



OŚ. 6220.22.2025

Reguły, 15 czerwca 2026 r.

## Gmina Michałowice

### POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2025 r. poz. 1691), w związku z art. 63 ust. 1 i 4, art. 65 ust. 1 i 3, art. 66 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 55 lit. b tiret pierwsze 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.) po rozpoznaniu wniosku

oraz po zasięgnięciu opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie

#### postanawiam

- I. Nałożyć obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na „Budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dwulokalowych na działkach nr 618/2 i 619/2 obręb 0010 w Pęcicach, gmina Michałowice”.
- II. Określić zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zwanego dalej – raportem ooś, który powinien zostać sporządzony zgodnie z art. 66 ustawy ooś, a ponadto winien zawierać szczegółową analizę podanych niżej zagadnień:
  1. W zakresie ochrony przyrody, należy wykonać:
    - 1.1 opis planowanego przedsięwzięcia obejmującego warunki użytkowania terenu w fazie realizacji i użytkowania;
    - 1.2 opis elementów środowiska przyrodniczego terenu inwestycji i korzyści ekologicznych (w tym również lokalnych) w granicach obszaru objętego oddziaływaniem inwestycji, w tym elementów środowiska objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13, ze zm. – dalej jako „uooop”), sporządzonego w oparciu o wyniki inwentaryzacji przyrodniczej, przez którą rozumie się wyniki badań (ogłędzin) prowadzonych w terenie wraz z opisem zastosowanej metodyki. Ogłędziny terenu należy realizować w terminie wzmożonej aktywności właściwej dla różnych grup organizmów obserwowanych w granicach oddziaływania inwestycji (termin lub terminy ogłędzin winny być ustalone indywidualnie przez eksperta prowadzącego badania, z uwzględnieniem charakterystyki lokalnych uwarunkowań i możliwego występowania siedlisk przyrodniczych

---

#### 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

oraz gatunków roślin i grup gatunków zwierząt, szczególnie podlegających ochronie). Kontrole terenowe powinny być prowadzone w oparciu o przyjętą przez eksperta metodykę (należy ją opisać), która w największym możliwym stopniu pozwoli na rozpoznanie walorów przyrodniczych terenu planowanej inwestycji oraz sposobu wykorzystywania badanego obszaru przez poszczególne gatunki zwierząt. Podczas badań fauny należy notować m.in.: tropy, odchody, zwierzęta martwe i żywe oraz wykorzystywane przez nie schronienia (np. nory) z podaniem ich lokalizacji. Wskazane jest, aby bezpośrednie obserwacje zwierząt zawierały informacje dotyczące ich zachowania (np. żerowanie, odpoczynek, lęg) i kierunku przemieszczania się. Kontrole terenowe powinny objąć cały obszar przedmiotowej działki wraz z jej obszarem oddziaływania, ze szczególnym uwzględnieniem północnej części obszaru inwestycji.

Dopuszcza się wykorzystanie innych danych, na podstawie których wykonany zostanie opis elementów przyrodniczych, pod warunkiem spełnienia przesłanek dedykowanych badaniom inwentaryzacyjnym (nie starsze niż 5 lat). Innymi słowy, jeśli dla danego terenu Inwestor posiada dane przyrodnicze, np. inny podmiot prowadził obserwacje na tym terenie i możliwy jest opis przyrodniczy dla obszaru objętego inwestycją, to w takim przypadku nie ma konieczności prowadzenia inwentaryzacji. Konieczność taka istnieje natomiast, jeśli nie ma dokumentu bądź opracowania, na podstawie którego można dokonać opisu elementów przyrodniczych do dokonania oceny oddziaływania na środowisko. W przypadku wykorzystania tzw. innych danych, należy także przedstawić zastosowaną metodykę prowadzenia badań;

- 1.3 opis krajobrazu, w którym dane przedsięwzięcie ma być zlokalizowane;
- 1.4 wpływ planowanej inwestycji na ochronę przyrody Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Stawy Pęcickie” oraz na korytarze migracji (w tym również lokalne);
- 1.5 informacje na temat powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych, zrealizowanych lub planowanych, znajdujących się w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia – w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem, w szczególności w zakresie oddziaływania na elementy środowiska przyrodniczego;
- 1.6 szczegółową analizę możliwości realizacji inwestycji w aspekcie obostrzeń (zakazów) obowiązujących na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz na terenie zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Stawy Pęcickie”;
- 1.7 opis przewidywanych działań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze, w tym w szczególności na przyrodę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Stawy Pęcickie” wraz z oceną ich skuteczności odpowiednio na etapach realizacji, eksploatacji, użytkowania lub likwidacji przedsięwzięcia;
- 1.8 przedstawienie zagadnień w formie kartograficznej i graficznej, w skali umożliwiającej analizę przedstawionych w raporcie zagadnień;
- 1.9 dokument zawierający wyniki inwentaryzacji przyrodniczej w części kartograficznej tego dokumentu należy zapisać także w formatach wektorowych, optymalnie SHP, wykorzystywanych w systemach informacji przestrzennej;
- 1.10 przedstawienie sposobu zaopatrzenia przedsięwzięcia w wodę na etapie realizacji i eksploatacji, wraz z określeniem przewidywanego zapotrzebowania na wodę;
- 1.11 analiza wpływu planowanego przedsięwzięcia na zasoby wód podziemnych i powierzchniowych;

- 1.12 ocena możliwości wystąpienia oddziaływań skumulowanych związanych z poborem wód podziemnych, z uwzględnieniem istniejących, realizowanych oraz planowanych przedsięwzięć zlokalizowanych w sąsiedztwie terenu inwestycji;
  - 1.13 przedstawienie informacji o istniejących i planowanych indywidualnych ujęciach wód podziemnych (studniach) w zasięgu potencjalnego oddziaływania przedsięwzięcia oraz ocena wpływu inwestycji na ich funkcjonowanie;
  - 1.14 ocena wpływu planowanego przedsięwzięcia oraz oddziaływań skumulowanych na poziom zwierciadła wód podziemnych i lokalne stosunki wodne;
  - 1.15 analiza powiązań hydrologicznych i hydrogeologicznych terenu inwestycji z obszarem Stawów Pęcickich oraz ocena wpływu przedsięwzięcia na te stosunki wodne;
  - 1.16 przedstawienie działań mających na celu ograniczenie wpływu przedsięwzięcia na wody podziemne i powierzchniowe, w szczególności w zakresie poboru wód, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz zachowania istniejących stosunków wodnych.
2. w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem światłem należy przedstawić analizę wpływu planowanego przedsięwzięcia na środowisko przyrodnicze, w szczególności na zwierzęta aktywne w porze nocnej oraz ich siedliska, wynikającego z emisji światła sztucznego na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji. Analiza powinna obejmować:
- 2.1 charakterystykę wszystkich projektowanych źródeł światła, w tym ich lokalizację, wysokość montażu, moc, kierunek emisji światła, czas pracy oraz zastosowane rozwiązania ograniczające emisję światła poza obszar inwestycji;
  - 2.2 ocenę wpływu oświetlenia na faunę, w szczególności gatunki chronione, ptaki, nietoperze, owady oraz inne zwierzęta prowadzące nocny tryb życia, wraz z identyfikacją potencjalnych korytarzy ekologicznych i miejsc bytowania gatunków w otoczeniu przedsięwzięcia;
  - 2.3 modelowanie lub obliczenia rozprzestrzeniania się światła w porze nocnej wraz z określeniem zasięgu oddziaływania inwestycji;
  - 2.4 analizę właściwości refleksyjnych powierzchni znajdujących się w otoczeniu źródeł światła, w szczególności nawierzchni dróg, chodników, elewacji budynków, ogrodzeń oraz innych elementów zagospodarowania terenu mogących wpływać na wtórne rozpraszanie światła;
  - 2.5 ocenę zgodności przyjętych rozwiązań oświetleniowych z zasadą minimalizacji zanieczyszczenia światłem, ze wskazaniem działań ograniczających oddziaływanie, takich jak stosowanie opraw o pełnym odcięciu światła (full cut-off), ograniczenie temperatury barwowej, systemy sterowania natężeniem oświetlenia oraz czasowe wyłączenie oświetlenia w porze nocnej.
- Analizę należy wykonać z uwzględnieniem położenia przedsięwzięcia w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz funkcji tego obszaru w zakresie ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

## **UZASADNIENIE**

, zwrócił się do Wójta Gminy Michałowice z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dwulokalowych na działkach ew. nr 618/2 i 619/2 obręb 0010 w Pęcicach, gmina Michałowice.

Planowane przedsięwzięcie, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze, 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. Jednocześnie poinformowano organy opiniujące o braku obowiązującego dla tego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie nie wydał opinii w przedmiotowej sprawie w terminie, o którym mowa w art. 64 ust. 4 ustawy ooś; stosowanie do art. 78 ust. 4 ustawy ooś, niewydanie opinii w tym terminie traktuje się jako brak zastrzeżeń. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 8.05.2026 r. sygn. WOOŚ-I.4220.1601.2025.WP.4 stwierdził, że istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu opinią z dnia 8.04.2025 r. sygn. WL.ZZŚ.4901.439.2025.ZG.2 odstąpiło od konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Analizując wniosek stwierdza się, że planowane przedsięwzięcie może w sposób znaczący oddziaływać na środowisko, stąd istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Po przeprowadzeniu analizy załączonej do wniosku dokumentacji oraz treści opinii, uwzględniając uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, organ postanowił o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, argumentując to w odniesieniu do poszczególnych uwarunkowań w przedstawiony poniżej sposób.

#### 1. Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia.

Planowana inwestycja będzie polegać na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dwulokalowych na działkach ew. nr 618/2 i 619/2 obręb 0010 w Pęcicach, na terenie gminy Michałowice. Łączny obszar przedsięwzięcia wyniesie 1,0708 ha. Teren przeznaczony pod przedsięwzięcie nie jest zagospodarowany – pokryty jest częściowo roślinnością. Budynki zostaną posadowione na wydzielonych 10 działkach. Dojazd do budynków zapewniony zostanie z działki ew. nr 624 – droga asfaltowa (ul. Pęcicka), a następnie z drogi wewnętrznej na teren poszczególnych posesji. Budynki wykonane zostaną w tradycyjnej technologii murowanej. Dach będzie dwuspadowy z nachyleniem 45°. Niezagospodarowana działka zostanie pokryta zielenią ozdobną i trawą. Miejsca postojowe, podjazd wykonany zostanie z kostki brukowej na podsypce cemenowo-piaskowej. Każdy lokal będzie miał zaprojektowany garaż jedno stanowiskowy i jedno miejsce parkingowe przed garażem. Przy budynku wyznaczone zostanie miejsce gromadzenia odpadów komunalnych. Dla każdego budynku przewidziano szambo o pojemności 10 m<sup>3</sup>, po jednym zbiorniku bezodpływowym na lokal mieszkalny. Łącznie zaprojektowano 20 zbiorników bezodpływowych. Z uwagi na brak możliwości podłączenia się do sieci wodociągowej istniejącej w znacznej odległości od przedsięwzięcia wybudowane zostaną studnie głębinowe. Przewidziano 20 studni po jednej studni na lokal mieszkalny. Woda ze studni będzie pobierana do czasu podłączenia zabudowy do wodociągu. Zapotrzebowanie wody na jeden lokal do 5 m<sup>3</sup>. Każdy lokal mieszkalny będzie ogrzewany pompą

ciepła o mocy ok. 8 kW, przyjęto, że poziom ciśnienia akustycznego emitowanego przez urządzenia nie będzie przekraczał 35dB mierzonego w odległości 3 m od źródła, co odpowiada poziomowi mocy akustycznej ok. 52,5 dB.

W trakcie realizacji inwestycji w analizowanym rejonie wystąpią uciążliwości związane z emisją hałasu oraz substancji pyłowych i gazowych do powietrza, będą pochodziły głównie z eksploatacji maszyn i urządzeń budowlanych oraz pojazdów transportujących materiały, powstawać będą także ścieki i odpady. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia źródłem emisji substancji do powietrza będzie ruch pojazdów osobowych, dostawczych oraz ciężarowych.

Najbliższe otoczenie inwestycji stanowią:

- od strony północnej – Stawy Pęcickie wraz z terenem nadbrzeżnym stawów;
- od strony południowej – z ul. Pęcicką dalej z terenem zielonym;
- od strony zachodniej – z niezabudowaną dz. ew. nr 620;
- od strony wschodniej – z terenem niezabudowanym.

## 2. Usytuowanie przedsięwzięcia.

Inwestycja zlokalizowana jest częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. U. Woj. Maz. poz. 870 ze zm.) oraz graniczy z zespołem przyrodniczo – krajobrazowym „Stawy Pęcickie”, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest rozporządzenie Nr 76 Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 października 2008 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Stawy Pęcickie” (Dz. U. Woj. Maz. Nr 194 poz. 7037). Najbliższy obszar Natura 2000 Puszcza Kampinoska PLC140001 oddalony jest o ok. 13,1 km w kierunku północnym od granic nieruchomości, na której planowana jest przedmiotowa inwestycja. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym (Puszcza Kampinoska GKPN-11) zlokalizowany jest w odległości ok. 13,1 km w kierunku północnym od terenu inwestycji. Planowana inwestycja położona jest poza obszarami wybrzeży i obszarami morskimi oraz poza obszarami górskimi i leśnymi, nie będzie zlokalizowana na obszarach wodno-błotnych, obszarach wodno-błotnych, obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w pobliżu cieków wodnych, u ujścia rzek, ani na obszarach objętych siecią Natura 2000 oraz terenach przyległych do jezior i obszarach ochrony uzdrowiskowej.

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

Inwestycja zlokalizowana jest częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. U. Woj. Maz. poz. 870 ze zm.) oraz graniczy z zespołem przyrodniczo – krajobrazowym „Stawy Pęcickie”, dla którego obowiązującym aktem prawnym jest rozporządzenie Nr 76 Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 października 2008 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo – krajobrazowego „Stawy Pęcickie” (Dz. U. Woj. Maz. Nr 194 poz. 7037). Teren inwestycji stanowi potencjalne miejsce występowania gatunków zwierząt w tym gatunków objętych ochroną.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz charakter i lokalizację przedsięwzięcia jak również możliwość wystąpienia oddziaływań skumulowanych, wynikających z realizacji tożsamyh inwestycji w najbliższym otoczeniu stwierdza się konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Powyższe znajduje uzasadnienie w brzmieniu art. 24 ust. 3 Ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 poz. 13) zgodnie z którym „Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu”. Jak również mając na uwadze art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. b 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 poz. 670 ze zm.), zgodnie z którym przy analizie przedsięwzięcia uwzględnia się możliwość kumulowania się oddziaływań z innymi przedsięwzięciami oraz ich potencjalne oddziaływanie na środowisko. Ponadto przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko pozwoli określić wielkość i zasięg oddziaływania planowanej inwestycji, a także umożliwi określenie rodzaju ewentualnych zabezpieczeń minimalizujących jej wpływ na środowisko.

W związku z powyższym 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, postanowiono jak na wstępie.

## POUCZENIE

Na niniejsze postanowienie przysługuje stronom zażalenie za pośrednictwem Wójta Gminy Michałowice do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego postanowienia.

### Postanowienie otrzymują:

- 1.
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 Zarządu Zlewni w Łowiczu.

Sprawę prowadzi: Agnieszka Bazga  
Stanowisko: Inspektor ds. ochrony środowiska  
Tel: 22 350 91 33  
e-mail: a.bazga@michalowice.pl

---

Administratorem danych osobowych jest Urząd Gminy Michałowice, Reguły, ul. Aleja Powstańców Warszawy 1, 05-816 Michałowice, reprezentowany przez Wójta. Przetwarzanie danych jest niezbędne do wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze. Dane są przechowywane przez czas określony w szczególnych przepisach prawa. Osobie, której dane dotyczą, przysługuje prawo do wglądu w swoje dane i prawo ich uzupełnienia. Szczegółowe informacje dotyczące przetwarzania danych podane są w Polityce prywatności dostępnej w siedzibie, na stronie www i Biuletynie Informacji Publicznej Administratora: <https://www.michalowice.pl/rodo>