



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, 9 sierpnia 2024 r.

OŚ.6220.4.2024

DECYZJA Nr 701.2024

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 2024 r. poz. 1112 ze zm., zwanej dalej „ustawą „ooś””), a także na podstawie § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b, pkt 62, pkt 74, pkt. 81 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 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 4 marca 2024 r. JM CONSTRUCTION MANAGEMENT Sp. z o.o. ul. Grzybowska 81, 00-844 Warszawa, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

STWIERDZAM

- I. brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia, pn.: „Budowa zespołu dwóch hal magazynowo-biurowych H8, H9 wraz z niezbędną infrastrukturą oraz miejscami parkingowymi naziemnymi, drogami komunikacji wewnętrznej, placami manewrowymi i terenami zieleni na działkach ew. nr 76/1, 77/1, 78, 79/1, 80/2, 81/1, 83/1, 84/1, 85/1, 86/1, 87/1, 88/1, 89/1, 90/2, 91/2, 92/1, 316/4, obręb Opacz Mała, gmina Michałowice, powiat pruszkowski, województwo 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 podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, w szczególności przed wycinką drzew i krzewów należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy planowanych prac w kontekście przepisów dotyczących, w szczególności zwierząt objętych ochroną gatunkową. Analiza winna być prowadzona również w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;
 - 2) wycinkę drzew i krzewów należy przeprowadzić w okresie od początku września do końca lutego lub w pozostałym okresie pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii i chiropterologii, po dokonaniu przez nadzór

- bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk gatunków podlegających ochronie;
- 3) w trakcie prac budowlanych należy zapewnić ochronę pni, koron i systemów korzeniowych drzew i krzewów występujących w sąsiedztwie terenu inwestycji, zgodnie ze sztuką ogrodniczą. Zabezpieczenie drzew należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym dendrologicznym;
 - 4) prace budowlane prowadzić pod stałym nadzorem hydrogeologicznym;
 - 5) drzewa i krzewy (przewidziane do zachowania na terenie przedsięwzięcia) znajdujące się w zasięgu prowadzonych prac zabezpieczyć zgodnie ze sztuką ogrodniczą;
 - 6) podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt;
 - 7) przed rozpoczęciem prac teren inwestycji należy odgrodzić, pod nadzorem herpetologicznym, od przebiegającego od strony południowej rowu melioracyjnego tymczasowym ogrodzeniem herpetologicznym. Parametry i szczegółową lokalizację tymczasowych wygrodzeń winien określić specjalista pełniący nadzór herpetologiczny;
 - 8) w przypadku stwierdzenia konieczności przebudowy urządzeń melioracji wodnych, takich jak np. ciągi drenarskie, rowy, rurociągi – należy uzyskać stosowną decyzję pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 9) zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) zorganizować na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz na terenie utwardzonym, zabezpieczonym przed ewentualnymi wyciekami płynów eksploatacyjnych lub substancji ropopochodnych z maszyn lub pojazdów budowlanych (np. poprzez zastosowanie płyt betonowych); zabezpieczającym przed potencjalnym wyciekami substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego;
 - 10) zaplecze budowy zlokalizować na terenie inwestycji, w miarę możliwości jak najdalej od rowu melioracyjnego;
 - 11) podczas przygotowania i realizacji inwestycji, należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
 - 12) zaplecze budowy wyposażać w środki ochronne tj. materiały wychwytyjące ewentualnie rozlane substancje ropopochodne (sorbenty, maty pochłaniające) oraz środki p.poż., w celu minimalizacji skutków wystąpienia sytuacji awaryjnej;
 - 13) 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;
 - 14) bezpośrednio przed rozpoczęciem robót oraz w trakcie prowadzenia prac budowlanych, a także przed zasypaniem wykopów prowadzić kontrolę terenu na obecność zwierząt, gdy zaistnieje taka konieczność należy umożliwić im ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją, z zastosowaniem przepisów odrębnych;
 - 15) wierzchnią warstwę gleby (humus) należy zdejmować jednokierunkowo; zdjętą urodzajną warstwę gleby zdeponować w pryzmach, zabezpieczyć przed przesuszeniem w czasie składowania i wykorzystać do rekultywacji terenu inwestycji po zakończeniu jej realizacji;
 - 16) 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;

- 17) na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia budowlane;
- 18) odpowiednie zabezpieczenie składowanych materiałów sypkich przed pyleniem;
- 19) zraszanie wodą placów i dróg manewrowych w okresach bezdeszczowych;
- 20) ograniczanie czasu pracy silników maszyn budowlanych i samochodów na biegu jałowym;
- 21) na etapie realizacji przedsięwzięcia wodę na potrzeby budowlane oraz na cele socjalno-bytowe pobierać z ujęcia wodociągowego i/lub dostarczać beczkownikami;
- 22) na etapie realizacji przedsięwzięcia niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać do gruntu; 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;
- 23) na etapie realizacji zaplecze socjalno-bytowe zorganizować w oparciu o przenośne kontenery socjalne i/lub toalety przenośne (np. typu TOI-TOI), obiekty te wyposażać w bezodpływowe zbiorniki ścieków, nie dopuszczając do ich przepełnienia (systematycznie opróżniać przez wyspecjalizowaną firmę, która wywozić będzie ścieki do oczyszczalni ścieków);
- 24) odwodnienia wykopów na etapie budowy prowadzić jedynie w niezbędnym zakresie przestrzennym i czasowym, bez trwałego obniżania poziomu wód gruntowych, jedynie ograniczając je do terenu objętego realizacją przedsięwzięcia; odwodnienie wykopów nadzorować przez hydrogeologa celem zapewnienia odpowiedniego ukształtowania ewentualnego leja depresyjnego;
- 25) w miarę możliwości zaplanować rozpoczęcie i zakończenie prac budowlanych wymagających realizacji wykopów w porze suchej (poza okresem wzmożonych opadów atmosferycznych), unikać realizacji wykopów na długo przed przystąpieniem do dalszych prac i chronić je przed napływem wód opadowych, aby ograniczyć w maksymalnym możliwym stopniu konieczność odwadniania wykopów;
- 26) ziemię i glebę wydobytą z przygotowywanych wykopów częściowo wykorzystać do wyrównania powierzchni terenu, natomiast jej nadmiar przekazywać specjalistycznym firmom posiadającym stosowne uprawnienia w tym zakresie;
- 27) zakazuje się tankowania maszyn budowlanych oraz napraw sprzętu wykorzystywanego na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji przy wykopach oraz w pobliżu rowu melioracyjnego;
- 28) 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, umieszczonym w zamykanym szczelnym zbiorniku („zbiornik

- w zbiorniku”), umiejscowiony w ww. miejscu tankowania;
- c) miejsce tankowania pojazdów wyposażyć dodatkowo w sorbent oraz w pojemnik na zużyty sorbent, celem neutralizacji ewentualnego wycieku paliwa;
- 29) w celu utrzymania porządku oraz zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym koła wszystkich pojazdów opuszczających teren budowy oczyszczać z zanieczyszczeń (piasek, glina, kamienie, itp.); ww. mycie zlokalizować na wydzielonym stanowisku zlokalizowanym na placu budowy, z utwardzonym podłożem ze zorganizowanym odprowadzeniem wód;
- 30) prace ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
- 31) zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się ciekły wodne, poza terenem zagrożonym powodzią;
- 32) na etapie eksploatacji wodę pobierać z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci; w przypadku braku możliwości przyłączenia terenu do sieci wodociągowej, wodę pobierać z własnego ujęcia wód podziemnych (studni głębinowej);
- 33) w przypadku poboru wody z planowanego własnego ujęcia wód podziemnych (studni głębinowej):
- a) prace budowlane prowadzić pod stałym nadzorem hydrogeologicznym;
 - b) do budowy stosować materiały wykonane z tworzyw, które nie wchodzi w reakcje chemiczne, przez co mogłyby spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych i gruntowych;
 - c) pobór wód podziemnych prowadzić w ramach zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych;
 - d) studnię wyposażyć w system opomiarowania;
 - e) planowane ujęcie nie może wywierać negatywnego wpływu na inne ujęcia oraz nie powinno ograniczać przyznanego wcześniej praw innym Użytkownikom wód;
 - f) prowadzić regularne pomiary ilości pobranych wód podziemnych celem zapewnienia równowagi pomiędzy poborem, a zasilaniem;
 - g) obudowę studni wykonać jako szczelną, w taki sposób, aby uniemożliwić przedostawanie się zanieczyszczeń do jej wnętrza;
 - h) wody z pompowania próbnego odprowadzać na odległość uniemożliwiającą wtórną infiltrację wody do użytkowej warstwy wodonośnej oraz podtopienia obszarów sąsiednich;
 - i) powierzchnię terenu w bezpośrednim sąsiedztwie otworu studziennego wyprofilować w celu zapewnienia odpływu wód opadowych i roztopowych z jego bezpośredniego sąsiedztwa oraz utrzymywać w czystości;
- 34) na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych oraz dachów odprowadzać do ziemi poprzez podziemne systemy rozsączające i/lub zbiorniki retencyjne (szczelne i/lub infiltrujące i/lub podziemne zbiorniki rurowe) i/lub gminnej sieci kanalizacji deszczowej i/lub rowów melioracyjnych – po uzyskaniu stosownej decyzji pozwolenia wodnoprawnego; odprowadzanie ww. wód do odbiornika prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód;
- 35) w przypadku odprowadzania ww. wód do istniejących rowów melioracyjnych lub odwadniających, zrzut ograniczyć do wielkości nieprzekraczającej spływu naturalnego ze zlewni niezabudowanej;

- 36) zastosować urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem) dla ww. wód 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;
- 37) tereny narażone na zanieczyszczenia (drogi, parkingi, doki) wykonać jako nawierzchnie utwardzone, uniemożliwiające przedostawanie się ewentualnych zanieczyszczeń do gruntu i wód;
- 38) nawierzchnie utwardzone ukształtować w sposób zapewniający właściwy odpływ wód opadowych i roztopowych tj. ze spadkiem do kratek;
- 39) planowane zbiorniki na gaz oraz miejsca rozładunku cystern zlokalizować na nawierzchni utwardzonej zapobiegającej przedostawaniu się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego;
- 40) planowaną instalację gazową wyposażyć w system stałego monitoringu;
- 41) na etapie eksploatacji dokonywać systematycznych przeglądów oraz konserwacji wewnętrznych sieci kanalizacyjnych oraz urządzeń podczyszczających ścieki (separator substancji ropopochodnych), 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 usuwać;
- 42) na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe oraz ścieki przemysłowe typu porządkowego (np. czyszczenie posadzek) odprowadzać poprzez przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej lub do czasu wykonania przyłącza ww. ścieki odprowadzać do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe (nie dopuszczać do przepełniania); zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty;
- 43) 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;
- 44) materiały i surowce składować w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do gruntu i wód; stosowane materiały muszą posiadać stosowne świadectwa, atesty i certyfikaty dopuszczające je do stosowania w budownictwie;
- 45) 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 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;
- po uzbieraniu partii transportowej odpady przekazywać uprawnionemu odbiorcy celem dalszego zagospodarowania.
- 46) w przypadku stwierdzenia występowania na terenie inwestycji gatunków objętych ochroną, jeśli działania podejmowane przez Inwestora wiążą się z naruszeniem zakazów obowiązujących w stosunku do nich, konieczne jest uzyskanie w trybie art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336) zezwolenia na odstępstwa od zakazów.
- 47) zainstalowanie na potrzeby funkcjonowania przedmiotowej inwestycji maksymalnie:
- dla budynku H8:
 - 2 kotły gazowe o sumarycznej mocy nie większej niż 940 kW;
 - 2 czerpnie powietrza centrali wentylacyjnej o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 65 dB każda;
 - 2 wyrzutnie powietrza centrali wentylacyjnej o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 65 dB każda;
 - 12 wentylatorów dachowych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 74 dB każdy;
 - 12 wentylatory dachowe o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 78 dB każdy;
 - 3 wentylatory dachowe p.poż. o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 86 / 77 dB każdy,
 - 96 jednostki zewnętrzne klimatyzatorów typu Split o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 64 dB każde;
 - 2 agregaty chłodnicze centrali wentylacyjnej o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 78 dB każdy;
 - dla budynku H9:
 - 2 kotły gazowe o sumarycznej mocy nie większej niż 940 kW;
 - 10 wentylatorów dachowych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 74 dB każdy;
 - 11 wentylatory dachowe o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 78 dB każdy;
 - 3 wentylatory dachowe p.poż. o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 86 / 77 dB każdy;
 - 2 czerpnie powietrza centrali wentylacyjnej o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 65 dB każda;
 - 2 wyrzutnie powietrza centrali wentylacyjnej o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 65 dB każda;

- 88 jednostki zewnętrzne klimatyzatorów typu Split o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 64 dB każde;
 - 2 agregaty chłodnicze centrali wentylacyjnej o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 78 dB każdy;
- 48) na etapie eksploatacji wykonywać regularne przeglądy i konserwacje źródeł hałasu;
 - 49) na etapie eksploatacji użytkowanie pompowni ppoż. jedynie podczas sytuacji awaryjnych i prac konserwacyjnych;
 - 50) w ramach realizacji przedsięwzięcia zagwarantować udział powierzchni biologicznie czynnej tj. nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej, zgodnie z zapisami obowiązującego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 51) 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;
 - 52) w przypadku nasadzeń na stropie miąższość substratu glebowego powinna wynosić co najmniej 80 cm w przypadku krzewów wysokich lub 50 cm w przypadku krzewów niskich, natomiast warstwa powierzchniowa powinna wynosić co najmniej 50 cm;
 - 53) na panelach fotowoltaicznych, w przypadku ich instalacji, należy zastosować powłoki antyrefleksyjne.

UZASADNIENIE

pełnomocnicy JM CONSTRUCTION MANAGEMENT

Sp. z o.o., zwrócili się do Wójta Gminy Michałowice z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie zespołu dwóch hal magazynowo-biurowych H8, H9 wraz z niezbędną infrastrukturą oraz miejscami parkingowymi naziemnymi, drogami komunikacji wewnętrznej, placami manewrowymi i terenami zieleni na działkach ew. nr 76/1, 77/1, 78, 79/1, 80/2, 81/1, 83/1, 84/1, 85/1, 86/1, 87/1, 88/1, 89/1, 90/2, 91/2, 92/1, 316/4, obręb Opacz Mała, gmina Michałowice, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie”, załączając do wniosku komplet wymaganych dokumentów.

Planowane przedsięwzięcie, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b, pkt 62, pkt 74, pkt 81 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, 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 opinią z dnia 20 maja 2024 r. sygn. WOOS-I.4220.493.2024.ML odstąpił od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie opinią z dnia 12 kwietnia 2024 r. (data wpływu do urzędu 18 kwietnia 2024 r.) sygn. NZ.9022.2.16.2024.2438.148 odstąpił również od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu opinią z dnia

26 kwietnia 2024 r. (data wpływu do urzędu 2 maja 2024 r.) sygn. WL.ZZŚ.4901.128.2024.PD odstąpił od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

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 jest zgodne z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXVI/314/2017 Rady Gminy Michałowice z 14 września 2017 r., działki na których będzie realizowana inwestycja zgodnie z planem przeznaczone są pod tereny zabudowy usługowej, składów, magazynów oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na obszarze inwestycji znajduje się stanowisko archeologiczne nr ew. AZP 58-65/36, w związku z powyższym przed przystąpieniem do prac należy uzyskać decyzję Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków określającą zakres oraz rodzaj niezbędnych badań archeologicznych.

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 wyznaczonym terminie żadna ze stron postępowania nie wniosła uwag i wniosków.

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.

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie zespołu dwóch hal magazynowo-biurowych H8, H9 wraz z niezbędną infrastrukturą oraz miejscami parkingowymi naziemnymi, drogami komunikacji wewnętrznej, placami manewrowymi i terenami zieleni. Dopuszcza się etapową budowę inwestycji oraz możliwość jej realizacji w podziale na mniejsze zespoły. Inwestycja będzie obejmowała budowę/montaż: 2 hal magazynowo-biurowych H8, H9 o wysokości do attyki ok. 12 m, powierzchni utwardzonych m. in. chodników, dróg, parkingów, placów manewrowych, budynków/budowli/pomieszczeń technicznych m. in. kotłowni, portierni, itp., szczelnych zbiorników p.poż. i pompowni p.poż., szczelnych zbiorników retencyjnych podziemnych o łącznej pojemności minimum 600 m³, infrastruktury technicznej, tj. sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektro-energetyczne, gazowe, teletechniczne, odgromowe itp., stacji gazowej (LNG/LPG/CNG) wyposażonej w instalację do przesyłu gazu oraz podziemne bądź naziemne, szczelne zbiorniki na gaz o łącznej pojemności do 4,85 m³, bram i ogrodzeń, innych elementów zagospodarowania terenu i zieleni, opcjonalnie

szczerlnych zbiorników bezodpływowych na ścieki o łącznej pojemności minimum 69 m³, opcjonalnie ujęcia wód podziemnych. Łączna powierzchnia zabudowy planowanego zespołu hal magazynowo-biurowych wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą wyniesie maksymalnie 2,847 ha (w tym maksymalnie 1,171 ha moduły magazynowe). Planowany zespół hal będzie pełnił funkcję dystrybucyjno-produkcyjno-magazynową oraz usługową (w tym biurową). Zakłada się, że w każdym z modułów magazynowych składowane i konfekcjonowane będą produkty i towary o różnorodnej charakterystyce, jak np.: produkty spożywcze, produkty i wyroby tekstylne, produkty chemii gospodarczej, produkty AGD, możliwe farmaceutyki wraz z chłodniami, inne wyroby i produkty niepowodujące zagrożenia wybuchem i nie reagujące z wodą. Towary będą magazynowane w szczelnych opakowaniach oraz będą składowane na europaletach, na standardowych regałach wysokiego składowania na 5 lub 6 poziomach. Na części planowanej powierzchni magazynowej hal dopuszcza się możliwość prowadzenia nieuciążliwej produkcji. W każdej z hal przewiduje się stację ładowania wózków litowo-jonowych wykorzystywanych w transportowych wózkach elektrycznych służących do załadunku/rozładunku towarów. W ramach infrastruktury towarzyszącej zorganizowane zostaną parkingi naziemne o maksymalnej liczbie miejsc postojowych 234. Łączna powierzchnia użytkowa parkingów wyniesie maksymalnie 0,2972 ha. Drogi wewnętrzne oraz trakty pieszo-jezdne będą wykonane głównie z kostki betonowej. Łączna długość wewnętrznych dróg dojazdowych wyniesie maksymalnie 1,01 km. Dojazd do inwestycji w pierwszym etapie zostanie zorganizowany poprzez budowę zjazdu z drogi publicznej (ul. Modułowa), natomiast dla etapu drugiego od strony północnej poprzez specjalnie wybudowany odcinek drogi.

Najbliższe sąsiedztwo terenu inwestycji stanowią:

- od północy – droga asfaltowa, dalej teren istniejących hal magazynowo-biurowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- od południa – tereny niezagospodarowane porośnięte roślinnością niską, pojedyncze drzewa/krzewy, rów melioracyjny,
- od wschodu – tereny niezagospodarowane porośnięte roślinnością niską,
- od zachodu – tereny niezagospodarowane porośnięte roślinnością niską, pojedyncze drzewa/krzewy, zbiornik retencyjny, dalej teren drogi ekspresowej.

Teren działek inwestycyjnych pokryty jest roślinnością ruderalną i segetalną, poza tym występują na nim także pojedyncze zakrzewienia i zadrzewienia oraz drzewa i krzewy rosnące w większym skupisku w północnej części obszaru. Najbliższy ciek wodny (rów melioracyjny) przepływa w bezpośrednim sąsiedztwie południowej granicy terenu inwestycji. Najbliższy zbiornik wodny (przydrożny zbiornik retencyjny) zlokalizowany jest w odległości około 20 m na zachód od terenu inwestycji. Przewiduje się, że na obszarze przepływającego w sąsiedztwie inwestycji rowu melioracyjnego okresowo mogą przebywać i migrować płazy takie jak np. żaba trawiasta (*Rana temporaria*), czy żaba wodna (*Rana esculenta*).

W trakcie realizacji planowanego przedsięwzięcia wystąpią uciążliwości związane przede wszystkim z emisją hałasu (maszyny budowlane, środki transportu, prace budowlane); emisję zanieczyszczeń do powietrza (pył z terenu budowy oraz produkty spalania oleju napędowego i benzyny) oraz zanieczyszczenie odpadami (gleba, ziemia), które nie są zaliczane do odpadów niebezpiecznych. Materiały sypkie, pyliste, surowce do budowy oraz odpady o takim samym charakterze, powstające podczas budowy należy zabezpieczyć zarówno na etapie ich magazynowania (na placu budowy), jak również transportu, przed rozwiewaniem np. poprzez przykrywanie plandekami skrzyń ładunkowych pojazdów. Na placu budowy należy systematycznie dbać o porządek, usuwając z powierzchni terenu zalegające sypkie, łatwe do przemieszczania materiały, odpady i masy ziemi, które należy gromadzić w przystosowanych do tego celu zamykanych pojemnikach lub kontenerach przykrywanych plandekami. W czasie panowania warunków atmosferycznych sprzyjających wysuszeniu i wywiewaniu lekkich frakcji mas ziemnych z odkrytych powierzchni zaleca się zraszanie nawierzchni wodą, celem ograniczenia pylenia. Nie należy pozostawiać maszyn i urządzeń pracujących na biegu jałowym. Należy czyścić koła pojazdów przed wyjazdem z placu budowy na drogi publiczne.

Będą to jednak uciążliwości okresowe i ustąpią po zakończeniu prac realizacyjnych. Powstałe odpady będą selektywnie magazynowane w wyznaczonych miejscach oraz przekazywane uprawnionym podmiotom do unieszkodliwienia lub odzysku. Ścieki bytowe gromadzone będą w przenośnych sanitariatach zainstalowanych na zapleczu budowy.

Na etapie eksploatacji przedmiotowej inwestycji wystąpi emisja hałasu i substancji do powietrza, a także powstawać będą odpady i ścieki. Głównymi źródłami emisji substancji do powietrza będą: proces spalania gazu do ogrzewania budynku oraz ruch pojazdów mechanicznych po terenie zakładu. Z przedłożonej dokumentacji wynika, że przedmiotowa inwestycja nie będzie źródłem znaczącej emisji hałasu oraz substancji do powietrza oraz nie będzie powodować istotnego oddziaływania na klimat. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z sieci wodociągowej bądź z własnej studni głębinowej. Ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do gminnej sieci kanalizacyjnej. Ewentualne ścieki przemysłowe z prac porządkowych będą kierowane do wewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej. Długość wewnętrznej sieci kanalizacji wyniesie około 1,1 km. W przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej zakłada się budowę szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do: ziemi poprzez podziemne systemy rozsączające i/lub zbiorników retencyjnych (szczelnych z odwozem wozami asenizacyjnymi i/lub infiltrujących i/lub podziemnych zbiorników rurowych) i/lub gminnej sieci kanalizacji deszczowej i/lub rowów melioracyjnych (zlokalizowanych po południowej i/lub wschodniej stronie planowanych hal H8, H9). Długość wewnętrznych sieci kanalizacji deszczowej wyniesie około 1,5 km. Na terenie inwestycji eksploatowane będą wydzielone miejsca lub pomieszczenia ładowania akumulatorów wózków widłowych, których eksploatacja skutkować będzie emisją śladowych ilości kwasu siarkowego.

2. Usytuowanie przedsięwzięcia.

Planowana inwestycja prowadzona będzie na działkach ew. nr 76/1, 77/1, 78, 79/1, 80/2, 81/1, 83/1, 84/1, 85/1, 86/1, 87/1, 88/1, 89/1, 90/2, 91/2, 92/1, 316/4 obręb Opacz Mała, gmina Michałowice, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie.

Inwestycja nie będzie negatywnie wpływać na obszary wodno-błotne, siedliska łąkowe, ujścia rzek, obszary wybrzeży i środowisko morskie, obszary górskie lub leśne gdyż w rejonie realizacji inwestycji ww. obszary nie występują.

Ponadto zgodnie z kartą informacyjną przedsięwzięcia w rejonie inwestycji nie występują strefy ochronne ujęć wód, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe, przylegające do jezior, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej.

Planowane przedsięwzięcie położone będzie poza obszarowymi formami ochrony przyrody. Najbliższy obszar Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 to: Las Natoliński PLH14004 - znajduje się w odległości ok. 10,8 km od miejsca realizacji przedsięwzięcia oraz Dolina Środkowej Wisły PLB140004 - zlokalizowany jest w odległości ok. 10,5 km od granic terenu objętego inwestycją. Biorąc pod uwagę zakres i lokalizację przedsięwzięcia stwierdzono, że jego realizacja i funkcjonowanie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność ww. obszaru Natura 2000, a tym samym na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Inwestycja nie wpłynie również znacząco negatywnie na przyrodę i na siedliska łąkowe (nie występują na terenie inwestycji i w jej sąsiedztwie) oraz nie przyczyni się w sposób istotny do zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu - po uwzględnieniu warunków określonych w niniejszej decyzji.

Planowane przedsięwzięcie nie ma wpływu na korytarze ekologiczne przebiegające w jej otoczeniu, ponieważ najbliższy korytarz Dolina Środkowej Wisły GKPnC-10A przebiega w odległości 11 km w kierunku północno-wschodnim od granic terenu objętego inwestycją.

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 narusza ustaleń warunków korzystania z wód regionu wodnego Środkowej Wisły.

Realizacja inwestycji nie spowoduje znacząco negatywnej zmiany postrzeganej przestrzeni, zawierającej elementy przyrodnicze i/lub wytwory cywilizacji, ukształtowane w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka.

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 karcie informacyjnej przedsięwzięcia 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. Eksploatacja przedsięwzięcia nie spowoduje uciążliwości, które mogłyby negatywnie wpływać, na jakość środowiska.

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.

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.

Decyzję otrzymują:

1. _____ – pełnomocnik JM CONSTRUCTION MANAGEMENT Sp. z o.o.,
2. Strony postępowania – zgodnie z art. 49 Kpa,
3. Strona internetowa bip.michalowice.pl.
4. Aa.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie,
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie,
3. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej,
4. Starosta Pruszkowski,
5. Urząd Gminy Raszyn.

Uiszczono opłatę skarbową
w wysokości 205 zł

.....
Agnieszka Bazga inspektor ds. ochrony
środowiska

Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie zespołu dwóch hal magazynowo-biurowych H8, H9 wraz z niezbędną infrastrukturą oraz miejscami parkingowymi naziemnymi, drogami komunikacji wewnętrznej, placami manewrowymi i terenami zieleni. Dopuszcza się etapową budowę inwestycji oraz możliwość jej realizacji w podziale na mniejsze zespoły. Inwestycja będzie obejmowała budowę/montaż: 2 hal magazynowo-biurowych H8, H9 o wysokości do attyki ok. 12 m, powierzchni utwardzonych m. in. chodników, dróg, parkingów, placów manewrowych, budynków/budowli/pomieszczeń technicznych m. in. kotłowni, portierni, itp., szczelnych zbiorników p.poż. i pompowni p.poż., szczelnych zbiorników retencyjnych podziemnych o łącznej pojemności minimum 600 m³, infrastruktury technicznej, tj. sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektro-energetyczne, gazowe, teletechniczne, odgromowe itp., stacji gazowej (LNG/LPG/CNG) wyposażonej w instalację do przesyłu gazu oraz podziemne bądź naziemne, szczelne zbiorniki na gaz o łącznej pojemności do 4,85 m³, bram i ogrodzeń, innych elementów zagospodarowania terenu i zieleni, opcjonalnie szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki o łącznej pojemności minimum 69 m³, opcjonalnie ujęcia wód podziemnych. Łączna powierzchnia zabudowy planowanego zespołu hal magazynowo-biurowych wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą wyniesie maksymalnie 2,847 ha (w tym maksymalnie 1,171 ha moduły magazynowe). Planowany zespół hal będzie pełnił funkcję dystrybucyjno-produkcyjno-magazynową oraz usługową (w tym biurową). Zakłada się, że w każdym z modułów magazynowych składowane i konfekcjonowane będą produkty i towary o różnorodnej charakterystyce, jak np.: produkty spożywcze, produkty i wyroby tekstylne, produkty chemii gospodarczej, produkty AGD, możliwe farmaceutyki wraz z chłodniami, inne wyroby i produkty niepowodujące zagrożenia wybuchem i nie reagujące z wodą. Towary będą magazynowane w szczelnych opakowaniach oraz będą składowane na europaletach, na standardowych regałach wysokiego składowania na 5 lub 6 poziomach. Na części planowanej powierzchni magazynowej hal dopuszcza się możliwość prowadzenia nieuciążliwej produkcji. W każdej z hal przewiduje się stację ładowania wózków litowo-jonowych wykorzystywanych w transportowych wózkach elektrycznych służących do załadunku/rozładunku towarów. W ramach infrastruktury towarzyszącej zorganizowane zostaną parkingi naziemne o maksymalnej liczbie miejsc postojowych 234. Łączna powierzchnia użytkowa parkingów wyniesie maksymalnie 0,2972 ha. Drogi wewnętrzne oraz trakty pieszo-jezdne będą wykonane głównie z kostki betonowej. Łączna długość wewnętrznych dróg dojazdowych wyniesie maksymalnie 1,01 km. Dojazd do inwestycji w pierwszym etapie zostanie zorganizowany poprzez budowę zjazdu z drogi publicznej (ul. Modułowa), natomiast dla etapu drugiego od strony północnej poprzez specjalnie wybudowany odcinek drogi.