



OŚ.6220.19.2025

Reguły, 15 lipca 2026 r.

Wójt Gminy Michałowice

DECYZJA Nr 548.2026

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 82 ust. 1, art. 84 ust. 1 i 1a, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 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 2026 r. poz. 670, zwanej dalej „ustawą „ooś”), a także na podstawie § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b oraz pkt. 74 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 2025 r. poz. 1691) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24.09.2025 r. , o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

STWIERDZAM

- I. Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowa zespołu budynków biurowo-magazynowych, zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną niezbędną do prawidłowego funkcjonowania budynków oraz zbiornikiem ppoż. na terenie działek ew. nr 291/7 (w całości) oraz 291/8 (w części) obręb 0006 Michałowice Wieś, powiat pruszkowski, woj. mazowieckie”.
- II. Określam warunki i wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c 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 tj.:
 1. przed sporządzeniem projektu budowlanego oraz bezpośrednio przed rozpoczęciem prac związanych z realizacją inwestycji, w tym w szczególności przed usunięciem drzew i krzewów oraz niwelacją terenu, należy przeprowadzić kontrolę 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 należy prowadzić kontrolę terenu pod kątem obecności zwierząt. W przypadku stwierdzenia ich obecności należy umożliwić im ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 3. przed rozpoczęciem i w trakcie trwania prac budowlanych należy zabezpieczyć siedliska oraz potencjalne trasy sezonowych migracji płazów oraz miejsca możliwego ich rozrodu poprzez zastosowanie tymczasowych płotków ochronno-naprowadzających, których lokalizację określi

Urząd Gminy Michałowice

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

adres eDoręczeń
AE:PL-84192-40504-UIWTR-22

sekretariat@michalowice.pl
Tel: 22 350 91 91

nadzór przyrodniczy - zastosować płotki herpetologiczne; wygradzenie o wysokość minimum 50 cm, powinny być wykonane z materiału nieprzepuszczalnego np. folii HDPE, wkopane minimum 10 cm w grunt i posiadać przewieszkę wygiętą w kierunku „na zewnątrz” placu budowy; znalezione i odłowione osobniki należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją, z zastosowaniem przepisów odrębnych;

4. wszelkie wykopy i inne „pułapki terenowe” (np. głębokie wykopy) należy zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt;
5. prace ziemne należy prowadzić w okresie od 16 października do końca lutego lub poza tym okresem pod nadzorem ornitologicznym, po wcześniejszej weryfikacji braku lęgów (maksymalnie 3 dni przed rozpoczęciem prac);
6. korony, pnie oraz korzenie drzew przewidzianych do zachowania, znajdujące się w zasięgu pracy maszyn budowlanych, należy zabezpieczyć zgodnie ze sztuką ogrodniczą;
7. zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) należy lokalizować na terenie utwardzonym (np. poprzez zastosowanie płyt betonowych lub mat gumowych), wyposażonym w środki ograniczające ryzyko skażenia gruntu i wód (np. sorbenty, rękawy sorpcyjne, zabezpieczenia szczelne). Zakazuje się składowania urobku, kruszyw, materiałów budowlanych i odpadów pod koronami drzew i krzewów przeznaczonych do adaptacji oraz w odległości mniejszej niż 20 m od zbiornika wodnego;
8. wycinkę drzew i krzewów należy prowadzić w okresie od 16 października do końca lutego lub poza tym okresem pod nadzorem ornitologicznym i chiropterologicznym, po dokonaniu przez nadzór przyrodniczy bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk gatunków podlegających ochronie;
9. 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;
10. pobór wód należy realizować w granicach zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych. Zużycie wody należy opomiarować;
11. w przypadku przebudowy urządzeń melioracji wodnych należy uzyskać wymagane pozwolenia wodnoprawne zgodnie z art. 389 pkt. 6, w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 960);
12. należy stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia;
13. zaplecze budowy należy lokalizować na terenie, do którego Inwestor posiada tytuł prawny;
14. zaplecze budowy oraz drogi technologiczne należy lokalizować w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie jego powierzchni, a po zakończeniu prac teren przywrócić do poprzedniego stanu;
15. należy stosować materiały budowlano-montażowe oraz elementy prefabrykowane posiadające atesty i normy;
16. naprawy sprzętu oraz maszyn budowlanych, jak również konserwacje prowadzić na izolowanym podłożu, zabezpieczonym przed ewentualnym wpływem substancji ropopochodnych lub innych substancji niebezpiecznych na środowisko gruntowo-wodne;
17. teren budowy należy wyposażyć w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw i substancji;
18. w przypadku awarii, takich jak np. wyciek paliwa, należy niezwłocznie usunąć zanieczyszczenie; zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego rekultywacji;
19. zakazuje się tankowania maszyn budowlanych oraz napraw sprzętu w rejonie wykopów;

20. tankowanie paliwa w pracujących pojazdach oraz maszynach dokonywać poza placem budowy, natomiast jeżeli zajdzie taka potrzeba tankowanie:
 - a) prowadzić na izolowanej szczelnie 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 sorbenty (i pojemnik na zużyty sorbent), celem neutralizacji ewentualnego wycieku paliwa;
21. w celu utrzymania porządku oraz zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym – koła wszystkich pojazdów budowlanych opuszczających teren budowy oczyszczać z zanieczyszczeń; ww. mycie zlokalizować na wydzielonym stanowisku zlokalizowanym na placu budowy, z utwardzonym podłożem, ze zorganizowanym odprowadzeniem wód;
22. prace ziemne należy prowadzić na podstawie badań geotechnicznych oraz pod nadzorem geotechnicznym;
23. prace ziemne należy prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
24. zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) należy składować poza obszarami, na których znajdują się ciekłe wodne, poza terenem zagrożonym powodzią, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych; część mas ziemnych wykorzystać do niwelacji terenu; nadmiar przekazać firmie zajmującej się wykopami, która posiada stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami;
25. odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe należy prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych; ograniczyć czas odwodnienia wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej; wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu zgody wodnoprawnej – zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne Dz. U. 2025 r. poz. 960, jeżeli jest prawem wymagane;
26. na etapie realizacji należy 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 przekazać podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami;
27. na etapie realizacji wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać powierzchniowo z terenu inwestycji w sposób niezorganizowany; odprowadzenie ww. wód prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;
28. na etapie realizacji wodę należy pobierać z sieci wodociągowej, na warunkach określonych z gestorem sieci;
29. na etapie realizacji zaplecze socjalno-bytowe należy wyposażać w przenośne toalety (np. typu TOI-TOI) lub/i kontenery sanitarne, obiekty te wyposażać w bezodpływowe zbiorniki ścieków, które opróżniać w miarę potrzeb przez wyspecjalizowaną firmę, a następnie wywozić do oczyszczalni ścieków (nie dopuścić do przepełnienia zbiorników);
30. na etapie eksploatacji wodę można pobierać z wykonanych własnych ujęć wód podziemnych zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane;
31. w związku z ewentualnym wykonaniem ujęcia wód podziemnych (studni):

- a) prace polegające na budowie studni głębinowej prowadzić pod nadzorem uprawnionego geologa i zgodnie z zatwierdzonym projektem robót geologicznych;
 - b) przeprowadzić konserwacje i utrzymanie urządzeń wodnych w odpowiednim stanie technicznym;
 - c) wylot otworu zabezpieczyć szczelną głowicą studzienną i zabudować szczelną obudowę studni, w celu zabezpieczenia przed ewentualną migracją zanieczyszczeń do warstwy wodonośnej w obrębie wykonanego otworu;
 - d) prowadzić monitoring jakościowy i ilościowy pobieranych wód podziemnych; wyniki odnotowywać w przeznaczonym do tego celu trwałym rejestrze z częstotliwością raz w miesiącu;
 - e) prowadzić stały rejestr poboru wody, pomiary poziomu statycznego i dynamicznego zwierciadła wody, wyniki pomiarów zapisywać w książce eksploatacji ujęcia;
 - f) wodę z próbnego pompowania odprowadzić do odbiornika, po wcześniejszym wykonaniu zgłoszenia wodnoprawnego; odprowadzanie ww. wód prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;
 - g) wykonywać kontrole szczelności połączeń instalacji tłoczącej wodę z projektowaną studnią przynajmniej raz w miesiącu;
 - h) bezwzględne przestrzeganie warunków eksploatacji ujęcia wody podziemnej z poziomu wodonośnego i nie przekraczać założonego poboru;
32. na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb), które opróżniać w miarę potrzeb przez wyspecjalizowaną firmę, a następnie wywozić do oczyszczalni ścieków (nie dopuścić do przepełnienia zbiorników);
33. na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z dachów budynków mieszkalnych należy odprowadzać powierzchniowo do gruntu w granicach działki inwestycyjnej; odprowadzanie ww. wód prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;
34. na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z części biurowo-magazynowej należy odprowadzać do szczelnego zbiornika retencyjnego (zbiornik ppoż.);
35. na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych w części biurowo-magazynowej, po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych należy odprowadzać do szczelnego zbiornika retencyjnego (zbiornik ppoż.);
36. należy stosować urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem) dla ww. wód na których mogą występować zanieczyszczenia (tereny utwardzone dróg, parkingów i placów manewrowych); ww. wody przed odprowadzeniem do odbiornika nie mogą zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających 100 mg/l zawiesin ogólnych oraz 15 mg/l węglowodorów ropopochodnych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub urządzeń wodnych (Dz. U. 2019 r. poz. 1311);
37. na etapie eksploatacji należy dokonywać systematycznych przeglądów oraz konserwacji wewnętrznych sieci kanalizacyjnych oraz urządzeń podczyszczających ścieki (separator substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem), a także regularnie usuwać zanieczyszczenia nagromadzone w urządzeniach podczyszczających, za pośrednictwem uprawnionych podmiotów w celu sprawnego działania tych urządzeń i wysokiej skuteczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych; wszelkie wykryte nieszczelności bądź awarie niezwłocznie usunąć;

38. nawierzchnie narażone na zanieczyszczenia (np. drogi, parkingi) należy wykonać jako nawierzchnie szczelne (utwardzone);
39. nawierzchnie utwardzone należy ukształtować w sposób zapewniający właściwy odpływ wód opadowych i roztopowych tj. ze spadkiem do kratek;
40. powstające na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia odpady należy 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 przymach lub stosach, w szczególności w przypadku odpadów pochodzących z wyrobów przeznaczonych do użytkowania w warunkach oddziaływania czynników atmosferycznych, jeżeli nie spowoduje to zanieczyszczenia gleby i ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
 - c) w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów poza przeznaczone do tego celu miejsce, w tym poza przeznaczone do tego celu opakowania, pojemniki, 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;
 - e) po uzbieraniu partii transportowej odpady przekazywać uprawnionemu odbiorcy celem dalszego zagospodarowania;
41. na realizację oraz eksploatację inwestycji należy uzyskać stosowne zgody wodnoprawne, jeśli są prawem wymagane;
42. na etapie projektowania i realizacji budynków należy zastosować rozwiązania ograniczające ryzyko kolizji ptaków ze szklanymi powierzchniami elewacji, w szczególności poprzez stosowanie szyb o podwyższonej widoczności dla ptaków (np. z nadrukami, powłokami lub wzorami), ograniczenie dużych jednolitych powierzchni przeszklonych oraz eliminację efektu „lustra” w elewacjach;
43. prace budowlane należy prowadzić w porze dziennej (w godzinach od 6:00 do 22:00) oraz stosować w razie potrzeby zraszanie (polewanie wodą) materiałów sypkich i dróg technologicznych w celu ograniczenia emisji pyłów;
44. 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;
45. w przypadku instalacji paneli fotowoltaicznych należy zastosować moduły fotowoltaiczne o powierzchni antyrefleksyjnej.

UZASADNIENIE

, pełnomocnik, zwróciła się do Wójta Gminy Michałowice z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu budynków biurowo-magazynowych, zespołu budynków

mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną niezbędną do prawidłowego funkcjonowania budynków oraz zbiornikiem ppoż. na terenie działek ew. nr 291/7 (w całości) oraz 291/8 (w części) obręb 0006 Michałowice Wieś, powiat pruszkowski, woj. Mazowieckie”, załączając do wniosku komplet wymaganych dokumentów.

Planowane przedsięwzięcie, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b oraz pkt. 74 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.), jest zakwalifikowane do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane. Organ wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie z wnioskami o wyrażenie opinii, w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 28.01.2026 r. sygn. WOOŚ-I.4220.1553.2025.AK.2 odstąpił od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu opinią z dnia 14.04.2026 r. sygn. WL.ZZŚ.4901.421.2025.KS/ZG.2 odstąpił od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie nie wydał opinii w przedmiotowej sprawie w terminie, o którym mowa w art. 64 ust. 4 ustawy ooś, stosownie do art. 78 ust. 4 ustawy ooś, niewydanie opinii w tym terminie traktuje się jako brak zastrzeżeń.

Analizując wniosek i dokumentację zgromadzoną w sprawie, stwierdza się, że planowane przedsięwzięcie nie będzie w sposób znaczący oddziaływać na środowisko, w związku z powyższym nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Przedmiotowe przedsięwzięcie nie jest objęte Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego.

Na podstawie załączonej dokumentacji oraz treści ww. opinii, po przeprowadzeniu analizy, uwzględniając uwarunkowania określone w art. 63 ust. 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, stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, argumentując to w odniesieniu do poszczególnych uwarunkowań w przedstawiony poniżej sposób.

1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia.

Zgodnie z Kartą Informacyjną Przedsięwzięcia, inwestycja obejmuje budowę zespołu budynków biurowo-magazynowych oraz zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną niezbędną do prawidłowego funkcjonowania budynków oraz zbiornikiem ppoż. o dodatkowej funkcji retencyjnej na terenie działek ew. nr 291/7 (w całości) oraz ew. nr 291/8 (w części) obręb 0006 Michałowice Wieś gm. Michałowice, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie. Przedsięwzięcie będzie realizowane na terenie, na którym obecnie nie występuje żadna zabudowa. Teren porośnięty jest zielenią niską. Planuje się budowę siedmiu powtarzalnych budynków jednorodzinnych o parametrach: a) powierzchnia zabudowy jednego budynku – 204 m²; b) powierzchnia całkowita jednego budynku – 408 m²; c) wysokość budynku – 8 m; d) kubatura budynku – 1800 m³; e) dach – dwuspadowy od 25 do 35 stopni. Projektowane budynki mieszkalne zostaną wykonane w technologii murowanej tradycyjnej. Będą to obiekty wolnostojące niepodpiwniczone, składające się z dwóch kondygnacji naziemnych. Dla każdego budynku jednorodzinnego przewiduje się 2 miejsca postojowe w bryle budynku oraz po 2 miejsca przed budynkiem, jako miejsca dla gości. Na terenie inwestycji dla każdego budynku przewidziano odrębne miejsca gromadzenia odpadów stałych.

W ramach inwestycji planowana jest także budowa pięciu powtarzalnych budynków biurowo-magazynowych oraz jednego budynku o układzie w kształcie litery „L”. Parametry budynków to: a) powierzchnia zabudowy jednego budynku – 2033 m²; b) powierzchnia całkowita jednego budynku

– 2033 m²; c) wysokość budynku – 8 m; d) kubatura – 13000 m³; e) dach – jednospadowy/płaski od 4 do 8 stopni. Zaplanowano obiekty wolnostojące, niepodpiwniczone. Budynki biurowo-magazynowe zostaną wykonane w technologii o konstrukcji stalowej, obłożone płytą warstwową. Części biurowe będą murowane ze stropem żelbetowym. Każdy z budynków biurowo-magazynowych, będzie posiadał część magazynową o powierzchni około 1479 m². Łączna powierzchnia magazynowa sześciu budynków wyniesie około 8874 m², natomiast łączna powierzchnia pomieszczeń biurowych będzie wynosiła około 1826,82 m².

Powierzchnia zabudowy części mieszkalnej inwestycji będzie wynosiła około 2177 m² (powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych około 1428 m² i powierzchnia utwardzona około 749 m²). Łączna powierzchnia zabudowy planowanych sześciu budynków biurowo-magazynowych będzie wynosiła około 12198 m², a powierzchnia utwardzona wyniesie około 11381 m², co łącznie wynosi około 23579 m². Powierzchnia biologicznie czynna wyniesie nie mniej niż 39,54%. W ramach przedsięwzięcia wykonane zostaną także naziemne miejsca postojowe. Łączna powierzchnia miejsc postojowych będzie wynosiła około 1450 m² (1275 m² - część biurowo-magazynowa, 175 m² - część mieszkaniowa). Przewidziano 102 miejsca postojowe dla części biurowo-magazynowej oraz 28 miejsc postojowych dla części mieszkalnej). Na terenie planowanej inwestycji przewiduje się wykonanie łącznie około 130 miejsc postojowych. Obsługa komunikacyjna przedsięwzięcia zapewniona zostanie poprzez planowane drogi wewnętrzne oraz cztery wjazdy od strony wschodniej, które łączą się z drogą publiczną ul. Kasztanową. Planowana długość drogi dojazdowej utwardzonej wyniesie łącznie około 0,8 km. Budynki objęte inwestycją zostaną wyposażone w niezbędne instalacje techniczne. Zaopatrzenie w wodę realizowane będzie z projektowanych studni wierconych, których przewidywana wydajność każdej z nich nie będzie przekraczała 5,0 m³/godzinę. Parametry techniczne studni: a) głębokość całkowita: 25 m (poniżej 30 m); b) średnica odwiertu: 160 mm; c) średnica rur osłonowych: rury PVC studzienne 115 mm lub 125 mm z atestem PZH; d) filtr studzienny: siatkowy, szczelinowy o długości 3 m, umieszczony na głębokości 22 – 25 m. Pobór wody nie przekroczy 5 m³/dobę. Studnie nie naruszają warunków wodnych na działkach sąsiednich, woda będzie wykorzystywana do celów bytowych oraz do podlewania terenów zielonych, natomiast w części biurowo-magazynowej do celów sanitarnych. Na terenie inwestycji planuje się wykonanie łącznie dziesięciu studni, w tym trzech dla budynków biurowo-magazynowych oraz siedmiu dla budynków mieszkalnych, przy czym każdy budynek mieszkalny będzie posiadał własną, odrębną studnię. Odprowadzenie ścieków bytowych odbywać się będzie do szczelnych, podziemnych zbiorników bezodpływowych o pojemności 10 m³. Ciepła woda użytkowa oraz ogrzewanie w części biurowo-magazynowej zapewnione zostaną przez kotły gazowe, zasilane z sieci gazowej, natomiast w budynkach mieszkalnych zastosowane zostaną pompy ciepła. Zasilanie w energię elektryczną realizowane będzie z kontenerowej stacji transformatorowej. Wentylacja budynków przewidziana jest jako grawitacyjna, a w pomieszczeniach biurowych dodatkowo zastosowana zostanie klimatyzacja. Wody opadowe z dachów budynków mieszkalnych będą zagospodarowane na terenie inwestycji poprzez wsiąkanie w grunt. W części biurowo-magazynowej wody deszczowe z dachów oraz z powierzchni utwardzonych odprowadzane będą do szczelnego zbiornika retencyjnego, pełniącego również funkcję zbiornika przeciwpożarowego. Przed wprowadzeniem do zbiornika wody opadowe z powierzchni utwardzonych zostaną podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych.

Emisja hałasu z terenu inwestycji w momencie przystąpienia do prac budowlanych będzie związana z pracą typowych maszyn budowlanych oraz samochodów ciężarowych i dostawczych związanych z transportem materiałów. Maszyny budowlane oraz samochody ciężarowe charakteryzują się wysokim poziomem mocy akustycznej i emitują hałas o dużym natężeniu, jednak będzie on miał charakter okresowy i uciążliwości z nim związane ustaną wraz z zakończeniem prac.

Podczas eksploatacji na terenie planowanego przedsięwzięcia źródłem hałasu będzie: ruch samochodów osobowych i ciężarowych – ruch po drogach i naziemnych miejscach parkingowych,

praca zewnętrznych urządzeń klimatyzacyjnych, praca zewnętrznych pomp ciepła do ogrzewania budynków mieszkalnych.

2. Usytuowanie przedsięwzięcia.

Inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów objętych ochroną na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2026 r. poz. 13). Najbliższy obszar Natura 2000 Las Natoliński PLH140042 oddalony jest o około 12,3 km w kierunku wschodnim od granic nieruchomości, na której planowana jest przedmiotowa inwestycja. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Dolina Środkowej Wisły GKPnC-10A) zlokalizowany jest w odległości około 13,4 km w kierunku wschodnim od terenu inwestycji.

Realizacja inwestycji nie przyczyni się w sposób istotny do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu oraz zwiększenia wrażliwości elementów środowiska przyrodniczego na ewentualne zmiany klimatyczne obszaru.

Planowana inwestycja położona jest poza obszarami wybrzeży i obszarami morskimi oraz poza obszarami góorskimi 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 łęgowych oraz przy ujściu rzek.

Biorąc pod uwagę zakres i lokalizację przedsięwzięcia, a także założenia przedstawione w KIP, realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na cele, przedmioty ochrony i integralność ww. obszaru Natura 2000, jak również na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Realizacja inwestycji nie przyczyni się w sposób istotny do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu oraz zwiększenia wrażliwości elementów środowiska przyrodniczego na ewentualne zmiany klimatyczne obszaru.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się w rejonie wodnym Środkowej Wisły, w zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) Utrata do Żbikówki o kodzie RW200010272833.

Przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się w obszarze jednolitych części wód podziemnych, oznaczonym kodem PLGW200065.

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

Z przedłożonej dokumentacji nie wynika, aby inwestycja była realizowana na obszarach, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone.

Ze względu na skalę, charakter i zakres inwestycji należy stwierdzić, że planowane przedsięwzięcie nie będzie stwarzać zagrożeń dla osiągnięcia celów środowiskowych jednolitych części wód, w tym będzie odbywało się w sposób zapewniający nienaruszalność przepisów prawnych dotyczących ochrony wód.

Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wynikającym z Map Zagrożenia Powodziowego udostępnionych do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury w dniu 7 września 2022 r. oraz ze Studiów Ochrony Przeciwpowodziowej określonych w art. 549 ustawy Prawo Wodne.

3. Rodzaj i skala możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do uwarunkowań wymienionych w pkt 1 i 2.

Ze względu na położenie, charakter oraz skalę planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się możliwości jego transgranicznego oddziaływania. Na podstawie informacji zawartych w przedłożonej dokumentacji stwierdza się brak możliwości wystąpienia oddziaływań o znacznej wielkości lub złożoności. Planowane przedsięwzięcie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko.

Informacje zawarte w kip wskazują na wystąpienie oddziaływań na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Bezpośrednie oddziaływania będą miały jedynie zasięg lokalny i ograniczą się do najbliższego terenu realizacji inwestycji.

Na podstawie przedłożonej dokumentacji można stwierdzić, że oddziaływania powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia będą krótkotrwałe i ustąpią po zakończeniu prac budowlanych.

Z uwagi na charakter przedsięwzięcia stwierdza się, że nie będą powstawały istotne oddziaływania skumulowane. Zgodnie z przedłożoną dokumentacją na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji planuje się zastosowanie rozwiązań minimalizujących wpływ planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

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 związku z powyższym, uwzględniając otrzymane opinie oraz uwarunkowania określone w art. 63 ust. 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 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 art. 72 ust. 4 i 4b.

Załączniki.

1. Charakterystyka przedsięwzięcia.

Uiszczono opłatę skarbową
w wysokości 205 zł

.....
Agnieszka Bazga Inspektor ds. ochrony środowiska

Decyzję otrzymują:

1. _____ – pełnomocnik .
2. Urząd Gminy Raszyn.
3. Strony postępowania - zgodnie z art. 49 Kpa.
4. aa.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie.
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie.
3. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie zespołu sześciu budynków biurowo-magazynowych (w tym jednego w kształcie litery „L”) oraz siedmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, układem komunikacyjnym, miejscami postojowymi oraz zbiornikiem przeciwpożarowym pełniącym funkcję retencyjną. Inwestycja zlokalizowana będzie na działkach ewidencyjnych nr 291/7 (w całości) oraz nr 291/8 (w części), obręb 0006 Michałowice Wieś, gm. Michałowice, powiat pruszkowski woj. Mazowieckie, na terenie niezabudowanym, porośniętym roślinnością niską .

Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych wyniesie około 1428 m², natomiast budynków biurowo-magazynowych około 12198 m². Powierzchnia utwardzona wyniesie odpowiednio około 749 m² oraz 11381 m². Powierzchnia biologicznie czynna wyniesie nie mniej niż 39,54%. Na terenie inwestycji przewidziano około 130 miejsc postojowych oraz cztery wjazdy na teren inwestycji z ul. Kasztanowej. Planowana długość drogi dojazdowej utwardzonej wyniesie łącznie około 0,8 km.

Zaopatrzenie w wodę realizowane będzie z projektowanych studni wierconych, ścieki bytowe odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych, natomiast wody opadowe będą zagospodarowywane na terenie inwestycji, przy czym w części biurowo-magazynowej odprowadzane będą do zbiornika retencyjno-przeciwpożarowego po podczyszczeniu.

Na etapie realizacji głównym źródłem oddziaływania na środowisko będzie praca maszyn budowlanych i transport związany z budową. Oddziaływania te będą miały charakter lokalny, krótkotrwały i ustaną po zakończeniu robót budowlanych.