



**Państwowe
Gospodarstwo Wodne
Wody Polskie**

**Dyrektor
Zarządu Zlewni
w Łowiczu**

WL.ZZŚ.4901.127.2025.BS.2

p. Marek Rusiński

Łowicz, dnia 18 sierpnia 2025 r.

URZĄD GMINY TERESIN
Biuro Obsługi Mieszkańców

Wpłynęło dnia 22.08.2025

L.dz. 3885 załączniki szt.

podpis [signature]

**Wójt Gminy Teresin
ul. Zielona 20
96-515 Teresin**

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 (t.j. Dz. U. z 2024. poz. 1112 ze zm.), zwanej dalej ustawą ooś, a także § 3 ust. 1 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.), nawiązując do wystąpienia Wójta Gminy Teresin z dnia 26 marca 2025 r. (data wpływu do tegoż organu w dniu 31 marca 2025 r.), znak: MIŚ.6220.12.2024, uzupełnionego pismem z dnia 10 lipca 2025 r. (data wpływu do tegoż organu w dniu 17 lipca 2025 r.), o tym samym znaku, skierowanego do Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zwanego dalej *Dyrektorem ZZ w Łowiczu*, w związku z postępowaniem w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, po przeanalizowaniu ww. wniosku wraz z załącznikami, w tym Kartą informacyjną Przedsięwzięcia wraz z uzupełnieniem (zwaną dalej *KIP*),

- I. **wyrażam opinię, że dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu zabudowy przemysłowo-magazynowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, zlokalizowana we wsi Stare Paski w gminie Teresin, powiecie sochaczewskim na działkach o nr ewid. 72/4, 73, 74, 75, 76, 77, 78 obręb 0023 Stare Paski 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 83/1, 84/1, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91/1, 91/2, 91/3, 93/1, 93/2, 93/3, 131/1 i część działki 131/2, obręb 0014 Nowe Gnatowice”, 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. w przypadku stwierdzenia konieczności przebudowy urządzeń melioracji wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 389 pkt 6 w nawiązaniu do art. 17

- ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne Prawo Wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 960);
2. na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia;
 3. 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;
 4. 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;
 5. stosować materiały budowlano-montażowe oraz elementy prefabrykowane posiadające atesty i odpowiednie normy;
 6. 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 ;
 7. teren inwestycji wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw i substancji;
 8. 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;
 9. zakazuje się tankowania maszyn budowlanych oraz napraw sprzętu wykorzystywanego na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji przy wykopach i rowach;
 10. 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,
 11. w celu utrzymania porządku oraz zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym – koła wszystkich pojazdów budowlanych opuszczających teren budowy oczyszczać z zanieczyszczeń; ww. mycie zlokalizować na wydzielonym stanowisku zlokalizowanym na placu budowy, z utwardzonym podłożem, ze zorganizowanym odprowadzeniem wód;
 12. prace ziemne prowadzić na podstawie badań geotechnicznych oraz pod nadzorem geotechnicznym;
 13. prace ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
 14. zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się cieki wodne, poza terenem zagrożonym powodzią, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych; część mas ziemnych wykorzystać do niwelacji terenu; nadmiar przekazać firmie zajmującej się wykopami, która posiada stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami;

15. w czasie prowadzenia prac rozbiórkowych materiały należy segregować i oddzielać na te, które mogą być wykorzystane jako surowce wtórne tj. metale, gruz oraz drewno;
16. w przypadku wystąpienia w trakcie rozbiórki materiałów niebezpiecznych, które wymagają spełnienia szczególnych wymogów podczas rozbiórki i utylizacji, Wykonawca jest zobowiązany do ich usunięcia i utylizacji na własny koszt; materiały z rozbiórki budynku nienadające się do odzysku z przyczyn technologicznych, ekologicznych lub ekonomicznych (np. papa, materiały izolacyjne) przeznaczyc należy do utylizacji na legalnym wysypisku odpadów;
17. transport gruzu prowadzić na bieżąco, w miarę postępu robót rozbiórkowych, w zależności od uzgodnień z Inwestorem; docelowo należy go przewozić samochodami ciężarowymi samowyladowczymi, zabezpieczonymi plandekami przed pyleniem w czasie jazdy lub siatką zabezpieczającą przed odrywaniem się drobnych części lotnych;
18. 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 zgody wodnoprawnej – zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 960), jeżeli jest prawem wymagane;
19. 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;
20. na etapie realizacji wody opadowe i roztopowe odprowadzać powierzchniowo na własny teren biologicznie czynny; 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 znajdujących się na gruncie;
21. na etapie realizacji wodę pobierać z sieci wodociągowej na warunkach określonych z gestorem sieci;
22. na etapie realizacji zaplecze socjalno-bytowe zorganizować w oparciu o przenośne toalety (np. typu TOI-TOI) lub/i kontenery sanitarne, obiekty te wyposażać w bezodpływowe zbiorniki ścieków, które opróżniać w miarę potrzeb przez wyspecjalizowaną firmę, a następnie wywozić na oczyszczalnię ścieków (nie dopuścić do przepełnienia zbiorników);
23. na etapie eksploatacji wodę pobierać z sieci wodociągowej na warunkach określonych z gestorem sieci;
24. na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, odprowadzać do szczelnych, podziemnych, atestowanych i bezodpływowych zbiorników (szamb); nie dopuścić do przepełnienia zbiorników;
25. na etapie eksploatacji ścieki przemysłowe (roztwory zawierające zanieczyszczenia w postaci środków powierzchniowo czynnych z mycia posadzek) przekazywać jako odpad płynny lub odprowadzać do szczelnych, podziemnych zbiorników bezodpływowych (szamb); nie dopuścić do przepełnienia zbiorników;
26. na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z dachów oraz terenów utwardzonych

- (dróg, parkingów i placów manewrowych) kierować systemem szczelnej kanalizacji deszczowej do zbiorników retencyjno - rozszczajających, zbiorników retencyjnych szczelnych i zbiorników podziemnych rurowych, z możliwością odpływu awaryjnego do przebudowanego rowu o nazwie R-U-53 w obrębie obszaru, do którego Wnioskodawca posiada prawo dysponowania terenem, w ilości wód opadowych i roztopowych jaka obecnie wynika z naturalnej retencji;
27. zastosować urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych i osadniki) dla ww. wód na których mogą występować zanieczyszczenia (tj. 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, zgodnie 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);
 28. część zgromadzonych i oczyszczonych wód opadowych ze zbiorników retencyjnych wykorzystywać do podlewania terenów zielonych lub do spłukiwania toalet dla pracowników;
 29. na etapie eksploatacji dokonywać systematycznych przeglądów oraz konserwacji wewnętrznych sieci kanalizacyjnych oraz urządzeń podczyszczających ścieki (separator substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem), 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;
 30. projektowane agregaty prądotwórcze zlokalizować na zewnątrz lub w wydzielonym pożarowo pomieszczeniu wewnątrz hal;
 31. ze względu na małą powierzchnię biologicznie czynną terenu inwestycji – zaleca się wykonanie ciągów pieszych z powierzchni utwardzonych wodoprzepuszczalnych np. z odpowiedniej kostki brukowej na przepuszczalnej podbudowie;
 32. 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, 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;
- e) po uzbieraniu partii transportowej odpady przekazywać uprawnionemu odbiorcy celem dalszego zagospodarowania.
33. na realizację i eksploatację inwestycji należy uzyskać stosowne zgody wodnoprawne prawem wymagane.

UZASADNIENIE

Wójt Gminy Teresin, pismem z dnia 26 marca 2025 r. (data wpływu do tutejszego organu w dniu 31 marca 2025 r.), znak: MIŚ.6220.12.2024, uzupełnionego pismem z dnia 10 lipca 2025 r. (data wpływu do tutejszego organu w dniu 17 lipca 2025 r.), o tym samym znaku, wystąpił do Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, zwanego dalej *Dyrektorem ZZ w Łowiczu*, o wydanie opinii, w związku z postępowaniem w sprawie oceny oddziaływania na środowisko prowadzonym dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu zabudowy przemysłowo-magazynowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, zlokalizowana we wsi Stare Paski w gminie Teresin, powiecie sochaczewskim na działkach o nr ewid. 72/4, 73, 74, 75, 76, 77, 78 obręb 0023 Stare Paski 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 83/1, 84/1, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91/1, 91/2, 91/3, 93/1, 93/2, 93/3, 131/1 i część działki 131/2, obręb 0014 Nowe Gnatowice”. Do ww. pisma załączono m.in. KIP oraz kopię wniosku Inwestora.

Z uwagi na braki merytoryczne w przedłożonej dokumentacji, pismem z dnia 28 kwietnia 2025 r., znak: WL.ZZŚ.4901.127.2025.BS, Dyrektor ZZ w Łowiczu, wezwał Wójta Gminy Teresin do ich uzupełnienia. Stosowne uzupełnienie wpłynęło do tutejszego organu przy piśmie Wójta Gminy Teresin z dnia 10 lipca 2025 r. (data wpływu do tutejszego organu w dniu 17 lipca 2025 r.), znak: MIŚ.6220.12.2024.

Wg informacji Wójta Gminy Teresin teren przedsięwzięcia w większości objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym Uchwałą Nr IV/19/2024 z dnia 11 czerwca 2024 r. przez Radę Gminy Teresin, natomiast część działek ewidencyjnych Nowe Gnatowice i Stare Paski o numerach ewidencyjnych 93/1, 93/2, 93/3, obręb 0014 Nowe Gnatowice znajduje się poza zakresem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po analizie dostarczonych wraz z wnioskiem materiałów, uwzględniając łącznie uwarunkowania przedstawione w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, biorąc pod uwagę informacje zawarte w KIP, Dyrektor ZZ 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.

Nałożone warunki realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia wynikają z potrzeby zapobiegania i ograniczania wprowadzania zanieczyszczeń do wód i zapobiegania pogorszeniu ich stanu/potencjału w celu osiągnięcia co najmniej dobrego stanu wód zgodnie z przepisami

art. 55-61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 960), zwanej dalej *ustawą Prawo Wodne*.

Planowane przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane przez Wójta Gminy Teresin do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 37 lit. d, pkt 54 lit. b, pkt 58 lit. b oraz pkt 62 rozporządzenia RM.

Na analizowanym terenie projektuje się zespół zabudowy o funkcji produkcyjno – magazynowo – logistycznej wraz z infrastrukturą techniczną i drogową oraz zabudową biurowo-socjalną i budynkami towarzyszącymi takimi jak portiernie, stacje transformatorowe, budynek technika/ogrodnika oraz pompownię ppoż. wraz ze zbiornikiem wody ppoż. i zbiornikami retencyjno – rozsączającymi – odparowującymi, drogami wewnętrznymi, utwardzeniami i placami manewrowymi oraz miejscami parkingowymi dla samochodów ciężarowych, a także osobowych. Przedsięwzięcie będzie realizowane na działkach ewidencyjnych nr: 72/4, 73, 74, 75, 76, 77, 78 obręb 0023 Stare Paski 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 83/1, 84/1, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91/1, 91/2, 91/3, 93/1, 93/2, 93/3, 131/1 i część działki 131/2, obręb 0014 Nowe Gnatowice, gm. Teresin, pow. sochaczewski. Projektowane budynki będą miały formę prostopadłościennych brył o zróżnicowanych wysokościach jednak jednolitym i spójnym charakterze architektonicznym zabudowy przemysłowo – magazynowej. Zaplanowano zabudowę o funkcji produkcyjno – magazynowo – logistycznej, które przeznaczone będą na magazyny wysokiego składowania o wysokości od 15 m do 45 m. W ramach analizowanej zabudowy dopuszcza się również budowę chłodni, mroźni, magazynów wysokiego składowania na regałach oraz budynków produkcyjnych oraz części budynków biurowych i socjalno – biurowych. Ponadto przewiduje się zabudowę uzupełniającą.

Technologia budowy obiektów jednokondygnacyjnego – hali magazynowej opierała się będzie na konstrukcji wykonanej ze słupów żelbetowych, dźwigarów stalowych lub żelbetowych, dach budynku zostanie zrealizowany przy użyciu blachy trapezowej. Elewacja obiektu wykonana zostanie z płyt warstwowych z wypełnieniem PIR lub z wełny mineralnej o stonowanej kolorystyce. Budynki socjalno – biurowe w zależności od przyjętego rozwiązania mogą stanowić wydzielone przestrzenie części magazynowej hali, przygotowane konstrukcyjnie i instalacyjnie do zrealizowania jedno lub kilku kondygnacyjnych biur, bądź jako niezależne konstrukcje bazujące na słupach żelbetowych, stropach żelbetowych i konstrukcji dachu stalowej lub żelbetowej. Przewidziano kilka etapów realizacji, które mogą być realizowane niezależnie lub łącznie. W KIP przedstawiono podział na 4 etapy : Etap 0, Etap I i Etap II, Etap III. Etap 0 stanowi dojazd wraz z niezbędną zabudową techniczną i drogową w tym m.in.: stacja PZO / główna ST, stacja gazu (redukcyjno – pomiarowa) oraz infrastruktura techniczna niezbędna do realizacji kolejnych etapów parku przemysłowego. Kolejność realizacji dalszych etapów, granice tych etapów i ich zakres są dowolne. W halach przewiduje się budowę zespołów socjalno – biurowych wyposażonych w węzły sanitarne, pomieszczenia do spożywania oraz przygotowywania posiłków bez funkcji gotowania – jadalnie typu I, II, III w zależności od wymagań najemców, zespoły socjalno – sanitarne dla pracowników fizycznych i administracyjnych oraz pomieszczenia administracyjne i pomocnicze (gospodarcze, pomieszczenia serwerów, archiwa, recepcje, pomieszczenia ochrony). Obiekty wyposażone będą w instalacje sanitarne, wodociągowe, cw, cwu, elektryczne i teletechniczne, instalacje wentylacyjne, klimatyzacyjne, instalacje ogrzewania, instalację gazową.

W wyniku realizacji zamierzenia inwestycyjnego wystąpi konieczność przeprowadzenia robót rozbiórkowych polegających na: rozbiórce 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 1 budynku niemieszkalnego i 6 budynków gospodarczych, rozbiórki obsługujących ich instalacji doziemnych (szamba wraz z odcinkami kanalizacji sanitarnych, instalacje wodociągowe, linie energetyczne), rozbiórki istniejących napowietrznych linii 15kV wraz z ich skablowaniem, zasypaniu istniejącego rowu odwadniającego (wraz ze zmianą jego przebiegu i zastąpieniu rowu otwartego kanałem zamkniętym).

Zestawienie powierzchni wykorzystywanych pod działalność przedsięwzięcia:

Rodzaj powierzchni	Powierzchnia [ha]	% udział terenu
Powierzchnia całego terenu objętego wnioskiem:	ok. 41,4021	100,00
Powierzchnia zabudowy:	ok. 24,0235	58,02
Powierzchnia terenów utwardzonych:	ok. 13,0000	31,40
Powierzchnia terenów zielonych:	ok. 4,3786	10,58

W zakresie planowanego przedsięwzięcia zakłada się również prowadzenie kompleksowych działalności z zakresu usług. Działalnościami takimi będą mogły być m.in.: przyjmowanie i sortowanie przesyłek kurierskich, magazynowanie, dystrybucja i handel towarami w opakowaniach zjednostkowanych, przepakowywanie, konfekcjonowanie, montaż produktów z gotowych podzespołów jak również usługi reklamowe, usługi doradczo – inżynierskie, usługi transportowe, usługi przycinania płyt i blatów oraz usługi naprawcze. W analizowanym zespole hal magazynowane będą produkty o neutralnym wpływie na środowisko takie jak np.:

- a) produkty z papieru i kartonu,
- b) materiały biurowe,
- c) sprzęt i elementy AGD,
- d) elementy / produkty stalowe, z tworzyw sztucznych i gumy;
- e) elementy / części samochodowe,
- f) elementy plastikowe,
- g) farmaceutyki,
- h) produkty spożywcze w tym również te wymagające przechowywania
- i) w warunkach kontrolowanej temperatury, stąd planuje się zastosowanie chłodni i mroźni).
W chłodniach / mroźniach składowane będą wszelkie produkty spożywcze, w tym: produkty nabiałowe, w części mięsne, tłuszcze roślinne, zwierzęce oraz owoce i warzywa,
- j) produkty przemysłowe (w tym kosmetyki, chemia gospodarcza: proszki do prania, mydła,
- k) artykuły higieniczne itp.).

Wyżej wymienione funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie w zależności od potrzeb przyszłego najemcy, charakteru działalności oraz potrzeb użytkowych. Zakłada się też wprowadzenie do hal lub ich części, produkcji polegającej na obróbce elementów metalowych/blach polegającej np. na cięciu w tym laserem, wykrawaniu, profilowaniu, zgrzewaniu, czy spawaniu. Emisja z tych procesów będzie zamykać się wewnątrz analizowanych obiektów. Przewiduje się także prowadzenie procesu produkcyjnego, polegającego na konfekcjonowaniu lub składaniu gotowych elementów.

W ramach rozpoznania warunków gruntowo – wodnych wykonano opinie geotechniczne z maja 2024 r. i maja 2025 r. do głębokości rozpoznania wynoszącej 6,0 m p.p.t. W strefie przypowierzchniowej stwierdzono obecność gleby (humusu). Poniżej w podłożu gruntowym zalegają

grunty mineralne rodzime reprezentowane przez niespoiste osady wodnolodowcowe oraz spoiste utwory zastoiskowe i lodowcowe. Osady wodnolodowcowe — nawiercono niemal we wszystkich punktach badań (z wyjątkiem otworu nr 17). Generalnie strop omawianych utworów zalega na głębokości 0,3 — 1,2 m p.p.t., a ich miąższość, w otworach nr: 1, 11, 13-16, 19, 26-28 i 32, wynosi od 0,4 do 3,1 m. W pozostałych otworach miąższość niniejszych gruntów nie jest znana, gdyż do maksymalnej głębokości wierceń, tj. 6,0 m p.p.t., nie stwierdzono ich spągu. Ponadto grunty te, w otworach nr 29-31, tworzą przewarstwienia w obrębie utworów spoistych (strop niniejszych gruntów występuje na głębokości 0,8 — 5,0 m p.p.t., a miąższość wynosi 0,1 — 0,6 m). Rzeczone osady wykształcone są głównie jako piaski drobne, miejscami jako piaski pylaste, a lokalnie jako piaski średnie. Domieszki i przewarstwienia stanowią naprzemiennie inne utwory niespoiste, jak: piaski pylaste, piaski drobne, piaski średnie i żwiry oraz grunty spoiste, tj.: pyty piaszczyste, gliny pylaste i gliny piaszczyste. Grunty te zostały ujęte w trzy warstwy geotechniczne. Osady zastoiskowe — nawiercono w otworach nr: 1, 2, 15, 16, 18, 25, 26, 29, 31 i 32. Strop analizowanych utworów zalega na głębokości 0,3 — 4,9 m p.p.t., a miąższość wynosi 0,2 — 0,8 m. Grunty te reprezentowane są przez gliny pylaste przewarstwione pyłem lub piaskiem drobnym, pyty piaszczyste miejscami z przewarstwieniami piasku pylastego oraz lokalnie przez gliny na pograniczu gliny pylastej. Niniejsze utwory ujęto w dwie warstwy geotechniczne. Gliny lodowcowe nawiercono w otworach nr: 1, 11, 13 — 19, i 25 — 31. Strop analizowanych utworów zalega na głębokości 0,6 m p.p.t., a miąższość nie jest znana, gdyż do maksymalnej głębokości wierceń, tj. 6,0 m p.p.t., nie stwierdzono ich spągu. Dodatkowo, w otworach nr 29 i 31, osady te zalegają na głębokości 0,9 i 0,3 m p.p.t., a ich miąższość w tych miejscach wynosi 0,8 i 0,9 m. Omawiane grunty wykształcone są jako gliny piaszczyste w przewodzie z domieszką żwiru i miejscami przewarstwione piaskiem drobnym lub piaskiem średnim. Lokalnie osady te reprezentowane są przez gliny. Niniejsze utwory ujęto w trzy warstwy geotechniczne. W trakcie prowadzenia ww. prac, w obrębie terenu badań, stwierdzono występowanie wody gruntowej w postaci dwóch poziomów wodonośnych. Pierwszy z nich jest poziomem zawieszonym o swobodnym zwierciadle. Woda ta występuje w otworach nr: 13 — 16, 19 i 27 — 30, gdzie została stwierdzona na głębokości 1,0 — 2,1 m p.p.t., tj. w przedziale rzędnych 87,51 — 88,45 m n.p.m. Woda ta występuje w osadach piaszczystych zakumulowanych w zagłębieniach glin zwałowych. Drugi poziom wodonośny także występuje w formie zwierciadła swobodnego i zaobserwowano go w otworach nr: 1 — 6, 8, 9, 11, 12, 20 — 25, 32 i 33. Woda ta występuje na głębokości 0,7 — 3,8 m p.p.t., tj. w przedziale rzędnych 85,09 — 86,22 m n.p.m. Ponadto w otworach nr 18 i nr 30, w przewarstwiach utworów piaszczystych zalegających w obrębie kompleksu glin lodowcowych, nawiercono wodę o charakterze naporowym, na głębokości 3,7 i 5,0 m p.p.t. Lustro wody ustabilizowało się na głębokości 1,2 i 1,8 m p.p.t., tj. na rzędnych 86,73 m i 87,87 m n.p.m. Z otworu nr 4 pobrano próbę wody gruntowej w celu wykonania badań laboratoryjnych na agresywność względem betonu oraz żeliwa i stali. Przeprowadzone badania wykazały brak właściwości agresywnych w stosunku do betonu oraz agresywność w stosunku do żeliwa i stali, ze względu na zasadowość ogólną, agresywny CO₂ i azotany. W ramach inwestycji nie przewiduje się wykonywania głębokich wykopów ani szerokoprzestrzennych. Nie zakłada się kondygnacji podziemnych, ścian szczelnych ani głębokiego posadowienia stóp fundamentowych. Przewiduje się prowadzenie wykopów punktowych pod stopy fundamentowe i wykopy wąskoprzestrzenne pod instalacje kanalizacji deszczowej. Technologia robót nie będzie wymagała odwodnienia wykopów, które wiązałyby się z obniżeniem lustra wody gruntowej. Fundamentowanie projektuje się jako posadowione powyżej poziomu wód gruntowych.

Jako zabezpieczenie istniejącego rowu o nazwie R-U-53 podczas przebudowy przewiduje się wykonanie w pierwszej kolejności odcinków złożonych z rurociągów DN800mm wraz z połączeniami z rowami otwartymi, następnie odcinków rowów otwartych, a dopiero na sam koniec wlotów i wylotów (realizowanych w porze suchej). Przez cały czas budowy przebudowywanego odcinka rowu istniejący rów będzie odprowadzał wody zgodnie z jego dotychczasowym przeznaczeniem. W świetle przeprowadzonej wizji lokalnej i informacji do przedmiotowego rowu nie są zrzucane inne wody na odcinku będącego w zasięgu oddziaływania brak jest oddziaływań skumulowanych. Wnioskodawca nie będzie wprowadzał dodatkowej ilości wód opadowych i roztopowych jaka obecnie wynika z naturalnej retencji.

Przewidywane poziomy terenów utwardzonych oraz poziomów posadowienia i posadzek obiektów określono w taki sposób, aby bilans sumy wykopów oraz nasypów wynosił 0 lub był do tego poziomu jak najbardziej zbliżony. Przewidywana ilość mas ziemnych wynosić będzie ok. 175 tys. m³ dla wykopów i analogiczna wielkość dla nasypów. Warstwa humusu (średnia grubość warstw ok. 30 cm) zostanie wykorzystana do budowy wałów ziemnych wzdłuż granic terenu inwestycji (wały izolujące akustycznie oraz stanowiące przysłonę widokową). Nachylenie skarp od strony północno – zachodniej (w obrębie Stare Paski) oraz od strony północno wschodniej (w obrębie Nowe Gnatowice) wynosić będzie 1 : 1,5 (skarpa samonośna, nie wzmacniana). Wały izolujące od strony północnej w ramach obrębu Nowe Gnatowice o deniwelacji między terenem, a koroną skarpy wynoszącą 6 m będą posiadać nachylenie średnio 1 : 1,5. Stateczność skarp będzie sprawdzona obliczeniowo i w razie potrzeby stosowane będą bloczki skarpowe oraz / lub geokraty, siatki geosyntetyczne, a także wykorzystywane będą rośliny rozłogowe. Pomiędzy wałem, a granicą terenu zastosowany będzie przeciwpadek oraz drenaż typu francuskiego (rów wypełniony warstwą drenującą żwirową w otulinie z geowłókniny), aby nie dopuścić do przepływu wód na teren działki sąsiedniej z północnej skarpy wału.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się w rejonie wodnym Środkowej Wisły, w zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP) Utrata od Żbikówki do ujścia o kodzie RW200011272899. JCWP posiada status naturalnej części wód o ogólnym złym stanie. Jest to część wód z umiarkowanym stanem ekologicznym. Brak danych dotyczących stanu chemicznego. Wskaźniki, które determinują umiarkowany stan ekologiczny: BZT5, OWO, przewodność, azot ogólny, azot azotanowy, fosfor ogólny, fosfor fosforanowy (V), fitobentos. JCWP jest monitorowana. Osiągnięcie celów środowiskowych dla wskazanej części wód oceniono jako zagrożone. Celem środowiskowym dla ww. JCWP jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego poprzez zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz osiągnięcie dobrego stanu chemicznego. Dla przedmiotowej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Odstępstwo polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych jest związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe w zakresie wskaźników: azot ogólny, azot azotanowy, fosfor ogólny, OWO, BZT5, fosforany, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C, IO. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi, a w odniesieniu do substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE brakiem możliwości technicznych (w tym niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnością kosztów. Dla przedmiotowej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Poza obowiązkową realizacją katalogu działań krajowych wdraża się zestaw działań podstawowych obejmujących gospodarkę ściekową, ograniczenie zanieczyszczeń rozproszonych z rolnictwa, poprawę warunków dla obszarów chronionych oraz poprawę warunków hydromorfologicznych rzek i potoków. Działania uzupełniające polegają na kształtowaniu stosunków wodnych w zlewni JCWP.

Przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się w obszarze jednolitej części wód podziemnych, zwanej dalej JCWPd, oznaczonym kodem PLGW200065. Dla ww. obszaru JCWPd stan chemiczny, ilościowy oraz ogólny określono jako dobry. Presje determinujące stan JCWPd to presja obszarowa rozproszona związana z rolnictwem, gospodarką komunalną lub przemysłem. W przedmiotowej JCWPd występuje chemiczna presja determinująca stan wód. Osiągnięcie celów środowiskowych uznano za niezagrażone. Przedmiotowa JCWPd przeznaczona jest do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi. Poza obowiązkową realizacją katalogu działań krajowych wdraża się zestaw działań poprzez reambulację dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia obszarów ochronnych głównego zbiornika wód podziemnych.

Teren inwestycji znajduje się w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 o nazwie „Subniecka warszawska”.

W fazie realizacji, na terenie planowanej inwestycji wykorzystywane będą typowe maszyny i pojazdy budowlane takie jak: walce, koparki, spycharki, ładowarki, samochody ciężarowe dowożące materiały budowlane, maszyny do zagęszczania betonu, dźwigi, żurawie samojezdne. Pojazdy wykorzystywane podczas robót budowlanych będą sprawne technicznie. Trasy przejazdów pojazdów oraz maszyn roboczych zostaną tak rozplanowane, aby ograniczyć do minimum ewentualny wpływ na środowisko. Warunki pracy na terenie placu budowy, miejsce na zaplecze techniczne, miejsce czasowego magazynowania materiałów budowlanych oraz odpadów zostaną określone w planie BIOZ. Na terenie inwestycji będzie wydzielone miejsce na potrzeby postoju, tankowania i awaryjnych napraw sprzętu używanego w trakcie budowy, wyłożone folią, na których zostaną ułożone płyty betonowe. Magazynowanie materiałów oraz sprzętu roboczego wykorzystywanego do budowy będzie odbywać się w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo – wodne przed ewentualnym zanieczyszczeniem. Wydzielono teren na składowanie materiałów budowlanych – powierzchnia ok. 3000 m². Teren budowy zostanie wyposażony w sorbenty. Woda na etapie realizacji przedsięwzięcia do celów socjalno – bytowych będzie pobierana z gminnej sieci wodociągowej. W fazie realizacji inwestycji, na terenie zaplecza technicznego powstawać będą ścieki socjalno – bytowe w przenośnych sanitariatach zaplecza socjalnego. Ścieki będą odbierane przez firmę serwisową świadczącą usługi w tym zakresie. Zostanie on wykonany po przystąpieniu do realizacji planowanej inwestycji, tj. przed przystąpieniem do budowy, gdy wykonane zostaną szczegółowe projekty posadowienia i budowlane wraz z pomiarami geodezyjnymi. Odpady komunalne powstające na etapie budowy magazynowane będą w sposób selektywny przy zapleczu budowy w kontenerach dostarczonych przez firmę odbierającą odpady komunalne.

Na etapie eksploatacji źródłem zaopatrzenia hal w wodę będzie miejska sieć wodociągowa. Woda będzie pobierana będzie na cele bytowe, cele ppoż. w oparciu o uzyskane warunki techniczne. W związku z funkcjonowaniem projektowanego zamierzenia inwestycyjnego będziemy mieć do czynienia jedynie tylko ze ściekami bytowymi i ściekami porządkowymi. Powstające ścieki bytowe będą odprowadzane do zbiorników bezodpływowych. W analizowanym przypadku przewiduje się jedynie powstawanie ścieków z utrzymania czystości. W przypadku wprowadzania ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego, w przypadku danego najemcy hali użytkownik tj. wytwórca ścieków będzie zobligowany uzyskać stosowną decyzję

pozwolenia wodnoprawnego w tym zakresie poprzez wprowadzanie ścieków do kanalizacji innego podmiotu. Ścieki te będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywożone do punktu zlewnego lub traktowane jako odpad i przekazywane specjalistycznej firmie. W przypadku niepożądanych wycieków na halach oraz w miejscach ładowania akumulatorów kwasowych wózków widłowych wykorzystywane będą odpowiednie sorbenty np. włókniny chłonne, granulaty absorbujące ciecze. W związku z eksploatacją planowanego przedsięwzięcia wytwarzane będą odpady niebezpieczne oraz inne niż niebezpieczne. Odpady te będą magazynowane w sposób selektywny, w specjalistycznych, opisanych pojemnikach i/lub kontenerach, w wydzielonych częściach zespołu oraz w wyznaczonych miejscach poza nim. Odpady komunalne magazynowane będą w wyznaczonych miejscach w pojemnikach i lub kontenerach dostarczonych przez odbiorcę odpadów komunalnych.

W wyniku realizacji inwestycji wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane w sposób zorganizowany. Wody opadowe z połaci dachowych umownie czyste, nie wymagają podczyszczenia. Wody opadowe z terenów utwardzonych narażonych na zanieczyszczenie węglowodorami ropopochodnymi, przed wprowadzeniem do zbiorników retencyjnych zostaną podczyszczone w separatorze węglowodorów z osadnikiem, a następnie ich nadmiar będzie odprowadzany awaryjnym wylotem do rowu. Planuje się wykonać docelowo 2 zbiorniki retencyjno - rozsączające - zbiornik ZB.A i zbiornik ZB.B odprowadzające wody opadowe i roztopowe do gruntu. Zbiornik ZB.A będzie zbierał wody opadowe i roztopowe z części północno - wschodniej będzie usytuowany w wschodniej części działki o nr ew. 84/1, obręb 0014 Nowe Gnatowice. Zbiornik ZB.B będzie zbierał wody opadowe i roztopowe z części zachodniej zamierzenia inwestycyjnego, będzie usytuowany w północnej części działek o nr ew. 77,78 obręb 0023 Stare Paski i Nowe Gnatowice. Zbiorniki zostały zaprojektowane jako zbiorniki otwarte, wyniesione ponad poziom terenu w taki sposób by minimalna odległość pomiędzy poziomem wody gruntowej, a dnem zbiorników wynosiła min. 150 cm. Zbiorniki będą napełniane poprzez układ pompowy (tłoczny). Konstrukcja zbiorników będzie ziemna, ze skarpami o nachyleniu 1 : 1.5, wzmocnionymi płytami ażurowymi betonowymi oraz pasem płyt lub ław betonowych w pasie przyskarpowym. Oprócz zbiorników retencyjno — rozsączających projektuje się dodatkową retencję w postaci zbiorników rurowych, złożonych z kanałów szczelnych żelbetowych o średnicach 800 – 1500 mm, o długości całkowitej dla zlewni A: L – 1387 mb, dla zlewni B: L – 2043 mb. Ponadto w uzupełnieniu do retencji rurowej przewiduje się dodatkowo lokalizację dwóch zbiorników retencyjnych szczelnych względem gruntu (ZR.1 oraz ZR.2) o pojemności ZR.1 – 1536 m³ i ZR.2 – 1900 m³ żelbetowych lub ziemnych, otwartych mającego za zadanie zretencjonować część wód opadowych z dachów. Odpływ awaryjny zostanie włączony do przebudowanego rowu w obrębie terenu, do którego Wnioskodawca posiada prawo dysponowania terenem na działce o nr ew. 74 obręb 0014 Nowe Gnatowice. Wnioskodawca nie będzie wprowadzał dodatkowej ilości wód opadowych i roztopowych jaka obecnie wynika z naturalnej retencji. Wody opadowe pochodzące wyłącznie z połaci dachowych zretencjonowane w 2 otwartych szczelnych zbiornikach betonowych będą wykorzystywane do podlewania terenów zielonych (trawniki, zazielenione wały służące do izolacji akustycznej i wizualnej od terenów sąsiednich, przy granicy terenu), co będzie zgodne z planami gospodarowania wodami. Generalnie cała woda opadowa, która powstanie na terenie Inwestora w wyniku przekształceń antropogenicznych zostanie odprowadzona do gruntu w obszarze terenu, do którego Wnioskodawca posiada prawo dysponowania.

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 rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300).

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, w tym siedliskach łągowych oraz przy ujściu rzek.

Analizując treść wniosku i załączników ustalono, że planowana inwestycja nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wynikającym z Map Zagrożenia Powodziowego udostępnionych do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury w dniu 7 września 2022 r. oraz ze Studiów Ochrony Przeciwpowodziowej określonych w art. 549 ustawy Prawo Wodne.

Na podstawie informacji zawartych w KIP można stwierdzić brak możliwości wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości lub złożoności. Przedmiotowe przedsięwzięcie, zarówno w fazie eksploatacji, jak i w fazie realizacji, 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.

Z up. Dyrektora

p.c. ZŁ-CY DYREKTORA
Roman Wodzyński

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a