



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, 10 listopada 2023 r.

OŚ.6220.10.2023

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2023 poz. 775 ze zm.), 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 2023 r., poz. 1094 ze zm.), a także na podstawie § 3 ust. 1 pkt 31, pkt 37 lit. d, pkt 54 lit. b, pkt 58 lit. b oraz pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) po rozpoznaniu wniosku Prologis Poland CIX Sp. z o.o., 00-120 Warszawa ul. Złota 59 w imieniu której działa pełnomocnik Katarzyna Kufel Tacakiewicz Ferma Kresek Sp. z o.o. 60-179 Poznań ul. Jeleniogórska 18b 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 „Budowa hal magazynowo-produkcyjnych z zapleczem socjalno-biurowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na dz. ew. nr 2, 96/1 obręb Suchy Las oraz dz. ew. o nr 266/2, 265/2, 428/2 obręb Sokołów w gminie Michałowice”.
- II. określić zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, który powinien zostać sporządzony zgodnie z 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*, a ponadto winien zawierać szczegółową analizę podanych niżej zagadnień:
 1. analizę w zakresie ochrony przed hałasem: należy wykonać analizę emisji hałasu do środowiska zgodnie z metodyką zalecaną przez Ministra Środowiska, a zatem z wykorzystaniem instrukcji zgodnej z polskimi normami i dostosowanym do nich programem obliczeniowym, przedstawić zagadnienia w formie graficznej, prezentującej zasięgi poszczególnych izolinii poziomów hałasu w porze dnia i nocy, wskazującej tereny chronione akustycznie oraz dołączyć wydruki danych wejściowych i arkusze obliczeniowe z programu modelującego rozprzestrzenienie się hałasu;
 2. oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia na powietrze atmosferyczne: należy wykonać obliczenia rozprzestrzeniania się substancji w powietrzu, dla których określono poziomy dopuszczalne oraz dla tych, dla których określono wartości odniesienia (uwzględniające wszystkie emitowane substancje oraz wszystkie źródła

emisji); obliczenia należy wykonać zgodnie z metodyką Ministra Środowiska i dostosowanych do niej programem obliczeniowym; należy przedstawić czytelną interpretację graficzną wyników tych obliczeń, pozwalającą na jednoznaczne stwierdzenie poziomów zanieczyszczeń w powietrzu oraz dołączyć wykaz aktualnego stanu jakości powietrza atmosferycznego dla analizowanego terenu, dane wejściowe przyjęte do obliczeń oraz wydruki obliczeń;

3. w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem światłem: opis wpływu inwestycji w zakresie emitowania światła sztucznego na grzyby, rośliny, zwierzęta i ich siedliska, w szczególności w zakresie uniknięcia tworzenia pułapek ekologicznych dla bezkręgowców, jak również w zakresie wpływu emitowanego światła sztucznego na ludzi, ich zdrowie, najbliższą zabudowę mieszkalną, w tym w porze nocnej, wraz z wykazaniem pomiarów oświetlenia obejmującym podstawowe parametry oświetleniowe (luminacja, natężenie oświetlenia w ujęciu poziomym i pionowym), jak również parametry uzupełniające (współrzędne trójchromatyczne barwy, temperatura barwowa, ogólny współczynnik oddawania barwy), z uwzględnieniem właściwości refleksyjnych otoczenia źródła emisji światła;
- 4 analizę możliwych konfliktów społecznych związanych z planowanym przedsięwzięciem;
- 5 gospodarkę wodno-ściekową: należy przedstawić informacje dotyczące przewidywanych ilości oraz sposobów postępowania ze ściekami bytowymi, technologicznymi oraz wodami opadowymi i roztopowymi na etapie eksploatacji pochodzącymi z dachów oraz powierzchni utwardzonych, jak również wpływu przedmiotowej inwestycji na środowisko gruntowo-wodne;
- 6 gospodarkę odpadami: należy podać informacje dotyczące rodzajów, kodów i przewidywanych ilości odpadów powstających na poszczególnych etapach przedsięwzięcia oraz miejsca powstawania odpadów, sposób ich magazynowania oraz dalszego zagospodarowania tych odpadów;
- 7 oddziaływanie skumulowane: należy przedstawić analizę oddziaływania skumulowanego z przedsięwzięciami istniejącymi i planowanymi w sąsiedztwie przedmiotowej inwestycji.

UZASADNIENIE

W dniu 28 czerwca 2023 r. do Urzędu Gminy Michałowice wpłynął wniosek w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowie hal magazynowo-produkcyjnych z zapleczem socjalno-biurowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną w gm. Michałowice”.

Na podstawie złożonego wniosku, a w szczególności zgodnie z treścią dołączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia sporządzonej 27 czerwca 2023 r. przez Tacakiewicz Farma Kresek Sp. z o.o., Zespół pod kierownictwem mgr inż. Piotra Ignaszewskiego, należało stwierdzić, że wnioskowana inwestycja zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 31, pkt 37 lit. d, pkt 54 lit. b, pkt 58 lit. b i pkt. 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, ze zm.) stanowi przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie zatem z art. 71 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 planowane przedsięwzięcie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

W związku z powyższym Wójt Gminy Michałowice pismem znak: OŚ.6220.10.2023 z dnia 19 lipca 2023 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla wnioskowanego przedsięwzięcia informując o możliwości zapoznania się osobiście lub przez pełnomocnika z aktami sprawy.

W toku prowadzonego postępowania, na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przekazując w załączeniu wniosków o wydanie decyzji wraz z kartą informacyjną przedsięwzięcia Wójt Gminy Michałowice wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pruszkowie, do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o wydanie opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby, co do zakresu raportu o oddziaływaniu na środowisko wnioskowanego przedsięwzięcia. Jednocześnie poinformowano organy opiniujące o braku obowiązującego dla tego terenu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W toku prowadzonego postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, dnia 12 października 2023 r. do tut. Urzędu wpłynęła opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, znak: WOOŚ-I.4220.1080.2023.JC, w której tamtejszy Organ wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie (Zarząd Zlewni w Łowiczu) znak: WA.ZZŚ.5.4901.1.279.2023.PD, z dnia 21 września 2023 r. (data wpływu do Urzędu 29 września 2023 r.), wyraził opinię, że dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pruszkowie opinią z 28 lipca 2023 r., sygn. NZ.9022.2.24.2023.5652.210 odstąpił 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. Biorąc pod uwagę bliskie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, jak i skalę, zakres przedmiotowej inwestycji oraz, że w bezpośrednim sąsiedztwie są podobne obiekty, konieczne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, które pozwoli określić wielkość i zasięg oddziaływania planowanej inwestycji, a także umożliwi określenie rodzaju i skuteczności zabezpieczeń minimalizujących jej wpływ na środowisko.

Po przeprowadzeniu analizy załączonej do wniosku dokumentacji oraz treści opinii, 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, 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.

Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie polegać na „Budowie hal magazynowo-produkcyjnych z zapleczem socjalno-biurowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach o nr ew. 2 i 96/1, obręb Suchy Las, a także działkach o nr ew. 266/2 i 265/2 oraz części działki o nr ew. 428/2 obręb Sokołów, gmina Michałowice”.

Powierzchnia terenu inwestycji wyniesie około 9,7 ha, w tym: powierzchnia zabudowy około 5,08 ha; powierzchnie utwardzone około 3,16 ha; powierzchnia biologicznie czynna około 1,46 ha.

Z Karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że w ramach inwestycji zakłada się realizację:

- hal magazynowo-produkcyjnych z zapleczem socjalno-biurowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną;
- terenów utwardzonych, w skład których wchodzi drogi wewnętrzne, chodniki, parkingi, place manewrowe, doki, zbiornik retencyjny;
- zagospodarowanie terenów zieleni;
- zbiornika wody ppoż. i pompowni;
- portierni;
- 2 szt. agregatów prądotwórczych;
- naziemnych zbiorników/zbiornika na gaz LPG/LNG/CNG (w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej/gazowej lub niewystarczających zasobów sieci), w przypadku LNG: wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową I stopnia (SRP z maksymalnym ciśnieniem 1,6 MPa);
- infrastruktury towarzyszącej w postaci: kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej;
- wodociągu, sieci gazowej, instalacji elektrycznych i teletechnicznych;
- wiat rowerowych i dla palaczy.

Ponadto zakłada się również możliwość zainstalowania na dachu instalacji fotowoltaicznej.

Wjazd i zjazd z terenu inwestycji realizowany będzie zjazdem zlokalizowanym od wschodniej strony terenu inwestycji z ul. Gromadzkiej. Przez teren inwestycji przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia 15 kV. W związku z kolizją inwestycji z linią, konieczne będzie wykonanie przekładki zgodnie z ustaleniami gestora sieci.

Planowane do wybudowania obiekty wykorzystywane będą jako magazyny wysokiego składowania pod wynajem powierzchni dla prowadzenia działalności związanej m. in. z produkcją lekką (montażem), hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych i spożywczych, kompletacją, przeładunkiem, obsługą logistyczną, usługami dodatkowymi oraz spedycją i dystrybucją towarów. Przewiduje się zatrudnienie około 755 osób. Praca prowadzona będzie 24 h na dobę, siedem dni w tygodniu w systemie 3 zmianowym. Nie wyklucza się, że praca może być prowadzona w systemie 1 i 2 zmianowym.

Najbliższe sąsiedztwo terenu przedsięwzięcia stanowią: od strony północnej – warsztat samochodowy Top Service, tereny użytkowane rolniczo, salon samochodowy Regner Samochody Poleasingowe, firma Gerda, od strony południowej – tereny rolnicze, zadrzewienia, zabudowa mieszkaniowa, od strony zachodniej – grunty rolne, zadrzewienia, zabudowa mieszkaniowa, od strony wschodniej – Gardocki Invest Magazyn Sokołów, Jobo Europe, Magazyn Hillwood Janki Sokołów, dalej na wschód magazyn Prologis Park Janki. W chwili obecnej teren inwestycji nie jest zagospodarowany na cele przemysłowe i stanowi grunty rolne oraz nieużytek.

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.

Etap eksploatacji przedsięwzięcia związany będzie z emisją substancji do powietrza oraz hałasem, a także powstaniem odpadów i ścieków. W czasie eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia głównymi źródłami emisji hałasu będą wentylatory, urządzenia chłodnicze, centrale wentylacyjne, stacje transformatorowe, funkcjonowanie przestrzeni ładowania akumulatorów wózków widłowych, a także ruch pojazdów poruszających się po inwestycji. Ponadto hałas stanowi jedno ze źródeł zanieczyszczenia środowiska. Odczuwalny jest przez mieszkańców jako jeden z najbardziej uciążliwych czynników wpływających ujemnie na środowisko i samopoczucie. W trakcie funkcjonowania przedsięwzięcia głównymi źródłami emisji substancji do powietrza będą kotły gazowe, centrale wentylacyjne, agregaty prądotwórcze, pompa ppoż., akumulatorownia, a także pojazdy poruszające się po terenie inwestycji.

2. Usytuowanie przedsięwzięcia.

Przedsięwzięcie będzie polegać na „Budowie hal magazynowo-produkcyjnych z zapleczem socjalno-biuroowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną na działkach o nr ew. 2 i 96/1, obręb Suchy Las, a także działkach o nr ew. 266/2 i 265/2 oraz części działki o nr ew. 428/2 obręb Sokołów, gmina Michałowice”.

W rejonie realizacji przedsięwzięcia nie występują obszary wybrzeży i środowisko morskie, obszary górskie lub leśne, strefy ochronne ujęć wód, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, przylegające do jezior, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej.

Najbliższy obszar Sieci Ekologicznej Natura 2000 jest obszar Las Natoliński PLH140042, znajduje się w odległości ok. 14,2 km od granic inwestycji oraz obszar Puszcza Kampinoska PLC140001 oddalony o ok. 14,8 km. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym Puszcza Kampinoska GKPN-C-11 zlokalizowany jest w odległości ok. 14,8 km w kierunku północnym od terenu inwestycji.

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

Planowane przedsięwzięcie wprowadzi w rejon, na dużą skalę, oddziaływania do tej pory nie występujące na omawianym terenie, w tym utwardzenie znacznej powierzchni, wzmożony ruch samochodów osobowych i ciężarowych, oddziaływania akustyczne, zanieczyszczenie środowiska hałasem, światłem sztucznym oraz bliskie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej. Inwestycja spowoduje również zmianę w dotychczasowym krajobrazie. Oddziaływania związane z powstaniem, a następnie funkcjonowaniem przedmiotowych hal dodatkowo wzmocnione poprzez bezpośrednie sąsiedztwo obiektów o podobnej funkcji mogą zaburzyć strukturę i funkcjonowanie przedmiotowego obszaru.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz charakter i lokalizację przedsięwzięcia stwierdza się konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania 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 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, 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. Katarzyna Kufel Tacakiewicz Ferma Kresek Sp. z o.o. – pełnomocnik Prologis Poland CIX 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 w Warszawie (zarząd w Łowiczu).