



Reguły, 31 marca 2025 r.

**Wójt Gminy Michałowice**

**OŚ.6220.9.2024**

**DECYZJA Nr 183.2025**

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 „oos””), a także na podstawie § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b 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 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 9.05.2024 r. MLP Bieruń I Sp. z o.o. ul. 3-go Maja 8, 05-800 Pruszków, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

**STWIERDZAM**

- I. Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa obiektów magazynowo – usługowych z częściami biurowo – socjalnymi wraz z obiektami towarzyszącymi i niezbędną infrastrukturą przy ul. Irysowej w miejscowości Opacz Mała, na działkach ew. nr 40/3, 41/2, 41/3, 41/4, 41/5, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55/1, 134/2, 136/6 oraz na części działek nr ew. 41/6, 41/7, 124/1, 131/1, 132/2, 57 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. Bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Kontrolę należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę w szczególności z zakresu herpetologii. 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 przeprowadzić w okresie od 15 października do końca lutego lub poza tym okresem pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii i chiropterologii po dokonaniu przez nadzór przyrodniczy bezpośrednio przed podjęciem prac (maksymalnie 3 dni) weryfikacji co do braku występowania czynnych (zasiedlonych) siedlisk gatunków podlegających ochronie.
  3. W trakcie robót budowlanych należy zapewnić ochronę pni, koron i systemów korzeniowych drzew i krzewów przeznaczonych do adaptacji oraz występujących w sąsiedztwie terenu

inwestycji, zgodnie ze sztuką ogrodniczą. Zabezpieczenie drzew należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu dendrologii.

4. Zaplecze budowy (park maszynowy, bazy i miejsca składowania odpadów/materiałów) zorganizować na terenie przekształconym antropogenicznie (optymalnie na terenie utwardzonym), zabezpieczonym przed niekontrolowanym wyciekami substancji. Zakazuje się składowania materiałów budowlanych pod koronami drzew przeznaczonych do adaptacji oraz w sąsiedztwie cieku.
5. W trakcie prowadzenia prac budowlanych należy 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.
6. Podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt.
7. Przed przystąpieniem do robót budowlanych, należy zdjąć jednokierunkowo i odpowiednio zabezpieczyć wierzchnią warstwę gleby (humus), którą po zakończeniu inwestycji należy w miarę możliwości wykorzystać do rekultywacji terenu.
8. Na placu budowy, a następnie na etapie 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.
9. Przy realizacji nasadzeń drzew, krzewów i pnączy na terenie inwestycji należy stosować gatunki rodzime uwzględniając w szczególności gatunki nektarodajne.
10. W przypadku instalacji paneli fotowoltaicznych należy zastosować moduły fotowoltaiczne o powierzchni antyrefleksyjnej.
11. Podczas realizacji inwestycji w miejscach wskazanych przez nadzór przyrodniczy (herpetologiczny) zastosować płotki herpetologiczne. Wygrodenie o wysokości minimum 50 cm należy wykonać z np. litej folii o dużej gęstości przytwierdzonej do palików i wkopanych w podłoże na głębokość co najmniej 10 cm, posiadających minimum 10 cm przewieszkę wygiętą w kierunku „na zewnątrz” placu budowy; zakończenia wygrodenia należy uformować w kształt litery „U”. Znalezione i odłowione osobniki należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją, z zastosowaniem przepisów odrębnych.
12. Przed realizacją inwestycji sprawdzić czy planowane przedsięwzięcie znajduje się w kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak m. in. ciągi drenarskie, zbieracze czy rurociągi, których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji; w przypadku stwierdzenia konieczności przebudowy urządzeń melioracji wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 389 pkt 6 w nawiązaniu do art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.).
13. Na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia.
14. Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn zlokalizować na terenie do którego Inwestor posiada tytuł prawny oraz na terenie utwardzonym (np. poprzez zastosowanie płyt betonowych lub mat gumowych), zabezpieczającym przed potencjalnym wyciekami substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego.

15. Zaplecze budowy oraz drogi technologiczne należy zorganizować w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie jego powierzchni, a po zakończeniu prac teren przywrócić do poprzedniego stanu.
16. Stosować materiały budowlano-montażowe oraz elementy prefabrykowane posiadające atesty i odpowiednie normy.
17. Ewentualne naprawy i konserwacje sprzętu i maszyn budowlanego prowadzić na izolowanym podłożu, zabezpieczonym przed ewentualnym wpływem substancji ropopochodnych lub innych substancji niebezpiecznych na środowisko gruntowo-wodne.
18. Teren inwestycji wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw i substancji.
19. 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.
20. Tankowanie paliwa w pracujących pojazdach oraz maszynach dokonywać poza placem budowy, natomiast jeżeli zajdzie taka potrzeba tankowanie:
  - a. prowadzić na izolowanej szczelnej powierzchni (np. mata gumowa lub płyty betonowe), na wyznaczonym i opisanym miejscu do tankowania,
  - b. zbiornik na paliwo będzie to specjalistyczny, szczelny zbiornik z systemem dystrybucyjnym, umieszczony w zamkniętym szczelnym zbiorniku („zbiornik w zbiorniku”), umiejscowiony w ww. miejscu tankowania,
  - c. miejsce tankowania pojazdów wyposażać dodatkowo w sorbent (i pojemnik na zużyty sorbent), celem neutralizacji ewentualnego wycieku paliwa.
21. W celu utrzymania porządku oraz zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym — koła wszystkich pojazdów opuszczających teren budowy oczyszczać z zanieczyszczeń, a powstające ścieki podczyszczać w osadniku i odprowadzać do kanalizacji miejskiej.
22. Prace ziemne prowadzić na podstawie badań geotechnicznych oraz pod nadzorem geotechnicznym.
23. Prace ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne.
24. Zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) 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.
25. W przypadku odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych; ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej; wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu decyzji pozwolenia wodnoprawnego, jeżeli jest wymagane prawem.
26. 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.
27. Na etapie realizacji i eksploatacji wodę pobierać z wodociągu na warunkach określonych z gestorem sieci.

28. Na etapie realizacji zaplecze socjalno-bytowe zorganizować w oparciu o przenośne toalety (np. typu TOI-TOI), obiekty te wyposażać w bezodpływowe zbiorniki ścieków, zbiorniki ścieków opróżniać w miarę potrzeb przez wyspecjalizowaną firmę, która wywozić będzie ścieki na oczyszczalnię ścieków (nie dopuścić do przepełnienia zbiorników).
29. Na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do kanalizacji na warunkach określonych z gestorem sieci.
30. Na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe odprowadzać do zbiornika retencyjnego, a następnie do przyległego do terenu inwestycji rowu melioracyjnego O-2, zgodnie z uzyskaną zgodą od właściciela urządzenia wodnego; 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; odprowadzenie ww. wód prowadzić na podstawie uzyskanego pozwolenia wodnoprawnego; nadmiar wód opadowych i roztopowych wywozić wozami asenizacyjnymi przez odpowiednie firmy.
31. Zastosować urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych) dla ww. wód na których mogą występować zanieczyszczenia; 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 do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311).
32. Tereny narażone na zanieczyszczenia wykonać jako nawierzchnie szczelne (utwardzone).
33. 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.
34. Zbiorniki podziemne dwupłaszczowe na olej napędowy posadowić na płytach fundamentowych wykonanych zgodnie ze sztuką budowlaną, co będzie stanowiło barierę przed przenikaniem substancji do środowiska gruntowo-wodnego; wykonywać kontrolę szczelności zbiorników w celu wyeliminowania potencjalnych wycieków.
35. Teren inwestycji wyposażać w gaśnicę proszkową oraz substancje neutralizujące ewentualne wycieki.
36. 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 pryzmach lub stosach, w szczególności w przypadku odpadów pochodzących z wyrobów przeznaczonych do użytkowania w warunkach oddziaływania czynników atmosferycznych, jeżeli nie spowoduje to zanieczyszczenia gleby i ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
  - c. w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów poza przeznaczone do tego celu miejsce, w tym poza przeznaczone do tego celu opakowania, kontenery, zbiorniki, worki lub wydzielone boksy i sektory,

d. w przypadku odpadów niebezpiecznych — także minimalizując wpływ czynników atmosferycznych na odpady, przez zastosowanie szczelnych pojemników, kontenerów, zbiorników lub systemu zbierania wycieków oraz wód odciekowych, jeżeli oddziaływanie czynników atmosferycznych może spowodować negatywny wpływ magazynowanych odpadów na środowisko lub życie i zdrowie ludzi, w szczególności zmieniać właściwości chemiczne i fizyczne odpadów oraz powstawanie uciążliwości zapachowych, po uzbieraniu partii transportowej odpady przekazywać uprawnionemu odbiorcy celem dalszego zagospodarowania.

## UZASADNIENIE

Jarosław Batory pełnomocnik MLP Bieruń I Sp. z o.o., zwrócił się do Wójta Gminy Michałowice z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa obiektów magazynowo-usługowych z częściami biurowo-socjalnymi wraz z obiektami towarzyszącymi i niezbędną infrastrukturą przy ul. Irysowej Opacz Mała na dz. ew. 40/3, 41/2, 41/3, 41/4, 41/5, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55/1, 134/2, 136/6 oraz części działek nr ew. 41/6, 41/7, 124/1, 131/1, 132/2, 57 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 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. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie opinią z dnia 27.06.2024 r. sygn. NZ.9022.2.24.2024.4362.348 odstąpił od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 29.11.2024 r. sygn. WOOŚ-I.4220.854.2024.IP odstąpił od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu opinią z dnia 27.12.2024 r. sygn. WL.ZZŚ.4901.217.2024.KS.2 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 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.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie obiektów magazynowo – usługowych z częściami biurowo-socjalnymi wraz z obiektami towarzyszącymi i niezbędną infrastrukturą przy ul. Irysowej w miejscowości Opacz Mała, na działkach o nr ew. 40/3, 41/2, 41/3, 41/4, 41/5, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55/1, 134/2 i 136/6 oraz na części działek o nr ew. 41/6, 41/7, 124/1, 131/1, 132/2 i 57 obręb Opacz Mała, gm. Michałowice. Z karty informacyjnej przedsięwzięcia „KIP” wynika, że powierzchnia zabudowy magazynowej realizowanej w ramach inwestycji wynosić będzie około 3,5 ha.

Inwestor przewiduje możliwość realizacji przedsięwzięcia w etapach: I etap – budowa hali A (w całości lub częściowo) i II etap – budowa hali B. Poszczególne etapy mogą być realizowane niezależnie od siebie i zamiennie (np. hala B przed wybudowaniem hali A).

Przewiduje się budowę dwóch jednokondygnacyjnych budynków magazynowo usługowych z dwukondygnacyjnymi przestrzeniami biurowo-socjalnymi wraz z infrastrukturą przeznaczonymi na wynajem. W projektowanych budynkach będzie prowadzona działalność usługowa nieszkodliwa dla środowiska.

Bilans terenu będzie następujący:

- powierzchnia zabudowy - około 1,6 ha (46 %);
- powierzchnia utwardzona – około 1,2 ha (34 %);
- powierzchnia biologicznie czynna – około 0,7 ha (20 %).

Konstrukcja hal realizowana będzie w postaci ram o prefabrykowanych słupach żelbetowych i stalowych dźwigarach dachowych dwuspadowych, posadowionych na stopach żelbetowych.

Główną konstrukcją części biurowo-socjalnych stanowić będzie układ słupów i belek żelbetowych prefabrykowanych oraz częściowo układy ścian w konstrukcji tradycyjnej murowanej z bloczków silikatowych wzmocnionych trzpieniami i wieńcami żelbetowymi. Stropy między kondygnacyjne będą żelbetowe.

Ponadto w ramach realizacji inwestycji przewiduje się wykonanie m.in.:

- zbiornika retencyjnego podziemnego o pojemności około 540 m<sup>3</sup> na wody opadowe i roztopowe;
- 251 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (część wykonana w ekokracie) o powierzchni około 0,3 ha oraz miejsca parkingowe dla samochodów ciężarowych typu tir o powierzchni około 0,44 ha;
- 2 zbiorniki podziemne na olej napędowy do agregatów o łącznej pojemności mniejszej niż 3,0 m<sup>3</sup> (będą one zlokalizowane w podziemnej pompowni wody ppoż.).

Projektowane obiekty ogrzewane będą za pomocą lokalnych urządzeń grzewczych (promienniki i kotły) wykorzystujących jako paliwo gaz ziemny, a na terenie hal będą poruszać się wózki widłowe z żelowymi akumulatorami.

Wody opadowe i roztopowe z terenu planowanego przedsięwzięcia będą odprowadzane do zbiornika retencyjnego o pojemności około 540 m<sup>3</sup> i docelowo do rowu melioracyjnego oznaczono symbolem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako 48WR. Przed odprowadzeniem wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do zbiornika retencyjnego, woda będzie podczyszczana w separatorze substancji ropopochodnych.

Otoczenie terenu inwestycji stanowią:

- od strony północnej - ul. Irysowa, a za nią obiekt przemysłowy i tereny niezabudowane;
- od strony wschodniej - firma zajmująca się odbiorem odpadów komunalnych, pobudowlanych oraz surowcowych;
- od strony południowej - tereny użytkowane rolniczo oraz utwardzone drogi i miejsca parkingowe;
- od strony południowej – ciek wodny.

Teren planowanej inwestycji położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie tras S2 i S8.

Od strony zachodniej i południowo-zachodnie znajdują się pojedyncze budynki jednorodzinnej.

Głównymi źródłami hałasu emitowanego do otoczenia z terenu projektowanej inwestycji będą źródła niestacjonarne związane z lokalnym ruchem samochodowym na terenie obiektu, a także źródła stacjonarne związane z pracą urządzeń wentylacyjnych i chłodniczych. Zastosowane będą urządzenia instalacyjne na dachach budynków, z odpowiednimi zabezpieczeniami akustycznymi (wersje urządzeń cichobieżnych, elementy tłumiące, izolacyjne, antywibracyjne itp.).

Z przeprowadzonych obliczeń rozprzestrzenienia się hałasu w środowisku zawartych w przedłożonej dokumentacji wynika, że oddziaływanie akustyczne przedsięwzięcia na tereny sąsiednie nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych wartości hałasu wokół inwestycji, na terenach chronionych akustycznie, a tym samym dotrzymane zostaną standardy jakości środowiska.

Ponadto z KIP wynika, że przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie w strefie oddziaływania akustycznego hałasu drogowego trasy ekspresowej S8 od strony wschodniej oraz południowej obwodnicy Warszawy od strony północnej.

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. Ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do gminnej sieci kanalizacyjnej.

Na etapie realizacji wszystkie odpady powstające w wyniku prowadzonych prac będą segregowane i do czasu przekazania specjalistycznej firmie gromadzone w wyznaczonych miejscach na placu budowy w oznakowanych kontenerach oraz pojemnikach i systematycznie usuwane z terenu budowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zakłada się, że miejsca te będą częściowo zadaszone, a podłoże, w przypadku gdy będzie to konieczne, będzie izolowane płytami betonowymi. Odpady niebezpieczne będą gromadzone w wydzielonym, wyizolowanym od podłoża i oznakowanym miejscu. Pojemniki do ich czasowego gromadzenia będą szczelnie zamykane oraz oznakowane

ograniczając dostęp osób postronnych oraz zwierząt.

Powstające w trakcie funkcjonowania projektowanego obiektu odpady będą segregowane i gromadzone do czasu przekazania firmie posiadającej stosowne zezwolenia w oznakowanych kontenerach i pojemnikach umieszczonych w wydzielonych miejscach poza budynkami. Podłoże w tych strefach będzie miało utwardzone podłoże, co zabezpieczy grunty poniżej przed ewentualnym zanieczyszczeniem. Odpady niebezpieczne z separatorów będą odbierane bezpośrednio z komór separatora i osadnika w trakcie ich czyszczenia. Dostęp do nich będą miały jedynie osoby upoważnione. Odpady pochodzące z separatorów będą gromadzone w komorach separatorów i usuwane przez specjalistyczną firmę posiadającą stosowne pozwolenia, podczas ich okresowego czyszczenia. Wszystkie odpady będą przekazane wyspecjalizowanym jednostkom posiadającym stosowne zezwolenia gospodarowanie odpadami.

## 2. Usytuowanie przedsięwzięcia.

Planowana inwestycja prowadzona będzie przy ul. Irysowej Opacz Mała na dz. Ew. 40/3, 41/2, 41/3, 41/4, 41/5, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55/1, 134/2, 136/6 oraz części działek nr ew. 41/6, 41/7, 124/1, 131/1, 132/2, 57 obręb Opacz Mała, gmina Michałowice, powiat pruszkowski, województwo mazowieckie.

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

Na terenie przeznaczonym do zagospodarowania występuje sieć rurociągów drenarskich. Zmiana sposobu użytkowania terenu może wiązać się ze złożeniem przez inwestora do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie — właściwego Zarządu Zlewni — wniosku o wydanie decyzji na wykonanie przebudowy bądź rozbiórki ww. urządzeń w granicach terenu inwestycji.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów objętych ochroną na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm., zwanej dalej „uoop”). Teren przeznaczony pod inwestycję zlokalizowany jest w odległości około 10,7 km od obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004. Obszar realizacji inwestycji znajduje się w odległości około 11,2 km od korytarza ekologicznego Dolina Środkowej Wisły GKPnC-10A.

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w KIP teren planowanego przedsięwzięcia stanowią nieużytki oraz tereny związane z dystrybucją materiałów sypkich i kruszywa oraz drogi dojazdowe i miejsca parkowania pojazdów.

Podczas przeprowadzonej inwentaryzacji drzew i krzewów zmierzono 25 drzew należących do następujących gatunków: wierzba biała i krucha, klon jesionolistny, robinia oraz po jednym egzemplarzu sosny i kasztanowca białego. Dominujący jest udział wierzb (białej oraz kruchej) oraz klonu jesionolistnego i robinii. Teren cechuje się nieznacznym udziałem podrostu drzew pochodzących z wtórnej sukcesji za sprawą gęstego pokrycia terenu przez trawy i nawłóć. Rejon inwestycji stanowi teren miejsko-wiejski. Bezpośrednio działki przeznaczone pod planowaną inwestycję stanowią tereny łąk kośnych i nieużytków porolnych z pojedynczymi drzewami. Rośliny, które występują na przedmiotowych działkach to głównie rośliny ruderalne i synantropijne (zielne), ale także zbiorowiska muraw dywanowych.

Na terenie zamierzenia zaobserwowano jedynie pospolicie występujące zwierzęta o charakterze kosmopolitycznym. Z pospolitych ssaków stwierdzono, na podstawie tropienia, obecność lisa rudego. Odnotowano również nory drobnych gryzoni, przy czym w zakresie aktywności dobowej stwierdzono występowanie drobnych ssaków takich jak mysz polna, mysz zaroślowa i nornica ruda. Ponadto na obszarze zlokalizowano nieliczne kretowiska. Podczas przeprowadzonych badań terenowych



stwierdzono występowanie takich gatunków płazów jak: ropucha szara, żaba trawna i żaba wodna. Natomiast z gadów zinwentaryzowano takie gatunki jak jaszczurka zwijka i jaszczurka żyworodna.

Przedsięwzięcie nie ingeruje w siedliska naturalne mogące stanowić chronione siedliska przyrodnicze i siedliska gatunków objętych dyrektywami - ptasią i siedliskową. Z uwagi na stopień przekształcenia terenu inwestycji, uznano że nałożenie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ze względu na uwarunkowania przyrodnicze nie jest konieczne.

Biorąc pod uwagę zakres i lokalizację przedsięwzięcia, które będzie położone na terenie już przekształconym antropogenicznie, w opinii tut. organu, realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność ww. obszaru Natura 2000 oraz na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Ponadto, realizacja inwestycji nie przyczyni się w sposób istotny do zwiększenia wrażliwości elementów środowiska na zmiany klimatu oraz zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu.

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

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.

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.

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.

Decyzję otrzymują:

1. Jarosław Batory – pełnomocnik MLP Bieruń I Sp. z o.o.
2. Strony postępowania - zgodnie z art. 49 Kpa.
3. aa.

Do wiadomości:

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

Uiszczono opłatę skarbową  
w wysokości 205 zł

.....  
Jarosław Kozłowski inspektor ds. ochrony  
środowiska

### Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie obiektów magazynowo – usługowych z częściami biurowo-socjalnymi wraz z obiektami towarzyszącymi i niezbędną infrastrukturą przy ul. Irysowej w miejscowości Opacz Mała, na działkach o nr ew. 40/3, 41/2, 41/3, 41/4, 41/5, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 55/1, 134/2 i 136/6 oraz na części działek o nr ew. 41/6, 41/7, 124/1, 131/1, 132/2 i 57 obręb Opacz Mała, gm. Michałowice. Z karty informacyjnej przedsięwzięcia „KIP” wynika, że powierzchnia zabudowy magazynowej realizowanej w ramach inwestycji wynosić będzie około 3,5 ha.

Inwestor przewiduje możliwość realizacji przedsięwzięcia w etapach: I etap – budowa hali A (w całości lub częściowo) i II etap – budowa hali B. Poszczególne etapy mogą być realizowane niezależnie od siebie i zamiennie (np. hala B przed wybudowaniem hali A).

Przewiduje się budowę dwóch jednokondygnacyjnych budynków magazynowo usługowych z dwukondygnacyjnymi przestrzeniami biurowo-socjalnymi wraz z infrastrukturą przeznaczonymi na wynajem.

Ponadto w ramach realizacji inwestycji przewiduje się wykonanie m.in.:

- zbiornika retencyjnego podziemnego o pojemności około 540 m<sup>3</sup> na wody opadowe i roztopowe;
- 251 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (część wykonana w ekokracie) o powierzchni około 0,3 ha oraz miejsca parkingowe dla samochodów ciężarowych typu tir o powierzchni około 0,44 ha;
- 2 zbiorniki podziemne na olej napędowy do agregatów o łącznej pojemności mniejszej niż 3,0 m<sup>3</sup> (będą one zlokalizowane w podziemnej pompowni wody ppoż.).

Otoczenie terenu inwestycji stanowią:

- od strony północnej - ul. Irysowa, a za nią obiekt przemysłowy i tereny niezabudowane;
- od strony wschodniej - firma zajmująca się odbiorem odpadów komunalnych, pobudowlanych oraz surowcowych;
- od strony południowej - tereny użytkowane rolniczo oraz utwardzone drogi i miejsca parkingowe;
- od strony południowej – ciek wodny.