



**Państwowe  
Gospodarstwo Wodne  
Wody Polskie**

**Dyrektor  
Zarządu Zlewni  
w Łowiczu**

WA.ZZŚ.5.435.1.676.2020.MS

Łowicz, dnia 28 grudnia 2020 r.

URZĄD GMINY TERESIN  
Biuro Obsługi Mieszkańców  
Wpłynęło dnia 08.01.21  
L.dz. 0158 załączniki ..... szt.  
podpis 104

Na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 4, ust. 3a i 4 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 2020 r., poz. 283, ze zm.), zwanej dalej ustawą ooś, a także § 3 ust. 1 pkt 37 lit. b i e, 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), w nawiązaniu do wystąpienia Wójta Gminy Teresin z dnia 17 listopada 2020 r., znak: MIS.6220.2.2020 w sprawie administracyjnej zainicjowanej wnioskiem Pani Anny Honcza oraz Pani Marty Marzysz reprezentującej DL INVEST GROUP X Sp. z o.o. o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, po przeanalizowaniu ww. wniosku wraz z załącznikami, w tym kartą informacyjną przedsięwzięcia,

- I. **wyrażam opinię, że dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu hal magazynowo – produkcyjnych z częścią biurową wraz z niezbędną infrastrukturą, miejscami parkingowymi naziemnymi, drogami komunikacji wewnętrznej, placami manewrowymi i terenami zieleni na działce nr ew. 138/52, obręb 0026 Teresin Gaj przy ul. Łazurowej na terenie gminy Teresin, powiat sochaczewski, województwo mazowieckie”, nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko;**
- II. **wskazuję na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy ooś oraz nałożenie obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy ooś, z uwzględnieniem następujących elementów:**
  - 1) podczas budowy stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia budowlane;
  - 2) zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn, wskazać na utwardzonym terenie, zabezpieczającym przed przedostaniem się ewentualnych zanieczyszczeń do gruntu i wód;
  - 3) teren inwestycji wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw;
  - 4) 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;
  - 5) na etapie realizacji przedsięwzięcia wodę na potrzeby budowlane oraz na cele bytowe dostarczać beczkowozami, ewentualnie pobierać z sieci wodociągowej;
  - 6) na etapie realizacji niezanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać do gruntu; odprowadzanie ww. wód do odbiorników prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;
  - 7) na etapie realizacji ścieki bytowe odprowadzać do kanalizacji sanitarnej lub szczelnych

zbiorników bezodpływowych przewoźnych toalet (zbiorniki systematycznie opróżniać przez uprawnione podmioty);

- 8) w przypadku stwierdzenia konieczności 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 pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane;
- 9) roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo – wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
- 10) zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się ciekły wodne, poza terenem zagrożonym powodzią;
- 11) na etapie eksploatacji wodę na potrzeby bytowe pobierać z sieci wodociągowej;
- 12) na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, na których mogą występować zanieczyszczenia, odprowadzać do zbiornika retencyjnego (rozsączającego lub odparowującego) z odpływem do rowu melioracyjnego; odprowadzanie ww. wód do odbiorników prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód; zastosować urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych i osadnik zawieszin) dla ww. wód;
- 13) na etapie eksploatacji ścieki bytowe odprowadzać do kanalizacji sanitarnej;
- 14) odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.

#### UZASADNIENIE

Pani Anna Honcza oraz Pani Marta Marzysz w imieniu DL INVEST GROUP Sp. z o.o., pismem z dnia 29 października 2020 r., znak: wystąpiły do Wójta Gminy Teresin z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Do pisma dołączono m.in. kartę informacyjną przedsięwzięcia.

Wg informacji Wójta Gminy Teresin dla terenu planowanej inwestycji jest obowiązujący Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr VII/92/2019 Rady Gminy Teresin z dnia 3 maja 2019 r.

Na podstawie art. 64 ust 1 pkt 4 ustawy o oś Wójt Gminy Teresin wystąpił do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z prośbą o opinię dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu hal magazynowo – produkcyjnych z częścią biurową wraz z niezbędną infrastrukturą, miejscami parkingowymi naziemnymi, drogami komunikacji wewnętrznej, placami manewrowymi i terenami zieleni na działce nr ew. 138/52, obręb 0026 Teresin Gaj przy ul. Lazurkowej na terenie gminy Teresin, powiat sochaczewski, województwo mazowieckie”. Zgodnie z właściwością Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie pismem znak: WA.RZŚ.435.5.667.2020.EK z dnia 30 listopada 2020 r. przekazał ww. wniosek do Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu.

Planowana inwestycja polegać będzie na wykonaniu hal wraz z niezbędną infrastrukturą oraz miejscami parkingowymi naziemnymi, drogami komunikacji wewnętrznej, placami manewrowymi i terenami zieleni. Planowana inwestycja będzie podzielona na etapy. Zakłada się, że praca w obiekcie może polegać na rozładunku i dostawie produktów do części magazynowych, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży. W skład inwestycji wejdą: wjazdy/wyjazdy, wartownia, chodniki i drogi utwardzone, miejsca postojowe dla samochodów osobowych i ciężarowych, place manewrowe, przyłącze do sieci wodociągowej, wewnętrzna sieć kanalizacji deszczowej na terenie inwestycji, zbiornik retencyjny na wody opadowe z odpływem do rowu melioracyjnego lub zbiornik retencyjno-rozsączający lub zbiornik retencyjno-odparowujący, przyłącze do sieci kanalizacji, zbiornik ppoż. z pompownią, przyłącze do sieci energetycznej oraz agregaty prądotwórcze na potrzeby alternatywnego zasilania instalacji ppoż. oraz dodatkowe źródło energii elektrycznej dla wynajmujących o łącznej pojemności zbiorników na olej napędowy powyżej 3 m<sup>3</sup>,

przyłącze do sieci gazowej lub w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia gazu ziemnego – zbiorniki naziemne na gaz LNG/LPG/CNG – jako ewentualne rozwiązanie tymczasowe, instalacja do ogrzewania oraz instalacja wentylacji. Powierzchnia działki na której realizowane będą planowane przedsięwzięcie wynosi 259942 m<sup>2</sup>, z czego na planowaną inwestycje przeznaczone będzie 254634 m<sup>2</sup>. Poszczególne elementy inwestycji zajmować będą: zabudowa – 99000 m<sup>2</sup>, powierzchnia biologicznie czynne – 76400 m<sup>2</sup>, powietrznie utwardzone – 79234 m<sup>2</sup>. Łączna długość dróg wewnętrznych wynosić będzie około 2650 m.

Po analizie dostarczonych wraz z wnioskiem materiałów, uwzględniając łącznie uwarunkowania przedstawione w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, biorąc pod uwagę informacje zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, Dyrektor Zarządu zlewni w Łowiczu uznał, że nie jest konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko argumentując to w odniesieniu do poszczególnych uwarunkowań w przedstawiony poniżej sposób.

Do realizacji przedsięwzięcia stosowany będzie sprawny technicznie sprzęt i maszyny budowlane. Zaplecze budowy będzie posiadać utwardzone podłoże. Paliwa, smary i oleje przechowywane będą w szczelnych pojemnikach. Odpady powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia będą gromadzone w wyznaczonym miejscu (w kontenerach i pojemnikach) do czasu przekazania ich uprawnionym podmiotom. Teren budowy będzie wyposażony w środki do neutralizacji substancji ropopochodnych na wypadek ewentualnego wycieku. Na etapie realizacji ścieki odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej lub gromadzone będą w szczelnych zbiornikach bezodpływowych (systematycznie opróżnianych przez uprawnione podmioty. Na etapie realizacji i eksploatacji woda pobierana będzie z sieci wodociągowej. Ścieki bytowe na etapie eksploatacji odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji będą odprowadzane do zbiornika retencyjnego (rozsączającego lub odparowującego) z odpływem do rowu melioracyjnego. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych przed odprowadzaniem będą podczyszczane w separatorach substancji ropopochodnych z osadnikami. Separatory substancji ropopochodnych podlegać będą systematycznemu czyszczeniu przez uprawnione podmioty. Odpady powstające w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia będą gromadzone selektywnie w szczelnych, zamykanych pojemnikach lub kontenerach ustawionych na utwardzonym podłożu, do czasu przekazania ich uprawnionym podmiotom.

Planowane przedsięwzięcie nie jest położone na obszarach wodno-błotnych lub innych obszarach o niskim poziomie wód gruntowych w tym siedliskach łęgowych oraz przy ujściu rzek.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest w dorzeczu Wisły w obszarze jednolitych części wód powierzchniowych PLRW200017272889 Teresinka.

Dla JCWP Teresinka stan ogólny określono jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrażone. Dla przedmiotowej JCW wyznaczono derogację na podstawie art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej, tj. Dyrektywy 2000/60/WE, którą uzasadnia się brakiem możliwości technicznych. W zlewni JCWP występuje presja rolnicza. W programie działań zaplanowano wszystkie możliwe działania mające na celu ograniczenie tej presji tak, aby możliwe było osiągnięcie dobrego stanu. Z uwagi jednak na czas niezbędny dla wdrożenia działań, a także okres niezbędny aby wdrożone działania przyniosły wymierne efekty, dobry stan będzie mógł być osiągnięty do roku 2027.

Nie przewiduje się bezpośredniego wpływu przedsięwzięcia na stan jakościowy i ilościowy wód powierzchniowych lub podziemnych.

Uznać należy, iż powyższe rozwiązania techniczne pozwolą zabezpieczyć środowisko wodne przed emisją substancji ropopochodnych do wód podziemnych. Teren realizacji przedsięwzięcia zlokalizowany jest w granicy jednolitej części wód podziemnych o europejskim kodzie PLGW200065, której stan chemiczny i ilościowy określono jako dobry, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrażone. Wyżej wskazana JCWPd nie uzyskała odstępstw dla osiągnięcia celów środowiskowych.

Ze względu na skalę, charakter i zakres przedmiotowego przedsięwzięcia stwierdzono, że planowane zamierzenie inwestycyjne 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, określonych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.

Przedmiotowa inwestycja nie narusza ustaleń warunków korzystania z wód regionu wodnego Środkowej Wisły (rozporządzenie nr 5/2015 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie – Dz. U. Województwa Mazowieckiego poz. 3449 z późn. zm.).

Planowana inwestycja leży poza obszarami wybrzeży i obszarami morskimi oraz poza obszarami górskimi i leśnymi.

Przedsięwzięcie znajduje się poza strefami ochronnymi ujęć wód oraz poza obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych.

Planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wynikającym z Map Zagrożenia Powodziowego.

Na podstawie informacji zawartych w karcie informacyjnej można stwierdzić brak możliwości wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości lub złożoności. Przedmiotowe przedsięwzięcie zarówno w fazie realizacji, jak i w fazie eksploatacji przy zachowaniu odpowiednich środków i technik, nie powinno znacząco oddziaływać na środowisko.

Mając powyższe na uwadze uznano za zasadne odstąpienie od przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

DYREKTOR  
  
Krzysztof Kołodziejczyk

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Teresin, ul. Zielona 20, 96-515 Teresin
2. a/a