



# WÓJT GMINY MICHAŁOWICE

Reguły, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1  
05-816 Michałowice

tel. 22 350 91 91  
[www.michalowice.pl](http://www.michalowice.pl)

fax 22 350 91 01  
e-mail: [sekretariat@michalowice.pl](mailto:sekretariat@michalowice.pl)

Reguły, 27 września 2021 r.

OŚ.6220.03.2020

## DECYZJA Nr 629 .2021

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 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 2021 r. poz. 247 ze zm., zwanej dalej „ustawą „ooś””), a także na podstawie § 3 ust. 1 pkt 31, pkt 37 lit. d, pkt 54 lit. b, pkt 58 lit b i 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), w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 04.03.2020r. (data wpływu 10.03.2020r.) HE3 Enterprises 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (ul. Towarowa 28, 00-839 Warszawa) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach

### USTALAM

środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie Centrum Logistycznego Janki wraz z towarzyszącą infrastrukturą na działkach nr ewid. 295/1, 295/2, 295/3, 296/7 i 296/8 w Sokołowie, na terenie gminy Michałowice.

I. Określam:

#### 1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie Centrum Logistycznego Janki wraz z towarzyszącą infrastrukturą na działkach nr ewid. 295/1, 295/2, 295/3, 296/7 i 296/8 w Sokołowie, w gminie Michałowice. Po realizacji przedsięwzięcia zagospodarowanie terenu stanowić będą m.in.:

- hala (1 lub 2 hale) magazynowo-produkcyjno-usługowe z częściami socjalno-biurowymi oraz pomieszczeniami technicznymi,
- do 2 wjazdów na teren przedsięwzięcia wraz z budynkami portierni,
- parkingi dla pojazdów osobowych i ciężarowych o powierzchni powyżej 0,5 ha,
- drogi wewnętrzne o długości przekraczającej 1 km,
- zbiornik p.poż. wraz z budynkiem pompowni wody pożarowej,
- zbiornik retencyjny (podziemnego/naziemnego) lub/i inne obiekty,
- instalacja agregatu prądotwórczego w budynku pompowni,
- stacja LNG skroplonego gazu ziemnego wraz ze zbiornikiem magazynowym o maksymalnej pojemności do 90m<sup>3</sup>,
- infrastruktury towarzyszącej w postaci kanalizacji instalacji sanitarnej, instalacji kanalizacji deszczowej, instalacji wodociągowej, instalacji gazowej, podziemnych instalacji elektrycznych, pożarowych i teletechnicznych.

Bilans terenu wyniesie: obiekty budowlane – maksymalnie 10,784 ha (w tym: obiekty kubaturowe – maksymalnie 6,034 ha, drogi i place – maksymalnie 4,75 ha), powierzchnia biologicznie czynna – minimum 0,2397 ha. Hala/hale przeznaczone będą pod wynajem dla przedsiębiorców poszukujących powierzchni magazynowej lub powierzchni pod prowadzenie lekkiej, nieuciążliwej produkcji.

Praca w hali polegać będzie na rozładunku i dostawie produktów do części magazynowych, gdzie przewiezione artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży. Towar z samochodów transportowych będzie za pomocą wózków widłowych elektrycznych, żelowych bezobsługowych lub wózków ręcznych i składowany na europaletach w opakowaniach zbiorczych, zabezpieczonych folią. Nie przewiduje się magazynowania i przeładunku artykułów niepakownych, emitujących zanieczyszczenia lub substancje szkodliwe do środowiska. Część hali będzie mogła być wydzielona pod małe chłodnie. Główny transport towaru do i z hali odbywać się będzie przez doki załadownicze.

Obiekt pracować będzie w systemie 3 zmianowym, w sposób ciągły, do siedmiu dni w tygodniu, 24 h na dobę, ponad 500 samochodów w ciągu doby, z czego 125 to samochody ciężarowe.

Planowane zatrudnienie ogółem wyniesie ok. 1.000 osób – ok. 200 pracowników fizycznych, ok. 800 pracowników umysłowych.

Bezpośrednie otoczenie terenu przedmiotowej inwestycji od północy i od północno-wschodniej strony (w odległości ok. 70-170 m) zabudowa przemysłowo-magazynowa, od wschodu i południa stanowią łąki i pola. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w kierunku zachodnim w odległości 100m. W chwili obecnej teren zamierzenia w większości stanowią tereny rolnicze.

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) wszelkie działania związane z realizacją inwestycji winny być prowadzone z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gatunkowej; w związku z czym, w przypadku przystąpienia do jakichkolwiek działań związanych z realizacją inwestycji, w tym rozbiórką i skablowaniem fragmentu linii 110 kV przebiegającej przez teren zamierzenia w terminie od początku marca do połowy sierpnia należy dokonać oględzin terenu przy udziale nadzoru przyrodniczego (w szczególności ornitologicznego) pod kątem występowania chronionych gatunków zwierząt oraz ich siedlisk, a także analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej oraz możliwości uzyskania decyzji derogacyjnej; w przypadku stwierdzenia w obrębie kontrolowanych powierzchni:
  - zwierząt i ich schronień niestanowiących miejsc rozrodu napotkane osobniki należy ewakuować na stanowiska zastępcze zlokalizowane poza zasięgiem oddziaływania prac dające im możliwość dalszej bezpiecznej egzystencji;
  - zwierząt przystępujących do rozrodu (np. wysiadujących jaja, karmiących młode itp.) należy wstrzymać prace do czasu ich zakończenia lub uzyskać stosowne decyzje derogacyjne;
- 2) teren zaplecza budowy oraz bazy materiałowej i paliwowej (w szczególności miejsca postoju i konserwacji maszyn budowlanych oraz środków transportu) należy zabezpieczyć przed przedostawaniem się zanieczyszczeń (np. substancji ropopochodnych) do gruntu i wód poprzez uszczelnienie podłoża, np. za pomocą mat gumowych;

- 3) teren objęty inwestycją na czas prowadzenia prac ogrodzić przy pomocy tymczasowego, pełnego ogrodzenia szczelnie przylegającego do podłoża o wysokości co najmniej 1,5 m lub ogrodzenia ażurowego, np. w postaci siatki leśnej do której od zewnątrz zostanie szczelnie przymocowana dodatkowa siatka, tzw. żabianka o oczkach nie większych niż 0,5 cm średnicy; żabiankę należy przymocować w taki sposób, aby jej dolna część została szczelnie zakopana w gruncie na głębokości nie mniejszą jak 15 cm poniżej powierzchni terenu; część nadziemna żabianki powinna mieć wysokość co najmniej 0,5 m, a jej górny fragment, tzw. przewieszka powinna zostać odgięta na zewnątrz pod kątem 45-90<sup>0</sup> (szerokość przewieszki powinna wynosić 10 cm);
- 4) zidentyfikowanym (na terenie zamkniętym za pomocą tymczasowego ogrodzenia) osobnikom dzikich zwierząt umożliwić ewakuację lub dokonać ich przeniesienia poza teren prowadzenia prac na stanowiska zastępcze dające im możliwość dalszej egzystencji; ewentualne chwytanie przenoszenie i płoszenie gatunków chronionych winno odbywać się z zastosowaniem przepisów dotyczących ochrony gatunkowej;
- 5) przed rozpoczęciem właściwych prac ziemno-budowlanych należy wytyczyć i utwardzić, np. za pomocą betonowych płyt, tymczasowe drogi dojazdowe na terenie inwestycji;
- 6) prace obejmujące roboty ziemne i budowlane związane z realizacją inwestycji, za wyjątkiem prac wymagających ciągłości procesu technologicznego, oraz transport materiałów budowlanych prowadzić wyłącznie w godzinach od 6.00 do 22.00; dopuszcza się prowadzenie prac wewnątrz zamkniętych obiektów kubaturowych w porze nocnej;
- 7) z obszaru planowanych robót ziemnych, obejmujących obecnie powierzchnie biologicznie czynne, wierzchnią warstwę gleby o miąższości ok. 30 cm należy zdejmować jednokierunkowo, następnie składać w niewielkich przyzmacz (do 1,5 m wysokości) wzdłuż granic terenu zamierzenia (przede wszystkim wzdłuż zachodniej i wschodniej granicy) i wykorzystać w możliwie największym stopniu po zakończeniu prac na terenie inwestycji do stworzenia stałej obudowy biologicznej niezabudowanych i nieutwardzonych pasów terenu;
- 8) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych należy podczyszczać w separatorze ropopochodnych i osadniku, a następnie gromadzić w zbiorniku retencyjnym i w możliwie największym stopniu zagospodarować na miejscu, np. wykorzystywać do podlewania nasadzeń zieleni urządzonej czy okresowo odprowadzać do gruntu za pomocą skrzynek rozsączających; wpusty ujmujące wody opadowe i roztopowe w obrębie powierzchni utwardzonych należy zabezpieczyć przed możliwością uwięzienia w nich drobnych zwierząt;
- 9) wykopy na terenie budowy należy zabezpieczyć (szczelne wygradzenia lub przykrycia) przed możliwością wpadania do nich drobnych zwierząt (małe ssaki, gady, płazy) i regularnie kontrolować do czasu ich zasypania; optymalnie należy wyprofilować kąt nachylenia jednej ze skarp wykopu w sposób umożliwiający samodzielne wychodzenie uwieczonych w nim zwierząt;
- 10) należy dokonać nasadzeń towarzyszących drzew i krzewów (preferowane gatunki rodzime dostosowane do panujących warunków siedliskowych) w formie szpalerów wokół ogrodzenia oraz zróżnicowanych kęp w obrębie większych powierzchni biologicznie czynnych; dopuszcza się nasadzenia gatunków obcych niezaliczanych do gatunków inwazyjnych; po zakończeniu prac powierzchnie nieutwardzone i niezabudowane należy trwale zadarnić;
- 11) wprowadzone nasadzenia drzew i krzewów oraz powierzchnie zadarnione należy poddawać regularnej kontroli i pielęgnacji podczas prowadzenia prac budowlanych oraz przez okres minimum 3 lat od ich zakończenia, w tym w razie potrzeby dokonać uzupełnienia ubytków drzew i krzewów, które się nie przyjęły;
- 12) na placu budowy i jego zapleczu, a następnie podczas eksploatacji inwestycji należy stosować na zewnątrz oświetlenie dające tzw. „ciepłe” widmo świetlne (np. sodowe LED), ograniczające

- przywabianie owadów nocą; bezwzględnie należy stosować szczelne obudowy lamp, uniemożliwiające owadom kontakt z rozżarzoną żarówką;
- 13) prace budowlane prowadzić w sposób ograniczający możliwość wtórnego pylenia, tj. plac budowy zraszać wodą w dni słoneczne i wietrzne, przykrywać plandekami skrzynie ładunkowe samochodów transportujących materiały sypkie oraz osłaniać przed działaniem wiatru składowiska materiałów zawierających drobne frakcje pyłowe;
  - 14) wszelkie prace budowlane wykonywać przy użyciu sprawnego technicznie sprzętu, eksploatowanego i konserwowanego w sposób prawidłowy, który zapewni zabezpieczenie środowiska gruntowo – wodnego przed wyciekami płynów technicznych i paliw;
  - 15) zaplecze budowlane oraz miejsce postoju maszyn i pojazdów budowlanych zlokalizować na terenie utwardzonym i zabezpieczonym przed potencjalnym zanieczyszczeniem środowiska gruntowo- wodnego substancjami ropopochodnymi;
  - 16) teren przedsięwzięcia zaopatrzyć w środki do neutralizacji awaryjnych wycieków substancji ropopochodnych; w przypadku ich rozlania zanieczyszczenie niezwłocznie usunąć, a zebrany materiał przekazać do utylizacji uprawnionemu odbiorcy;
  - 17) ścieki bytowe na etapie realizacji przedsięwzięcia gromadzić w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach przenośnych toaletach, a następnie przekazywać uprawnionym odbiorcom do zagospodarowania;
  - 18) prace ziemne wykonywać bez konieczności odwadniania dna wykopów; w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia, ww. prace prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych; do minimum ograniczyć czas odwadniania wykopu oraz ograniczyć wpływ ww. prac do terenu inwestycyjnego; wody z ewentualnego odwodnienia wywozić do oczyszczalni ścieków;
  - 19) na etapie eksploatacji przedsięwzięcia zaopatrzenie w wodę realizować z gminnej sieci wodociągowej; opomiarować zużycie wody;
  - 20) ścieki bytowe na etapie eksploatacji inwestycji odprowadzać do zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej;
  - 21) eksploatację inwestycji prowadzić w sposób wykluczający powstawanie ścieków technologicznych;
  - 22) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów oraz powierzchni utwardzonych odprowadzać poprzez zbiornik retencyjny do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej deszczowej i/lub urządzeń wodnomelioracyjnych, w sposób niepowodujący zalewanie terenów sąsiednich oraz niezmieniających stanu wody na gruncie, w szczególności kierunku i natężenia odpływu wód opadowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich; wody opadowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych uprzednio podczyszczać w separatorze substancji ropopochodnych;
  - 23) dokonywać systematycznych przeglądów oraz konserwacji wewnętrznych sieci kanalizacyjnych oraz urządzeń podczyszczających ścieki.

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

- 1) wykonać projekt nasadzeń towarzyszących drzew i krzewów z uwzględnieniem wytycznych wskazanych w pkt.II.10 niniejszej decyzji;
- 2) ogrodzenie wokół inwestycji (docelowe) należy zaprojektować w taki sposób, aby przynajmniej do wysokości 0,5 m powyżej poziomu terenu było pełne i szczelne;

- 3) planowane hale i obiekty im towarzyszące oraz ogrodzenie terenu powinny odznaczyć się stonowaną kolorystyką, aby nie stosować dominanty barwnej w krajobrazie;
- 4) do oświetlenia zewnętrznego obiektów (budynków, dróg, wewnętrznych, parkingów, itp.) użyć źródeł światła o możliwie najmniejszej mocy i najmniejszej emisji; zastosować oprawy oświetleniowe o minimalnej mocy wystarczającej do spełnienia wymaganych parametrów oświetlenia, z kloszem umożliwiającym minimalizację emisji światła wstecznego poza obręb obiektów, ukierunkowującym oświetlenie na ich powierzchnię;
- 5) zaprojektowanie zbiornika retencyjnego o minimalnej pojemności 1250m<sup>3</sup>;
- 6) zaprojektowanie w układzie sieci kanalizacji deszczowej, urządzenia podczyszczającego (separatora, gwarantującego osiągnięcie w ściekach oczyszczonych stężenie węglowodorów ropopochodnych na poziomie nie wyższym niż 15 mg/l oraz redukcję zawiesin do poziomu poniżej 100 mg/l);
- 7) zaprojektowanie naziemnych miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w liczbie do 500;
- 8) zaprojektowanie naziemnych miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych w liczbie do 100;
- 9) zaprojektowanie, na potrzeby ogrzewania planowanego centrum logistycznego maksymalnie:
  - a) 16 kotłów gazowych o nominalnej mocy max 60 kW każdy, z odprowadzeniem zanieczyszczeń 16 emitorami pionowymi, zadaszonymi o minimalnej wysokości 13,0 m każdy;
  - b) 16 kotłów gazowych o nominalnej mocy max 30 kW każdy, z odprowadzeniem zanieczyszczeń 16 emitorami pionowymi, zadaszonymi o minimalnej wysokości 13,0 m każdy;
  - c) 129 promienników gazowych o nominalnej mocy max 53 kW każdy, z odprowadzeniem zanieczyszczeń 129 emitorami pionowymi, zadaszonymi o minimalnej wysokości 13,0 m każdy;
- 10) w przypadku wystąpienia takiej konieczności zaprojektowanie stacji redukcyjnej LNG wyposażonej w zbiornik LNG o maksymalnej pojemności do 90 m<sup>3</sup>;
- 11) zastosowanie na potrzeby funkcjonowania planowanej inwestycji maksymalnie:
  - 128 wentylatorów dachowych na potrzeby wentylacji zaplecza socjalnego o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB każdy;
  - 64 klimatyzatorów o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 70 dB każdy;
  - 41 wentylatorów dachowych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 80 dB każdy;
  - 128 wyrzutni/czerpni dachowych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 70 dB każda.

**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 Centrum Logistycznego Janki wraz z towarzyszącą infrastrukturą na działkach nr ewid. 295/1, 295/2, 295/3, 296/7 i 296/8 w Sokołowie, na terenie gminy Michałowice 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 Centrum Logistycznego Janki wraz z towarzyszącą infrastrukturą na działkach nr ewid. 295/1, 295/2, 295/3, 296/7 i 296/8 w Sokołowie, na terenie gminy Michałowice 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**

HE3 Enterprises 1 Sp. z o.o. (dawna nazwa Solendia Investments Sp. z o.o.) działając przez pełnomocnika Panią Aleksandrę Wieczorek w dniu 04 marca 2020r. zwrócił się do Wójta Gminy Michałowice z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie Centrum Logistycznego Janki wraz z towarzyszącą infrastrukturą na działkach nr ewid. 295/1, 295/2, 295/3, 296/7 i 296/8 w Sokołowie, na terenie gminy Michałowice załączając do wniosku komplet wymaganych dokumentów.

Teren, na którym zlokalizowana będzie planowana inwestycja nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Planowane przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy o oś oraz § 3 ust. 1 pkt 31, pkt 37 ust. d, pkt 54 ust. b, pkt 58 ust. b i 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).

W dniu 18 marca 2020 r. zawiadomieniem OŚ.6220.03.2020 poinformowano o wszczęciu postępowania. Zawiadomienie umieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice oraz na stronie internetowej biuletynu informacji publicznej [www.bip.michalowice.pl](http://www.bip.michalowice.pl)

Wójt Gminy Michałowice przed wydaniem niniejszej decyzji zasięgnął opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie (Zarząd w Łowiczu) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie z wnioskami co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem z dnia 28 kwietnia 2020r. znak: WOOŚ-I.4220.460.2020.AGO wezwał do uzupełnienia dokumentacji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie opinią z dnia 20 lipca 2020r. znak: WOOŚ-I.4220.460.2020.AGO uznał, że dla planowanego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określił zakres raportu.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie opinią z 06 października 2020 r. (data wpływu do urzędu 16.10.2020r.) sygn. NZ.451.8a.2020.9252.269 uzgodnił środowiskowe uwarunkowania dla planowanej inwestycji.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie opinią z 30 listopada 2020 r. (data wpływu do urzędu 08.12.2020r.) sygn. NZ.451.9a.2020.14283.335 uzgodnił środowiskowe uwarunkowania dla planowanej inwestycji.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu opinią z 23 kwietnia 2020 r. (data wpływu do urzędu 15.05.2020 r.) sygn. WA.ZZŚ.5.435.1.245.2020.MS stwierdził, że dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko.

Wójt Gminy Michałowice postanowieniem z dnia 24 lipca 2020 r., nałożył na inwestora obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie Centrum Logistycznego Janki wraz z towarzyszącą infrastrukturą na działkach nr ewid. 295/1, 295/2, 295/3, 296/7 i 296/8 w Sokołowie, na terenie gminy Michałowice. W dniu 24 lipca 2020r., Wójt Gminy Michałowice postanowieniem zawiesił postępowanie do czasu przedłożenia przez inwestora raportu oddziaływania na środowisko. W dniu 26 sierpnia 2020r. (data wpływu 28.08.2020r.) inwestor złożył do tutejszego urzędu raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko przygotowany przez firmę EkoNorm z sierpnia 2020 r. ponadto powiadomił o zmianie nazwy z Solenida Investments Sp. z o.o. na nazwę HE3 Enterprises 1 Sp. z o.o. dołączając KRS. Wójt Gminy Michałowice w dniu 02 września 2020r podjął postanowieniem zawieszono postępowanie administracyjne. Jednocześnie organ zawiadomił strony postępowania o złożonym raporcie i możliwości zapoznania się z nim oraz składania uwag.

02 września 2020 r. organ wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz 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 06 października 2020 r. sygn. NZ.451.8a.2020.9252.269 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.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, 20 lipca 2020 r. sygn.WOOS-1.4220.460.2020.AGO wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określił zakres raportu. Dnia 02 września 2020r. Wójt Gminy Michałowice wysłał do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego uzupełnioną dokumentację. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny opinią z 30 listopada 2020 r. sygn. NZ.451.9a.2020.14283.335 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 09 sierpnia 2021 r. sygn. WOOŚ-1.4221.196.2020.MKA.2 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki.

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

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie Centrum Logistycznego Janki wraz z towarzyszącą infrastrukturą na działkach nr ewid. 295/1, 295/2, 295/3, 296/7 i 296/8 w Sokołowie, na terenie gminy Michałowice. Po realizacji przedsięwzięcia zagospodarowanie terenu stanowić będą m.in.:

- hala (1 lub 2 hale) magazynowo- produkcyjno-usługowe z częściami socjalno-biuroowymi oraz pomieszczeniami technicznymi.
- do 2 wjazdów na teren przedsięwzięcia wraz z budynkami portierni,

- parkingi dla pojazdów osobowych i ciężarowych o powierzchni powyżej 0,5 ha,
- drogi wewnętrzne o długości przekraczającej 1 km,
- zbiornik p.poż. wraz z budynkiem pompowni wody pożarowej,
- zbiornik retencyjny (podziemnego/naziemnego) lub/i inne objekty,
- instalacja agregatu prądotwórczego w budynku pompowni,
- stacja LNG skroplonego gazu ziemnego wraz ze zbiornikiem magazynowym o maksymalnej pojemności do 90m<sup>3</sup>.

Bilans terenu wyniesie: objekty budowlane – maksymalnie 10,784 ha (w tym: objekty kubaturowe – maksymalnie 6,034 ha, drogi i place – maksymalnie 4,75 ha), powierzchnia biologicznie czynna – minimum 0,2397 ha. Hala/hale przeznaczone będą pod wynajem dla przedsiębiorców poszukujących powierzchni magazynowej lub powierzchni pod prowadzenie lekkiej, nieuciążliwej produkcji.

Praca w hali polegać będzie na rozładunku i dostawie produktów do części magazynowych, gdzie przewiezione artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży. Towar z samochodów transportowych będzie za pomocą wózków widłowych elektrycznych, żelowych bezobsługowych lub wózków ręcznych i składowany na europaletach w opakowaniach zbiorczych, zabezpieczonych folią. Nie przewiduje się magazynowania i przeładunku artykułów niepakownych, emitujących zanieczyszczenia lub substancje szkodliwe do środowiska. Część hali będzie mogła być wydzielona pod małe chłodnie. Główny transport towaru do i z hali odbywać się będzie przez doki załadowcze.

Bezpośrednie otoczenie terenu przedmiotowej inwestycji od północy i od północno-wschodniej strony (w odległości ok. 70-170m) zabudowa przemysłowo-magazynowa, od wschodu i południa stanowią łąki i pola.

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. Ponadto w trakcie realizacji inwestycji materiały pyliste zostaną zabezpieczone przed rozwiewaniem (np. poprzez przykrywanie plandekami). W celu minimalizacji emisji hałasu prace budowlane prowadzone będą w godzinach 6.00-22.00.

Przedsięwzięcie nie jest położone na obszarach wodno-błotnych lub innych obszarach o niskim poziomie wód gruntowych, w tym siedlisk łąkowych oraz przy ujściu rzek.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w dorzeczu Wisły w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych PLRW200017272834 Utrata od źródeł do Żbikówki ze Żbikówką.

Nie przewiduje się bezpośredniego wpływu przedsięwzięcia na stan jakościowy i ilościowy wód powierzchniowych lub podziemnych. Przedmiotowa inwestycja nie narusza ustaleń warunków korzystania z wód regionu wodnego Środkowej Wisły (rozporządzenie nr 5/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie., Dz. U. Województwa Mazowieckiego poz. 3449 z późn.zm.).

Przedsięwzięcie znajduje się poza obszarem wybrzeży i środowisk morskich, obszarach górskich lub leśnych, obszarach objętych ochroną w tym strefie ochronnej ujęć wód i obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

Inwestycja nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wynikającym z Map Zagrożenia Powodziowego.



W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego na etapie realizacji i eksploatacji przedmiotowej inwestycji, określa się warunki dotyczące źródła poboru wody oraz ograniczenia ilości jej zużycia, a także sposobu zagospodarowania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych. Przeprowadzona w raporcie 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.

Źródłami emisji substancji do powietrza na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia będzie głównie: funkcjonowanie kotłów gazowych i urządzeń gazowych (promienników/ nagrzewnic), ruch pojazdów mechanicznych po terenie inwestycyjnym oraz ewentualna praca agregatów prądotwórczych i pomp tryskaczowych. Przeprowadzona w raporcie oś analiza rozprzestrzeniania się substancji w powietrzu (w tym analiza oddziaływań skumulowanych) wykazała, że przy zachowaniu warunków określonych w niniejszej decyzji, dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu zostaną dotrzymane.

Planowana inwestycja nie będzie powodowała istotnego oddziaływania na klimat.

W czasie eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia głównymi źródłami emisji hałasu będzie system wentylacji planowanych obiektów oraz środki transportu poruszające się po terenie inwestycji. Przeprowadzona w raporcie oś analiza oddziaływania w zakresie emisji hałasu (w tym oddziaływania skumulowanego) wykazała, że przy zachowaniu warunków określonych w sentencji niniejszej decyzji, eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenie chronionych akustycznie.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098, zwanej dalej „ustawą o ochronie przyrody”). Najbliższy obszar chroniony to Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOChK) położony w odległości ok. 0,5 km na południowy-zachód od terenu inwestycji. Najbliższy obszar Natura 2000 – Las Natoliński PLH140042 zlokalizowany jest w odległości ok. 14 km na wschód od granic terenu objętego zamierzeniem.

Analiza materiału dowodowego sprawy, wykazała, że realizacja zamierzenia nie spowoduje znacząco negatywnie wpływu na ww. obszarowe formy ochronne przyrody, tj. obszar chronionego krajobrazu i obszar Natura 2000. W związku z realizacją i funkcjonowaniem przedsięwzięcia zostaną zakłócone funkcje powiązań przyrodniczych terenu sąsiadującego z terenem inwestycji, jednakże wprowadzone środki minimalizujące pozwolą na ich ograniczenie w najwyższym możliwym stopniu.

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 tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Michałowice i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Michałowice.

W obwieszczonej przez organ terminie do Urzędu Gminy Michałowice nie zostały złożone żadne uwagi ani wnioski dotyczące realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia. Również w toku całego prowadzonego postępowania do organu nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski.

Ponadto 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 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. W trakcie biegu 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 art. 72 ust. 4 i 4b.



WÓJT GMINY MICHAŁOWICE  
*Małgorzata Pacheczka*  
mgr Małgorzata Pacheczka

#### Decyzję otrzymują:

1. Pani Aleksandra Wieczorek – pełnomocnik HE3 Enterprises 1 Sp. z o.o.
2. Strony postępowania – zgodnie z art. 49 Kpa,
3. Tablica ogłoszeniowa Urzędu Gminy Michałowice,
4. Strona internetowa bip.michalowice.pl
5. aa – 2 egz.

#### Do wiadomości:

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

Uiszczono opłatę skarbową w wysokości  
205 zł

.....  
Agnieszka Bazga – podinspektor ds.  
ochrony środowiska

### Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie Centrum Logistycznego Janki wraz z towarzyszącą infrastrukturą na działkach nr ewid. 295/1, 295/2, 295/3, 296/7 i 296/8 w Sokołowie, w gminie Michałowice. Po realizacji przedsięwzięcia zagospodarowanie terenu stanowić będą m.in.:

- hala (1 lub 2 hale) magazynowo-produkcyjno-usługowa z częściami socjalno-biurowymi oraz pomieszczeniami technicznymi,
- do 2 wjazdów na teren przedsięwzięcia wraz z budynkami portierni,
- parkingi dla pojazdów osobowych i ciężarowych o powierzchni powyżej 0,5 ha,
- drogi wewnętrzne o długości przekraczającej 1 km,
- zbiornik p.poż. wraz z budynkiem pompowni wody pożarowej,
- zbiornik retencyjny (podziemnego/naziemnego) lub/i inne obiekty,
- instalacja agregatu prądotwórczego w budynku pompowni,
- stacja LNG skroplonego gazu ziemnego wraz ze zbiornikiem magazynowym o maksymalnej pojemności do 90m<sup>3</sup>,
- infrastruktury towarzyszącej w postaci kanalizacji instalacji sanitarnej, instalacji kanalizacji deszczowej, instalacji wodociągowej, instalacji gazowej, podziemnych instalacji elektrycznych, pożarowych i teletechnicznych.

Bilans terenu wyniesie: obiekty budowlane – maksymalnie 10,784 ha (w tym: obiekty kubaturowe – maksymalnie 6,034 ha, drogi i place – maksymalnie 4,75 ha), powierzchnia biologicznie czynna – minimum 0,2397 ha. Hala/hale przeznaczone będą pod wynajem dla przedsiębiorców poszukujących powierzchni magazynowej lub powierzchni pod prowadzenie lekkiej, nieuciążliwej produkcji.

Praca w hali polegać będzie na rozładunku i dostawie produktów do części magazynowych, gdzie przewiezione artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży. Towar z samochodów transportowych będzie za pomocą wózków widłowych elektrycznych, żelowych bezobsługowych lub wózków ręcznych i składowany na europaletach w opakowaniach zbiorczych, zabezpieczonych folią. Nie przewiduje się magazynowania i przeładunku artykułów niepakownych, emitujących zanieczyszczenia lub substancje szkodliwe do środowiska. Część hali będzie mogła być wydzielona pod małe chłodnie. Główny transport towaru do i z hali odbywać się będzie przez doki załadowcze.

Obiekt pracować będzie w systemie 3 zmianowym, do siedmiu dni w tygodniu, 24h/ dobę, do 365 dni w roku. Planowane zatrudnienie ogółem wyniesie do ok. 1.000 osób – ok. 800 pracowników umysłowych, ok. 200 pracowników fizycznych.

Bezpośrednie otoczenie terenu przedmiotowej inwestycji od północy i od północno-wschodniej strony (w odległości ok. 70-170m) zabudowa przemysłowo-magazynowa, od wschodu i południa stanowią łąki i pola.

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

WÓJT GMINY MICHAŁOWICE  
*Małgorzata Pacheczka*  
mgr Małgorzata Pacheczka

