych i oznakowanych, usuwanie, odzysk lub unieszkodliwienie odpadów przez firmy posiadające odpowiednie zezwolenia na prowadzenie tego typu działalności. Na podstawie raportu ooś można ocenić, że gospodarka odpadami prowadzona w ramach przedmiotowej inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko.

Na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia podczas realizacji inwestycji możliwe jest stwierdzenie występowania gatunków objętych ochroną. Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody oraz rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. 2022 r. poz. 2380), w stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną, obowiązuje szereg zakazów. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska lub Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska mogą wydać decyzję zezwalającą na czynności podlegające zakazom, w trybie i na zasadach określonych ww. ustawą.

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 ustawy o ochronie przyrody, kto bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom narusza zakazy w stosunku do roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową podlega karze aresztu lub grzywny.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w dorzeczu Wisły w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych RW200010272833 Utrata do Żbikówki. Przedmiotowa JCWP charakteryzuje się złym stanem ogólnym, z uwagi na umiarkowany stan ekologiczny. Umiarkowany stan ekologiczny determinują wskaźniki takie jak: BZT5, OWO, przewodność, azot ogólny, azot amonowy, azot azotanowy, fosfor ogólny, fosfor fosforanowy (V). Dla przedmiotowej JCWP stwierdzono ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego. JCWP jest monitorowana. 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. Termin osiągnięcia celu środowiskowego będzie mógł być osiągnięty do 2027 roku.

Przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się w obszarze jednolitej części wód podziemnych, zwanej dalej JCWPd, oznaczonym kodem PLGW200065. Dla ww. 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. Przedmiotowa JCWPd przeznaczona jest do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi. Poza obowiązkową realizacją katalogu działań krajowych wdraża się zestaw działań: reambulacja dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia obszarów ochronnych głównego zbiornika wód podziemnych.

Teren inwestycji znajduje się w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 - „Subniecka warszawska”.

Planowana inwestycja położona jest poza obszarami wybrzeży i obszarami morskimi oraz poza obszarami górskimi i leśnymi, poza strefami ochronnymi ujęć wód oraz poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych, a także poza obszarami wodno-błotnymi lub innymi obszarami o niskim poziomie wód gruntowych, w tym siedliskach łągowych oraz przy ujściu rzek.

Planowana inwestycja nie obejmuje działań na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wynikającym z map zagrożenia powodziowego udostępnionych do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska w dniu 22 października 2020 r. oraz ze Studiów Ochrony Przeciwpowodziowej określonych w art. 549 ustawy Prawo Wodne.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, zwanej dalej „uop”).

Najbliższym obszarem Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest obszar Las Natoliński PLH140042 oddalony o ok. 14,2 km od terenu inwestycji. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Puszcza Kampinoska GKPnC-11) zlokalizowany jest w odległości ok. 14,9 km na północ od terenu inwestycji. Przebieg korytarzy ekologicznych ustalono na podstawie strony internetowej <https://mapa.korytarze.pl>.

Obszar inwestycji stanowi obecnie grunt rolny oraz nieużytek. Na obszarze planowanego przedsięwzięcia nie występują drzewa i krzewy kolidujące z planowanym przedsięwzięciem, wobec powyższego nie zajdzie konieczność przeprowadzenia wycinki.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność ww. obszaru Natura 2000, jak również na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Realizacja inwestycji nie przyczyni się również do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu, do zwiększenia wrażliwości elementów środowiska przyrodniczego na ewentualne zmiany klimatyczne obszaru oraz nie wpłynie znacząco negatywnie na siedliska łągowe.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją na terenie przedsięwzięcia i w jego otoczeniu nie występują zabytki chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Ze względu na charakter planowanego przedsięwzięcia, a także jego lokalizację, nie stwierdzono możliwości wystąpienia transgranicznego oddziaływania.

Zgodnie z art. 10 § 1 Kpa organ prowadzący postępowanie zapewnił stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów. W toku postępowania organ zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu, w ramach którego sporządzony był raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Organ podał do publicznej wiadomości informację o możliwości składania uwag i wniosków. Obwieszczenie umieszczone było na dwóch tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Michałowice.

W opinii Wójta Gminy Michałowice po uwzględnieniu oraz zastosowaniu wszystkich podanych w raporcie oś rozwiązań technologicznych i zabezpieczeń minimalizujących wpływ planowanej inwestycji na otoczenie, realizacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie wywierała negatywnego wpływu na środowisko naturalne i zdrowie ludzi.

W związku z powyższym orzeczono jak na wstępie.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, ul. Obozowa 57, 01-161 Warszawa, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Wójta Gminy Michałowice. Z dniem doręczenia Wójtowi Gminy Michałowice oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z art. 72 ust. 3 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 decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1, oraz do zgłoszeń, o których mowa w art. 72 ust. 1a. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, z zastrzeżeniem ust. 4 i 4b.

Załączniki:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia.

Decyzję otrzymują:

1. Katarzyna Kufel – pełnomocnik Prologis Poland CIX Sp. z o.o.,
2. Strony postępowania - zgodnie z art. 49 Kpa,
3. aa.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie,
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny,
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,

Uiszczono opłatę skarbową
w wysokości 205 zł

.....

Jarosław Kozłowski
Inspektor ds. Ochrony Środowiska

Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie hal magazynowo-produkcyjnych z zapleciami socjalno-biuroowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach o nr ew.: 2 i 96/1, obręb Suchy Las, a także działkach o nr ew.: 266/2 i 265/2 oraz części działki o nr ew. 428/2 obręb Sokołów, gmina Michałowice.

Powierzchnia terenu inwestycji wynosi ok. 9,70 ha, w tym:

- ok. 5,08 ha – powierzchnia zabudowy;
- ok. 3,16 ha – powierzchnie utwardzone;
- ok. 1,46 ha – powierzchnia biologicznie czynna.

Planowane do wybudowania obiekty wykorzystywane będą jako magazyny wysokiego składowania pod wynajem powierzchni dla prowadzenia działalności związanej m.in. z produkcją lekką (montażem), hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych i spożywczych, kompletacją, przeładunkiem, obsługą logistyczną, usługami dodatkowymi oraz spedycją i dystrybucją towarów. W związku z realizacją planowanego przedsięwzięcia przewiduje się zatrudnienie ok. 755 osób. Praca prowadzona będzie 24 h na dobę, siedem dni w tygodniu w systemie 3 zmianowym. Nie wyklucza się, że praca może być prowadzona w systemie 1 i 2 zmianowym

Najbliższe sąsiedztwo planowanej inwestycji stanowią:

- od strony północnej – warsztat samochodowy Top Service, tereny użytkowane rolniczo, Salon samochodowy - Regner Samochody Poleasingowe, Gerda Sp. z o.o., dalej na północ ul. Sokołowska,
- od strony południowej – tereny rolnicze, zadrzewienia, zabudowa mieszkaniowa przy ul. Księdza Michała Woźniaka,
- od strony wschodniej – GARDOCKI INVEST Magazyn Sokołów, Jobo Europe, Magazyn Hillwood Janki Sokołów, dalej na wschód magazyn Prologis Park Janki,
- od strony zachodniej – grunty rolne, zadrzewienia, zabudowa mieszkaniowa.