

MIŚ.6220.12.2024

Decyzja nr 4/2025  
o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia

Na podstawie art. 71 ust.1, ust. 2 pkt. 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 oraz art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku poz. 1112 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku poz. 572 ze zm.), § 3 ust. 1 pkt. 37 lit. d, pkt. 54 lit. b, pkt. 58 lit. b i pkt. 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 roku poz. 1839 z późn. zm.), w związku z wpływieniem w dniu 13.12.2024 roku wniosku firmy AREA PLAN SP. Z O.O. reprezentowanej przez Pełnomocnika w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach 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” oraz uzupełnieniem z dnia 19.03.2025 roku, po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie - opinia z dnia 06.05.2025 roku, znak sprawy WOOS-I.4220.385.2025.MKA.3, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie – opinia z dnia 22.04.2025 roku, znak ZNS.9022.4.6.2025 oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – opinia z dnia 18.08.2025 roku, znak sprawy WL.ZZŚ. 4901.127.2025.BS.2, Wójt Gminy Teresin

stwierdza:

1. brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko 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”;
2. określa warunki korzystania ze środowiska na etapie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, które należy podjąć oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska, które należy uwzględnić w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:
  - 1) prace ingerujące w pokrycie glebowe należy prowadzić poza okresem lęgowym ptaków, tj. w terminie od 1 września do końca lutego lub w tym okresie pod nadzorem przyrodniczym specjalisty lub specjalistów posiadających wiedzę z zakresu nauk przyrodniczych (ornitologa); przed przystąpieniem do prac należy również dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych, a także analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej; analiza winna być prowadzona w

- kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;
- 2) podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt (wygradzenia, przykrycia);
  - 3) prace budowlane należy prowadzić wyłącznie w porze dziennej tj. w godzinach od 6.00 do 22.00, w celu ograniczenia uciążliwości dla najbliższych zamieszkałych terenów, za wyjątkiem tych prac, które wymagać będą zachowania ciągłości procesu technologicznego;
  - 4) na etapie realizacji należy organizować front robót w sposób minimalizujący negatywny wpływ na klimat akustyczny i powietrze atmosferyczne (ograniczanie pracy maszyn na biegu jałowym, ograniczanie ilości przejazdów, ograniczenie czasu pracy maszyn);
  - 5) 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 roku Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2025 roku poz. 960);
  - 6) na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia, o niskim poziomie akustycznym;
  - 7) 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 potencjalnymi wyciekami substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego;
  - 8) 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;
  - 9) stosować materiały budowlano-montażowe oraz elementy prefabrykowane posiadające atesty i odpowiednie normy;
  - 10) ewentualne naprawy i konserwacje sprzętu i maszyn budowlanych prowadzić na izolowanym podłożu, zabezpieczonym przed ewentualnym wpływem substancji ropopochodnych lub innych substancji niebezpiecznych na środowisko gruntowo-wodne;
  - 11) teren inwestycji wyposażyć w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw i substancji;
  - 12) 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;
  - 13) zakazuje się tankowania maszyn budowlanych oraz napraw sprzętu wykorzystywanego na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji przy wykopach i rowach;
  - 14) 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 zamykany 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;
- 15) 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;
  - 16) w celu wyeliminowania przypadkowego rozsypywania materiałów pylistych na terenie budowy i drogach wewnętrznych należy opracować odpowiednią organizację placu budowy eliminującą niezaplanowane składowanie piasku i kruszyw oraz transport materiałów pylistych pojazdami wyposażonymi w plandeki zabezpieczające przed rozsypywaniem i rozwiewaniem drobnych frakcji pylistych;
  - 17) prace ziemne prowadzić na podstawie badań geotechnicznych oraz pod nadzorem geotechnicznym;
  - 18) prace ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
  - 19) zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) stosować 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;
  - 20) w czasie prowadzenia prac rozbiórkowych materiały należy segregować i oddzielać na te, które mogą być wykorzystywane jako surowce wtórne tj. metale, gruz oraz drewno;
  - 21) 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 rozbiórki budynku nienadające się do odzysku z przyczyn technologicznych, ekologicznych lub ekonomicznych (np. papa, materiały izolacyjne) przeznaczyć należy do utylizacji na legalnym składowisku odpadów;
  - 22) transport gruzu prowadzić na bieżąco, w miarę postępu robót rozbiórkowych, w zależności od uzgodnień z Inwestorem; docelowo należy go prowadzić samochodami ciężarowymi samowyladowczymi, zabezpieczonymi plandekami przed pyleniem w czasie jazdy lub siatką zabezpieczającą przed odrywaniem się drobnych części lotnych;
  - 23) 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 roku Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2025 roku poz. 960), jeżeli jest prawem wymagane;
  - 24) 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 ciekła magazynować dodatkowo w pojemnikach szczelnych, wyposażonych

- w szczelne zamknięcia; a następnie przekazywać podmiotom posiadającym stosowne zezwolenie w zakresie gospodarowania odpadami;
- 25) 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;
  - 26) na etapie realizacji wodę pobierać z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
  - 27) 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 należy opróżniać w miarę potrzeb przez wyspecjalizowaną firmę, a następnie wywozić na oczyszczalnię ścieków (nie dopuścić do przepełniania się ścieków);
  - 28) na etapie eksploatacji wodę pobierać z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci;
  - 29) na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzać do szczelnych, podziemnych, atestowanych i bezodpływowych zbiorników (szamb); nie dopuścić do przepełnienia zbiorników;
  - 30) 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;
  - 31) 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 – rozsączających, 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 wynika z naturalnej retencji;
  - 32) zastosować urządzenia podczyszczające (separatory 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 z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 roku w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz.U. z 2019 roku poz.1311);
  - 33) część zgromadzonych i oczyszczonych wód opadowych ze zbiorników retencyjnych wykorzystywać do podlewania terenów zielonych lub do spłukiwania toalet dla pracowników;
  - 34) 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;
- 35) projektowane agregaty prądotwórcze zlokalizować na zewnątrz lub w wydzielonym pożarowo pomieszczeniu wewnątrz obiektów;
  - 36) ze względu na małą powierzchnię biologicznie czynna terenu inwestycji – zaleca się wykonanie ciągów pieszych z powierzchni utwardzonych wodoprzepuszczalnych np. z odpowiedniej kostki brukowej na przepuszczalnej podbudowie;
  - 37) powstające na etapie planowanego przedsięwzięcia odpady magazynować:
    - a) w miejscach o pojemności magazynowania odpadów dostosowanej do mas 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 systemów 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 powstanie uciążliwości zapachowych,
    - e) po uzbieraniu partii transportowej odpady przekazywać uprawnionemu odbiorcy celem dalszego zagospodarowania;
  - 38) na realizację i eksploatację inwestycji należy uzyskać stosowne zgody wodnoprawne prawem wymagane;
  - 39) w projekcie należy zastosować urządzenia o poziomie mocy akustycznej, który pozwala zapewnić dotrzymanie poziomów dopuszczalnych na terenach akustycznie chronionych, zaś w przypadku niemożności zastosowania urządzeń o takich parametrach należy zastosować odpowiednie obudowy, przesłony akustyczne oraz inne dostępne środki osłony akustycznej w celu ich wyciszenia;
  - 40) dla wariantu o maks. wysokości zabudowy 15 m:
    - a) zaprojektowanie parkingu naziemnego o liczbie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych do maksymalnie 1120 miejsc;
    - b) zaprojektowanie parkingu naziemnego o liczbie miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych do maksymalnie 85 miejsc;
    - c) zaprojektowanie, na potrzeby ogrzewania kotłów gazowych maks. 16 szt. o maks. mocy 60 kW każdy z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdego kotła emitorem pionowym, otwartym o minimalnej wysokości 15,50 m i maksymalnej średnicy 0,2 m każdy

- d) zaprojektowanie, na potrzeby ogrzewania kotłów gazowych maks. 4 szt. o maks. mocy 100 kW każdy, z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdego kotła emitorem pionowym, otwartym o minimalnej wysokości 15,50 m i maksymalnej średnicy 0,3 m każdy;
- e) zaprojektowanie, na potrzeby ogrzewania przestrzeni magazynowych, maksymalnie 230 urządzeń grzewczych, o mocy maksymalnej 55 kW każdy, z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdego z urządzeń emitorem pionowym, zadaszonym o minimalnej wysokości 15,50 m i maksymalnej średnicy 0,2 m (maksymalnie 230 emitorów);
- f) zaprojektowanie awaryjnych agregatów prądotwórczych (maks. 3 szt.), olejowych, o łącznej mocy maksymalnej 900 kW, z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdego agregatu emitorem pionowym otwartym o minimalnej wysokości 2 m każdy;
- g) zaprojektowanie pompowni ppoż. wyposażonej w 2 awaryjne pompy tryskaczowe o mocy maksymalnej 446 kW każda, odprowadzeniem spalin emitorem pionowym o minimalnej wysokości 4,3m i maksymalnej średnicy 0,25 m;
- h) wykonanie nasypu ziemnego wzdłuż północnej granicy terenu inwestycji na wysokości terenów akustycznie chronionych o długości ok. 400 m i wysokości ok. 6 m;
- i) wykonanie nasypu ziemnego wzdłuż wschodniej (granica z dz. nr ewid. 91/1, obręb Nowe Gnatowice) i południowej granicy o długości ok. 400 m i wysokości ok. 6 m;
- j) wykonanie nasypu ziemnego wzdłuż granicy z dz. nr ewid. 79 obręb Stare Paski, wzdłuż granicy z dz. nr ewid. 89, obręb Stare Paski oraz wzdłuż zachodniej granicy terenu inwestycji (na wysokości dz. nr ewid. 72/1 i 71/1, obręb Stare Paski) o długości ok. 940 m i wysokości ok. 6 m
- k) wykonanie ekranów o klasy izolacyjności akustycznej – min. B3 (zgodnie z PN-EN 1793-2) oraz klasy pochłaniania – min. A4 (zgodnie z PN-EN 1793-1):
  - na wałach ziemnych: w sąsiedztwie hali nr 3, wzdłuż południowo-wschodniej granicy działki (o min. długości ok. 155 m); wysokość ekranu wynosi 1,5 m nad górną krawędź wału,
  - część biurowa hali nr 2, wzdłuż całej krawędzi dachu, wysokość ekranu wynosi 3 m nad poziomem dachu (o min. długości 120 m);
  - część biurowa hali nr 3, wzdłuż całej krawędzi dachu, wysokość ekranu wynosi 3 m nad poziomem dachu (o min. długości 120 m),

l) zastosowanie na potrzeby funkcjonowania planowanej hali maksymalnie:

etap	lokalizacja	typ urządzenia	max. liczba urządzeń	max. wysokość ponad teren[m]	max. poziom mocy akustycznej [db]
etap 1	hala	rooftop lub agregat freonowy	16	17,2	87
	hala	wentylator dachowy	40	15,4	75
	hala	wentylator dachowy socjal	6	15,4	65
	hala	wentylator dachowy wc	10	15,4	65
	hala	czerpnia dachowa centrala	18	15,4	70
	hala	wyrzutnia dachowa centrala	18	15,4	70
	hala	czerpnia ścienna	18	12,0	70
	hala	wyrzutnia ścienna	18	12,0	70
	hala	wentylator ex	20	15,4	85
	hala	agregat do klimatyzacji	24	16,0	72
	biura - portiernia	czerpnia ścienna centrala	2	3,5	70
	biura - portiernia	agregaty do klimatyzacji	3	5,5	75
	biura - portiernia	wentylator dachowy socjal	1	4,9	70
	biura - portiernia	wentylator dachowy wc	1	5,0	70
	biura a	czerpnie dachowa centrala	4	15,0	70
	biura a	wyrzutnia dachowa centrala	4	15,0	70
	biura a	czerpnia ścienna centrala	4	3,0	70
	biura a	wyrzutnia ścienne centrala	4	3,0	70
	biura a	agregaty central wentylacyjnej	4	14,5	72
	biura a	agregaty do klimatyzacji	5	14,0	75
	biura a	system vrv/agregat wody lodowej (pompa ciepła)	2	15,0	90
	biura a	wentylator dachowy socjal	3	13,4	70

	biura a	wentylator dachowy wc	3	13,5	70	
	biura b	czepnie dachowa centrala	4	17,0	70	
	biura b	wyrzutnia dachowa centrala	4	17,0	70	
	biura b	czepnia ścienna centrala	4	13,5	70	
	biura b	wyrzutnia ścienna centrala	4	13,5	70	
	biura b	agregaty central wentylacyjnej	4	16,5	72	
	biura b	agregaty do klimatyzacji	5	16,0	75	
	biura b	system vrv/agragat wody lodowej (pompa ciepła)	1	17,0	90	
	biura b	wentylator dachowy socjal	3	15,4	70	
	biura b	wentylator dachowy wc	3	15,5	70	
	pzo	wentylator dachowy	1	3,5	77	
	pzo	czepnia ścienna	1	2,0	77	
	pzo	wentylatory ścienne	4	2,0	77	
	pzo	wentylator dachowy	4	3,9	77	
	pzo	czepnia ścienna	4	2,0	70	
	trafo	wentylatory ścienne	4	3,0	77	
	trafo	wentylator dachowy	4	3,9	77	
	trafo	czepnia ścienna	4	1,5	70	
	etap 2	hala	rooftop lub agregat freonowy	11	17,2	87
		hala	agregat freonowy	1	15,2	87
hala		wentylator dachowy	26	15,4	75	
hala		wentylator dachowy socjal	4	15,4	65	
hala		wentylator dachowy wc	6	15,4	65	
hala		czepnia dachowa centrala	12	15,4	70	
hala		wyrzutnia dachowa centrala	12	15,4	70	
hala		czepnia ścienna	12	7,0	70	
hala		wyrzutnia ścienna	12	7,0	70	
hala		wentylator ex	16	15,4	85	
hala		agregat do klimatyzacji	16	16,0	72	

	biura - portiernia	czerpnia ścienna centrala	2	3,5	70
	biura - portiernia	agregaty do klimatyzacji	3	5,5	75
	biura - portiernia	wentylator dachowy socjal	1	4,9	70
	biura - portiernia	wentylator dachowy wc	1	5,0	70
	biura	czerpnie dachowa centrala	4	15,0	70
	biura	wyrzutnia dachowa centrala	4	15,0	70
	biura	czerpnia ścienna centrala	4	6,0	70
	biura	wyrzutnia ścienna centrala	4	6,0	70
	biura	agregaty central wentylacyjnej	4	14,5	72
	biura	agregaty do klimatyzacji	5	14,0	75
	biura	system vrv/agragat wody lodowej (pompa ciepła)	1	15,0	90
	biura	wentylator dachowy socjal	3	13,4	70
	biura	wentylator dachowy wc	3	13,5	70
	trafo	wentylatory ścienne	4	3,0	77
	trafo	wentylator dachowy	4	3,9	77
	trafo	czerpnia ścienna	4	1,5	70
	etap 3	hala	rooftop lub agregat freonowy	15	17,2
hala		agregat freonowy	1	15,2	87
hala		wentylator dachowy	42	15,4	75
hala		wentylator dachowy socjal	6	15,4	65
hala		wentylator dachowy wc	10	15,4	65
hala		czerpnia dachowa centrala	18	15,4	70
hala		wyrzutnia dachowa centrala	18	15,4	70
hala		czerpnia ścienna	18	7,0	70
hala		wyrzutnia ścienna	18	7,0	70
hala		wentylator ex	24	15,4	85
hala		agregat do klimatyzacji	24	16,0	72

	biura - portiernia	czerpnia ścienna centrala	2	3,5	70
	biura - portiernia	agregaty do klimatyzacji	3	5,5	75
	biura - portiernia	wentylator dachowy socjal	1	4,9	70
	biura - portiernia	wentylator dachowy wc	1	5,0	70
	biura	czerpnie dachowa centrala	4	15,0	70
	biura	wyrzutnia dachowa centrala	4	15,0	70
	biura	czerpnia ścienna centrala	4	11,5	70
	biura	wyrzutnia ścienne centrala	4	11,5	70
	biura	agregaty central wentylacyjnej	4	14,5	72
	biura	agregaty do klimatyzacji	5	14,0	75
	biura	system vrv/agregat wody lodowej (pompa ciepła)	1	15,0	90
	biura	wentylator dachowy socjal	3	13,4	70
	biura	wentylator dachowy wc	3	13,5	70
	trafo	wentylatory ścienne	4	3,0	77
	trafo	wentylator dachowy	4	3,9	77
	trafo	czerpnia ścienna	4	1,5	70
	etap 1, 2, 3	pompownia	pompa diesel	2	2,0
pompownia		wentylator dachowy	1	4,4	77
pompownia		wentylator ścienny	4	3,5	77
pompownia		czerpnia ścienna	1	3,5	70
teren		agregat prądowórczy (uruchamiany 1 raz / dwa tygodnie na 20min)	3	1,5	100
budynek technika		agregaty do klimatyzacji	3	5,0	75
budynek technika		wentylator dachowy	3	5,0	70
budynek technika		wentylator dachowy	3	5,0	70

- 41) dla wariantu o maks. wysokości zabudowy 45 m:
- a) zaprojektowanie parkingu naziemnego o liczbie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych do maksymalnie 1070 miejsc;
  - b) zaprojektowanie parkingu naziemnego o liczbie miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych do maksymalnie 135 miejsc;
  - c) zaprojektowanie, na potrzeby ogrzewania kotłów gazowych maks. 11 szt. o maks. mocy 60 kW każdy z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdego kotła emitorem pionowym, otwartym o minimalnej wysokości 15,7 m i maksymalnej średnicy 0,2 m każdy
  - d) zaprojektowanie, na potrzeby ogrzewania kotłów gazowych maks. 4 szt. o maks. mocy 100 kW każdy, z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdego kotła emitorem pionowym, otwartym o minimalnej wysokości 16,0 m i maksymalnej średnicy 0,3 m każdy;
  - e) zaprojektowanie, na potrzeby ogrzewania przestrzeni magazynowych, maksymalnie 102 urządzeń grzewczych, o mocy maksymalnej 55 kW każdy, z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdego z urządzeń emitorem pionowym, zadaszonym o minimalnej wysokości 15,7 m i maksymalnej średnicy 0,2 m (maksymalnie 102 emitorów);
  - f) zaprojektowanie awaryjnych agregatów prądotwórczych( maks. 4 szt.), olejowych, o łącznej mocy maksymalnej 1200 kW, z odprowadzeniem zanieczyszczeń z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdego agregatu emitorem pionowym otwartym o minimalnej wysokości 2 m każdy;
  - g) zaprojektowanie pompowni ppoż. wyposażonej w 2 awaryjne pompy tryskaczowe o mocy maksymalnej 446 kW każda, odprowadzeniem spalin emitorem pionowym o minimalnej wysokości 4,3m i maksymalnej średnicy 0,25 m;
  - h) wykonanie nasypu ziemnego wzdłuż północnej granicy terenu inwestycji na wysokości terenów akustycznie chronionych ok. 400 m i wysokości ok. 6 m;
  - i) wykonanie nasypu ziemnego wzdłuż wschodniej (granica z dz. nr ewid. 91/1, obręb Nowe Gnatowice) i południowej granicy ok. 400 m i wysokości ok. 6 m;
  - j) wykonanie nasypu ziemnego wzdłuż granicy z dz. nr ewid. 79 obręb Stare Paski, wzdłuż granicy z dz. nr ewid. 89, obręb Stare Paski oraz wzdłuż zachodniej granicy terenu inwestycji(na wysokości dz. nr ewid. 72/1 i 71/1, obręb Stare Paski) ok. 940 m i wysokości ok. 6 m
  - k) wykonanie ekranów o klasy izolacyjności akustycznej – min. B3 (zgodnie z PN-EN 1793-2) oraz klasy pochłaniania – min. A4 (zgodnie z PN-EN 1793-1):
    - na wałach ziemnych: w sąsiedztwie hali nr 3, wzdłuż południowo-wschodniej granicy działki (o min. długości 76 m); wysokość ekranu wynosi 1,5 m nad górną krawędź wału,
    - część biurowa hali nr 2, wzdłuż całej krawędzi dachu (o min. długości 120 m), wysokość ekranu wynosi 3 m nad poziomem dachu;
    - część biurowa hali nr 3, wzdłuż całej krawędzi dachu (o min. długości 120 m), wysokość ekranu wynosi 3 m nad poziomem dachu,
    - zachodnia część dachu budynku nr 1 – wokół najgłośniejszych urządzeń instalacji chłodniczych, zlokalizowanych na segmencie hali produkcyjnej wzdłuż całej krawędzi dachu (o min. długości 162 m), wysokość ekranu wynosi 3,5 m nad poziomem dachu;

- środkowa część dachu budynku nr 3 – wokół najgłośniejszych urządzeń instalacji chłodniczych, zlokalizowanych na nadbudowanym segmencie hali produkcyjnej wzdłuż całej krawędzi dachu (o min. długości 151 m), wysokość ekranu wynosi 3,5 m nad poziomem nadbudowy;

1) zastosowanie na potrzeby funkcjonowania planowanej hali maksymalnie:

budynek	lokalizacja	typ urządzenia	liczba urządzeń	max. wysokość ponad teren[m]	poziom mocy akustycznej [db]
etap 1	hala	rooftop lub agregat freonowy	9	17,2	87
	hala	rooftop lub agregat freonowy	2	22,2	87
	hala	wentylator dachowy	20	15,4	75
	hala	wentylator dachowy	2	20,4	75
	hala	wentylator dachowy socjal	5	15,4	65
	hala / wc	wentylator dachowy wc	8	15,4	65
	hala / zesp. soc.	czepnia dachowa centrala	15	15,4	70
	hala / zesp. soc.	wyrzutnia dachowa centrala	15	15,4	70
	hala / zesp. soc.	czepnia ścienna	15	7,0	70
	hala	wyrzutnia ścienna	15	7,0	70
	hala - punkt ładowania	wentylator ex	14	15,4	85
	hala - punkt ładowania	wentylator ex	4	20,4	85
	hala	agregat do klimatyzacji	20	16,0	72
	hala	wentylator dachowy	16	45,4	75
	Hala	agregat wody lodowej (freonowy)	18	22,5	90
etap 2	hala	chłodnica cieczy	9	22,5	88

biura – portiernia	czerpnia ścienna centrala	2	3,5	70
biura – portiernia	agregaty do klimatyzacji	3	5,5	75
biura – portiernia	wentylator dachowy socjal	1	4,9	70
biura – portiernia	wentylator dachowy wc	1	5,0	70
biura a	czerpnie dachowa centrala	4	15,0	70
biura a	wyrzutnia dachowa centrala	4	15,0	70
biura a	czerpnia ścienna centrala	4	11,5	70
biura a	wyrzutnia ścienna centrala	4	11,5	70
biura a	agregaty central wentylacyjnej	4	14,5	72
biura a	agregaty do klimatyzacji	5	14,0	75
biura a	system vrv/agregat wody lodowej (pompa ciepła)	1	15,0	90
biura a	wentylator dachowy socjal	3	13,4	70
biura a	wentylator dachowy wc	3	13,5	70
biura b	czerpnie dachowa centrala	4	17,0	70
biura b	wyrzutnia dachowa centrala	4	17,0	70
biura b	czerpnia ścienna centrala	4	11,5	70
biura b	wyrzutnia ścienna centrala	4	11,5	70
biura b	agregaty central wentylacyjnej	4	16,5	72
biura b	agregaty do klimatyzacji	5	16,0	75
biura b	system vrv/agregat wody lodowej (pompa ciepła)	1	17,0	90
biura b	wentylator dachowy socjal	3	15,4	70
biura b	wentylator dachowy wc	3	15,5	70
pzo	wentylator dachowy	1	3,5	77
pzo	czerpnia ścienna	1	2,0	77
pzo	wentylatory ścienne	4	2,0	77
pzo	wentylator dachowy	4	3,9	77

	pzo	czerpnia ścienna	4	2,0	70
	trafo	wentylatory ściennie	4	3,0	77
	trafo	wentylator dachowy	4	3,9	77
	trafo	czerpnia ścienna	4	1,5	70
etap 2	hala	rooftop lub agregat freonowy	2	17,2	87
	hala	rooftop lub agregat freonowy	1	15,2	87
	hala	agregat freonowy	1	47,2	87
	hala	wentylator dachowy	4	15,4	75
	hala	wentylator dachowy socjal	2	15,4	65
	hala	wentylator dachowy wc	2	15,4	65
	hala	wentylator dachowy wc	1	20,4	65
	hala	czerpnia dachowa centrala	6	15,4	70
	hala	wyrzutnia dachowa centrala	6	15,4	70
	hala	czerpnia ścienna	6	7,0	70
	hala	wyrzutnia ścienna	6	7,0	70
	hala - punkt ładowania	wentylator ex	8	15,4	85
	hala	agregat do klimatyzacji	8	16,0	72
	hala	wentylator dachowy	22	45,4	75
	hala	agregat wody lodowej (freonowy)	24	22,5	90
	hala	chłodnica cieczy	12	22,5	88
	biura – portiernia	czerpnia ścienna centrala	2	3,5	70
	biura – portiernia	agregaty do klimatyzacji	3	5,5	75
	biura – portiernia	wentylator dachowy socjal	1	4,9	70
	biura – portiernia	wentylator dachowy wc	1	5,0	70
biura	czerpnie dachowa centrala	4	15,0	70	
biura	wyrzutnia dachowa centrala	4	15,0	70	

	biura	czerpnia ścienna centrala	4	11,5	70
	biura	wyrzutnia ścienna centrala	4	11,5	70
	biura	agregaty central wentylacyjnej	4	14,5	72
	biura	agregaty do klimatyzacji	5	14,0	75
	biura	system vrv/agregat wody lodowej (pompa ciepła)	1	15,0	90
	biura	wentylator dachowy socjal	3	13,4	70
	biura	wentylator dachowy wc	3	13,5	70
	trafo	wentylatory ścienne	4	3,0	77
	trafo	wentylator dachowy	4	3,9	77
	trafo	czerpnia ścienna	4	1,5	70
etap 3	hala	rooftop lub agregat freonowy	8	17,2	87
	hala	agregat freonowy	1	15,2	87
	hala	wentylator dachowy	22	15,4	75
	hala	wentylator dachowy socjal	3	15,4	65
	hala - wc	wentylator dachowy wc	5	15,4	65
	hala	czerpnia dachowa centrala	9	15,4	70
	hala	wyrzutnia dachowa centrala	9	15,4	70
	hala	czerpnia ścienna	9	7,0	70
	hala	wyrzutnia ścienna	9	7,0	70
	hala - pkt ładowania	wentylator ex	14	15,4	85
	hala	agregat do klimatyzacji	12	16,0	72
	hala	wentylator dachowy	18	45,4	75
	hala	agregat wody lodowej (freonowy)	20	22,5	90
	hala	chłodnica cieczy	10	22,5	88
	biura - portiernia	czerpnia ścienna centrala	2	3,5	70
	biura - portiernia	agregaty do klimatyzacji	3	5,5	75
	biura - portiernia	wentylator dachowy socjal	1	4,9	70

	biura - portiernia	wentylator dachowy wc	1	5,0	70
	biura	czepnie dachowa centrala	4	15,0	70
	biura	wyrzutnia dachowa centrala	4	15,0	70
	biura	czepnia ścienna centrala	4	11,5	70
	biura	wyrzutnia ścianne centrala	4	11,5	70
	biura	agregaty central wentylacyjnej	4	14,5	72
	biura	agregaty do klimatyzacji	5	14,0	75
	biura	system vrv/agregat wody lodowej (pompa ciepła)	1	15,0	90
	biura	wentylator dachowy socjal	3	13,4	70
	biura	wentylator dachowy wc	3	13,5	70
	trafo	wentylatory ścienne	4	3,0	77
	trafo	wentylator dachowy	4	3,9	77
	trafo	czepnia ścienna	4	1,5	70
etap 1, 2, 3	pompownia	pompa diesel	2	2,0	120*
	pompownia	wentylator dachowy	1	4,4	77
	pompownia	wentylator ścienny	4	3,5	77
	pompownia	czepnia ścienna	1	3,5	70
	teren	agregat prądowórczy (uruchamiany 1 raz / dwa tygodnie na 20min)	4	1,5	100
	budynek technika	agregaty do klimatyzacji	3	5,0	75
	budynek technika	wentylator dachowy	3	5,0	70
	budynek technika	wentylator dachowy	3	5,0	70

## Uzasadnienie

W dniu 13.12.2024 roku wpłynął wniosek firmy AREA PLAN Sp. z o.o. reprezentowanej przez Pełnomocnika w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zespołu zabudowy przemysłowo-magazynowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, zlokalizowaną 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”. Pismem z dnia 19.12.2024 roku wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia i poprawy Karty informacyjnej przedsięwzięcia. W dniu 17.01.2025 wpłynęło pismo o przedłużeniu terminu na uzupełnieniu i poprawę KIP do dnia 31.03.2025 roku. W dniu 20.03.2025 roku wpłynęła poprawiona Karta informacyjna przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 24.03.2025 roku wszczęto postępowanie w sprawie, o czym powiadomiono na piśmie wnioskodawcę oraz właściciela nieruchomości, której dotyczy wniosek oraz pozostałe strony obwieszczeniem zamieszczonym na tablicy ogłoszeń w urzędzie, w sołectwach właściwych ze względu na zasięg inwestycji, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Teresin. W trakcie postępowania działając zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt. 1, 2 i 4 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o wyrażenie opinii co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określenia zakresu raportu o oddziaływaniu inwestycji na środowisko, o czym powiadomiono strony obwieszczeniem zamieszczonym w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Teresin.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie pismem z dnia 22.04.2025 roku, znak sprawy ZNS.9022.4.62025, wydał opinię o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 06.05.2025 roku, znak sprawy WOOŚ-I.4220.385.2025.MKA.3, wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił zakres raportu.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pismem z dnia 18.08.2025 roku, znak sprawy WL.ZZŚ.4901.127.2025.BS.2, wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał warunki i wymagania jakie powinny być określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

O w/w postanowieniach powiadomiono strony obwieszczeniem zamieszczonym na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu, w sołectwach właściwych ze względu na zasięg inwestycji, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Teresin.

Obszar będący przedmiotem wniosku jest częściowo objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ( działki nr 93/1, 93/2, 93/3, obręb Nowe Gnatowice nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego). W dniu 08.09.2025 roku zakończono zbieranie materiałów dowodowych w sprawie, o czym powiadomiono na piśmie wnioskodawcę, pełnomocnika oraz właściciela nieruchomości, której dotyczy wniosek oraz pozostałe strony obwieszczeniem zamieszczonym na tablicy ogłoszeń w urzędzie, w sołectwach właściwych ze względu na zasięg inwestycji, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Teresin.

Na etapie postępowania zostały złożone uwagi przez mieszkańców Nowych Gnatowic. Uwagi dotyczyły zaproponowanych szerokości pasu zieleni, konieczności przeprowadzenia ekspertyzy akustycznej, zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej, zagrożenia zalania działek sąsiednich, zaopatrzenia w wodę oraz wpływu na szatę roślinną i zwierzęta. Uwagi dotyczące pasu zieleni oraz powierzchni biologicznie czynnej nie zostały uwzględnione, ponieważ sposób zagospodarowania terenu jest zgodny z ustalenia mpzp. Wyjaśniono, że analiza akustyczna była przeprowadzona na etapie opracowania KIP, która wykazała, że zaproponowane przez inwestora rozwiązania zabezpieczą tereny chronione akustycznie. W sentencji zostały zawarte zapisy Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu pod kątem zabezpieczania przed zalaniem nieruchomości sąsiednich. W zakresie zaopatrzenia w wodę, do KIP załączono oświadczenie zarządcy sieci o zapewnieniu dostarczenia wody na cele socjalno-bytowe. Wyjaśniono również, że na etapie Kip została opracowana inwentaryzacja przyrodnicza, zgodnie z którą wykazano, że realizacja przedsięwzięcia nie zagraża cennym elementom przyrody, chronionym typom siedlisk przyrodniczych, gdyż będzie realizowane w większości na gruntach porolnych wcześniej silnie przekształconych. Środowisko terenu inwestycji jest ubogie i tworzą je głównie pola uprawne wykorzystywane pod uprawy zbożowe. Większość terenu w ostatnim sezonie zajęta była pod uprawę kukurydzy, po zbiorach pole nie zostało zaorane i obecnie porośnięte jest przez agregację roślin jednorocznych. Planowana inwestycja realizowana jest poza terenami korytarzy ekologicznych. Znajdujący się w centralnej części ogród też jest elementem sztucznego pochodzenia, jednak znajdujące się tam drzewa i krzewy mogą być siedliskiem dla chronionych gatunków zwierząt. Ze względu na zasięg inwestycji nie można wykluczyć strat potencjalnych stanowisk chronionych gatunków ptaków, których jednak w trakcie inwentaryzacji i przeprowadzonych wizji lokalnych nie odnotowano. Na badanym terenie nie odnotowano występowania chronionych typów siedlisk przyrodniczych wymienionych w załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Nie odnotowano również gatunków roślin i zwierząt wymienionych w Załączniku II i/lub IV Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. oraz z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej. W postanowieniach decyzji zapisano o konieczności prowadzenia prac ingerujących w pokrycie glebowe poza okresem lęgowym ptaków, tj. w terminie od 1 września do końca lutego lub w tym okresie pod nadzorem przyrodniczym specjalisty lub specjalistów posiadających wiedzę z zakresu nauk przyrodniczych (ornitologa). Przed przystąpieniem do prac należy również dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych, a także analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Analiza winna być prowadzona w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody. Odpowiedź została przesłana za pośrednictwem Sołtysa miejscowości Nowe Gnatowice. Obawy mieszkańców wiążą się z planowaną inwestycją, a w szczególności wysokością budynków (jeden z wariantów). Dopuszczalna wysokość budynków została wskazana w Uchwale Nr IV/19/2024z dnia 11.06.2024 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Teresin obejmującego część obrębów ewidencyjnych Nowe Gnatowice i Stare Paski (Dz. Urz. Województwa Mazowieckiego z 17.07.2024 roku, poz. 7244)

Podczas rozpatrywania przedmiotowej sprawy uwzględniono przesłanki określone w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia z uwzględnieniem:

- a) skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie:

Planowana inwestycja realizowana będzie na dz. o nr ew. 72/4, 73, 74, 75, 76, 77, 78, obręb 0023 Stare Paski ,dz. o nr ew. 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 oraz część działki o nr ew. 131/2, obręb 0014 Nowe Gnatowice. Teren inwestycji zlokalizowany jest w północno – zachodniej części Gminy Teresin. Środowisko terenu inwestycji jest ubogie i tworzą je głównie pola uprawne wykorzystywane pod uprawy zbożowe. Większość terenu w ostatnim sezonie zajęta była pod uprawę kukurydzy, po zbiorach pole nie zostało zaorane i obecnie porośnięte jest przez agregację roślin jednorocznych. Obszar będący przedmiotem wniosku graniczy:

- od północy z terenami zabudowy jednorodzinnej oraz terenami lasu,
- od wschodu z terenami zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, drogą gminną oraz terenami upraw,
- od południa z terenami zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, drogą gminną oraz terenami upraw,
- od zachodu terenami zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, obszarami leśnymi oraz terenami upraw.

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, stacje PZO, potencjalne zbiorniki gazu LNG nadziemne, budynek technika/ogrodnika oraz pompownię ppoż. wraz ze zbiornikiem wody ppoż. i zbiornikami retencyjnymi oraz retencyjno-rozsączającymi – odparowującymi, drogami wewnętrznymi, utwardzeniami i placami manewrowymi i miejscami parkingowymi dla samochodów ciężarowych i osobowych.

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 + budynków i części budynków biurowych i socjalno-biurowych. Ponadto przewiduje się zabudowę uzupełniającą taką jak: portiernie, wiaty, trafostacje, pompownię, zbiornik p. pożarowy, zbiorniki retencyjno-rozsączające- odparowujące oraz retencyjne itd.

Technologia budowy budynku 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. W analizowanym przypadku będziemy mieć do czynienia z inwestycją etapową.

Przewidziano kilka etapów realizacji, które mogą być realizowane niezależnie lub łącznie. W KIP przedstawiono podział na 4 etapy : Etap 0, Etap 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 związku z realizacją inwestycji wystąpi konieczność przeprowadzenia prac rozbiórkowych 6 budynków mieszkalnych, 1 budynku niemieszkalnego i 6 budynków gospodarczych oraz związanych z w/w budynkami instalacji wodociągowych, sanitarnych, energetycznych. Nastąpi

również zmiana przebiegu rowu melioracyjnego i zastąpienie rowu otwartego kanałem zamkniętym.

Powierzchnia działek objętych przedmiotem wniosku wynosi 41,4021 ha. Powierzchnia zabudowy planowanej inwestycji wyniesie maksymalnie 24,0235 ha (co stanowi 58,02 % powierzchni terenu), planowane powierzchnie utwardzone, budowle i urządzenia budowlane wyniosą maksymalnie 13,00 ha (co stanowi 31,4 % powierzchni terenu), powierzchnia terenów zielonych min. 4,3786 ha.

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.:

- produkty z papieru i kartony,
- materiały biurowe,
- sprzęt i elementy AGD,
- elementy / produkty stalowe, z tworzyw sztucznych i gumy,
- elementy / części samochodowe,
- elementy plastikowe,
- farmaceutyki,
- produkty spożywcze w tym również te wymagające przechowywania 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,
- produkty przemysłowe (w tym kosmetyki, chemia gospodarcza: proszki do prania, mydła, artykuły higieniczne itp.).

Planuje się ogrzewanie obiektów z wykorzystaniem kotłów gazowych, promienników gazowych lub aparatów grzewczo - wentylacyjnych zasilanych gazem ziemnym. Alternatywnym rozwiązaniem może być zastosowanie pomp ciepła (powietrznych lub gruntowych). Pompy ciepła mogłyby być wykorzystywane do ogrzewania obiektów, wody użytkowej oraz do chłodzenia pomieszczeń socjalnych i biurowych w czasie upałów.

b) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych, zrealizowanych, dla których wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz 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:

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją w obszarze, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, biorąc pod uwagę rodzaj i skalę przedsięwzięcia nie przewiduje się znaczącego kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć znajdujących się na obszarze, na którym będzie zlokalizowane przedmiotowe przedsięwzięcie. Planowana inwestycja jest przedsięwzięciem nowym, nie powiązaniem technologicznie z innymi przedsięwzięciami.

c) różnorodności biologicznej, wykorzystywania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi:

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją środowisko terenu inwestycji jest ubogie i tworzą je głównie pola uprawne wykorzystywane pod uprawy zbożowe. Większość terenu w ostatnim sezonie zajęta była pod uprawę kukurydzy, po zbiorach pole nie zostało zaorane i obecnie porośnięte jest przez agregację roślin jednorocznych. Północne granice terenu przebiegają w pobliżu rowu, w którym czasowo stagnuje woda. Znajduje się tu także niewielki zbiornik wodny otoczony roślinnością szuwarową i zadrzewieniami olszowymi. Wokół zbiornika niewielkie powierzchnie zajmują szuwały turzycowe. Wzdłuż rowu w części zachodniej w granicach opracowania rozwinęły się płaty zadrzewień olszowych swoją strukturą nawiązujące do lasów łęgowych, mają one jednak niewielką powierzchnię i uproszczoną strukturę - stąd nie mogą być klasyfikowane jako lasy łęgowe i siedlisko Natura 2000. Najbardziej różnorodnym elementem przyrody opisywanego obszaru jest rozległy ogród położony w środkowej jego części. Ogród jest otoczony ze wszystkich stron przez pola uprawne i ogrodzony. Ogród jest prywatnym ogrodem założonym kilkadziesiąt lat temu przez osoby prywatne na terenie dawnego siedliska wiejskiego. Tereny przeznaczone na realizację inwestycji w etapie drugim obejmują prawie w całości grunty orne zajęte pod uprawy zbożowe. Jedynie w północnej części tego obszaru część powierzchni zajęta jest przez fragmenty zadrzewień. Są to stare, nieuporządkowane zalesienia na gruntach porolnych. Zadrzewienia te nie posiadają większych wartości fitocenotycznych i nie reprezentują typowych zbiorowisk leśnych, a tym bardziej chronionych typów siedlisk przyrodniczych. Na badanym terenie nie odnotowano występowania chronionych typów siedlisk przyrodniczych wymienionych w załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Nie odnotowano również gatunków roślin i zwierząt wymienionych w Załączniku II i/lub IV Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. oraz z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej.

Zapotrzebowanie na wodę na cele socjalne na etapie budowy będzie wynosić ok. 24,0 m<sup>3</sup>/d i będzie realizowane z wykorzystaniem przyłącza wodociągowego dostarczających wodę na teren inwestycji. Szacunkowe zapotrzebowanie na wodę po realizacji inwestycji wyniesie do ok. 70777 m<sup>3</sup>/rok. Założono, że ilość ścieków będzie wynosiła prawie 100% poboru wody. Zapotrzebowanie na energię elektryczną wyniesie ok. 1140000kWh/rok. Planowane zużycie gazu wyniesie ok 2 327 562 m<sup>3</sup>/rok.

d) emisji i występowania innych uciążliwości

Zgodnie ze złożoną dokumentacją podczas budowy nastąpi emisja hałasu oraz zanieczyszczeń do powietrza, którego źródłem będą sprzęt i urządzenia budowlane oraz środki transportu. Oddziaływania te jednak będą miały charakter krótkotrwały i ustąpią po zakończeniu prac. W fazie eksploatacji, zarówno w zakresie emisji hałasu oraz emisji zanieczyszczeń do powietrza, planowana budowa nie wpłynie znacząco na pogorszenie jakości powietrza oraz nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu i jakości powietrza.

e) ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnej awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka ze zmianą klimatu:

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją, nie będziemy mieć do czynienia z zakładem zwiększonym lub dużym ryzykiem wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Na terenie obiektu nie są przewidziane żadne instalacje, które mogłyby spowodować wystąpienie

poważnej awarii lub katastrofy naturalnej. W przypadku katastrofy budowlanej jest to również praktycznie niemożliwe z uwagi na zakres prac oraz zastosowane materiały, a także wykonywanie wszelkich prac (zarówno projektowych, jak i budowlanych) przez osoby posiadające stosowną wiedzę i doświadczenie. Prowadzony będzie również odpowiedni nadzór przez kierownika budowy co ma celu wyeliminowanie takiej możliwości. Sytuację awaryjną i związane z nią zagrożenie dla ludzi i środowiska może stanowić pożar, przed którym chronić mają rozwiązania konstrukcyjno-techniczne i użyte niepalne lub trudnopalne materiały budowlane oraz środki ochrony przeciwpożarowej.

f) przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływ na środowisko, w przypadku gdy planuje się ich powstawanie:

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją, odpady powstające na etapie realizacji inwestycji będą w miarę możliwości zbierane selektywnie w celu ich późniejszego wykorzystania. Wprowadzona zostanie hierarchia postępowania z wytworzonymi odpadami. Odpady niebezpieczne gromadzone będą w oznakowanych, atestowanych pojemnikach na utwardzonym podłożu w magazynie odpadów niebezpiecznych – będzie to wydzielony, oznakowany kontener. Miejsce gromadzenia odpadów niebezpiecznych zabezpieczone będzie przed dostępem osób trzecich. Wytworzone odpady inne niż niebezpieczne będą czasowo magazynowane na utwardzonym podłożu, selektywnie, w zamykanych pojemnikach lub kontenerach. Ustalone zostanie na etapie realizacji inwestycji, które odpady zostaną przekazane do wykorzystania, a które do unieszkodliwienia oraz zapewniony zostanie selektywny wywóz do miejsc odzysku bądź unieszkodliwienia. Sposób postępowania z wytworzonymi odpadami nie będzie negatywnie wpływać na dalsze procesy związane z odzyskiem czy unieszkodliwieniem odpadów poza terenem zainwestowania poprzez selektywne ich magazynowanie. Wytworzone odpady będą przekazywane firmom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami. Firma realizująca prace budowlane prowadzić będzie ewidencję ilościową i jakościową wytwarzanych odpadów. Firma prowadząca prace budowlane (montażowe) posiadać będzie uregulowany stan prawny postępowania z odpadami. Sposób postępowania z wytworzonymi odpadami nie wpłynie negatywnie na wszystkie komponenty środowiska, w tym zdrowie ludzi. Poniżej przedstawiono przewidywane rodzaje i szacunkowe ilości odpadów powstających w na etapie realizacji inwestycji:

- 15 01 01 (opakowania z papieru i tektury) – 130,0 Mg/rok,
- 15 01 02 (opakowania z tworzyw sztucznych) – 50,0 Mg/rok,
- 15 01 03 (opakowania z drewna) – 12,0 Mg/rok,
- 15 01 10\* (opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone) – 3,0 Mg/rok,
- 15 02 02\* (sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB)) – 4,0 Mg/rok,
- 17 01 01 (odpady materiałów i elementów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (np. beton, cegły, płyty, ceramika) – 20,0 Mg/rok
- 17 01 02 (odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów) – 20,0 Mg/rok,
- 17 02 03 (odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia) – 20,0 Mg/rok,
- 17 04 11 (kable inne niż wymienione w 17 04 10) – 20,0 Mg/rok,
- 17 05 03\* (gleba, ziemia w tym kamienie, zawierająca substancje niebezpieczne) - ilość uzależniona od wyniku badań gruntu,
- 17 05 04 (gleba i ziemia w tym kamienie, inne niż 17 05 03 ) – 800 Mg/rok,

- 16 81 01\* (odpady wykazujące właściwości niebezpieczne) – 20 Mg/rok (odpad związany tylko z sytuacjami awaryjnymi (pożar)),
- 16 81 02 (odpady inne niż wymienione w 16 81 01\*) – 30,0 Mg/rok (odpad związany tylko z sytuacjami awaryjnymi (pożar)).

Na etapie budowy będą również powstawały niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne, papier i tektura oraz szkło.

Na etapie eksploatacji, z uwagi na przeznaczenie obiektów należy stwierdzić, że dominujące w strumieniu odpadów będą odpady opakowaniowe z grupy 15. Powstające odpady będą magazynowane w warunkach zgodnych z obowiązującymi przepisami. Będą one przekazywane do dalszego zagospodarowania przez firmy posiadające specjalistyczne uprawnienia (tj. zezwolenia na zbieranie odpadów). Poniżej przedstawiono przewidywane rodzaje i szacunkowe ilości odpadów powstających w na etapie eksploatacji inwestycji:

- 03 01 05 (trociny, wióry, ścinki, drewno, płyta wiórowa i fornir inne niż wymienione w 03 01 04) – 500,0 Mg/rok,
- 03 01 99 (inne niewymienione) - 500,0 Mg/rok,
- 15 01 01 (opakowania z papieru i tektury) – 500,0 Mg/rok,
- 15 01 02 (opakowania z tworzyw sztucznych) – 200,0 Mg/rok,
- 15 01 03 (opakowania z drewna) – 140,0 Mg/rok,
- 15 01 04 (opakowania z metali) – 30,0 Mg/rok,
- 15 01 07 (opakowania ze szkła) – 200,0 Mg/rok,
- 15 01 10\* (opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone) – 0,06 Mg/rok,
- 15 02 02\* (sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB)) – 0,5 Mg/rok,
- 15 02 03 (sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02) – 20,0 Mg/rok,
- 16 02 13\* (zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12) – 0,3Mg/rok,
- 16 02 15\* (niebezpieczne elementy lub części składowe usunięte z zużytych urządzeń) – 0,43 Mg/rok,

Na etapie eksploatacji będą również powstawały niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne, papier i tektura, szkło, tworzywa sztuczne, metale oraz odpady komunalne ulegające biodegradacji.

Na etapie likwidacji przedsięwzięcia będą powstawały głównie odpady z grupy 17 tj. odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych) oraz niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne, papier i tektura, szkło, tworzywa sztuczne, metale oraz odpady komunalne ulegające biodegradacji.

g) zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji:

Na podstawie zebranej dokumentacji można założyć, że realizacja inwestycji nie będzie stanowić zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi.

2) Usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów

przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – uwzględniając:

a) obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek

Na obszarze projektowanego przedsięwzięcia nie występują obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych.

b) obszary wybrzeży i środowisko morskie

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane będzie poza obszarami wybrzeży i środowiskiem morskim.

c) obszary górskie lub leśne

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane będzie poza obszarami górkimi. Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie w sąsiedztwie obszaru leśnego (w północnej części obszaru część powierzchni terenu zajęta jest przez fragmenty zadrzewień).

d) obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z dokumentacją na terenie planowanej inwestycji nie znajdują się obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych. Analizowany obszar znajduje się w zasięgu zbiornika GZWP nr 215 Subniecka warszawska i zbiornika GZWP 215 A Subniecka warszawska centralna.

e) obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody

Planowana inwestycja położona jest poza obszarami wymagającymi specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody. Najbliżej położonymi obszarami podlegającymi ochronie są Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu w odległości 1,21 km, Kampinoski Park Narodowy w odległości 3,88 km oraz Puszcza Kampinoska PLC140001 w odległości 5,64 km od terenu inwestycji. Najbliższe użytki ekologiczne zlokalizowane są w odległości 2,37 km od planowanej inwestycji. Teren przeznaczony pod inwestycję znajduje się poza korytarzami ekologicznymi.

f) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że w miejscu realizacji inwestycji oraz w jej pobliżu nie występują obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia.

- g) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne

W obszarze planowanej inwestycji działka o nr ew. 83, obręb 0014 Nowe Gnatowice podlega ochronie zabytków na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. 2024 poz. 1292.). Działka o nr ew. 83 jest częściowo zlokalizowana na obszarze ochrony zabytku o nr AZP 57-60/7 - stanowisko archeologiczne Nowe Gnatowice nr 4 stanowiące zachowane w ziemi pozostałości osadnictwa z okresu rzymskiego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Teresin. Na pozostałym obszarze realizacji inwestycji nie zlokalizowano zabytków wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków, pomników historii, obiektów wpisanych na listę UNESCO, czy też parków kulturowych.

- h) gęstość zaludnienia

Gęstość zaludnienia na terenie gminy Teresin wynosi ok. 130 os./km<sup>2</sup>.

- i) obszary przylegające do jezior

W zasięgu oddziaływania inwestycji i w jej najbliższej okolicy nie występują jeziora i inne naturalne zbiorniki wód stojących.

- j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej

W rejonie realizacji przedsięwzięcia brak jest uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

- k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją można założyć, że planowane przedsięwzięcie zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji nie spowoduje negatywnych oddziaływań na stan ilościowy i chemiczny jednolitych części wód podziemnych oraz na stan ekologiczny jednolitych części wód powierzchniowych. Nie będzie stanowiło zagrożenia dla osiągnięcia celów środowiskowych wyznaczonych dla jednolitych części wód podziemnych, jednolitych części wód powierzchniowych oraz na obszary podlegające ochronie.

- 3) Rodzaj i skala możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do uwarunkowań wymienionych w pkt 1 i 2 oraz art. 62 ust. 1 pkt. 1, wynikające z:

- a) zasięgu oddziaływania – obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać:

Zasięg przestrzenny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia ograniczy się do najbliższego otoczenia miejsca jego realizacji.

- b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze:

Ze względu na rodzaj planowanej inwestycji oraz jej lokalizację nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

c) charakteru, wielkości, intensywności i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej oraz przewidywanego momentu rozpoczęcia oddziaływania:

Na podstawie przedłożonej dokumentacji można stwierdzić, że w związku z realizacją i eksploatacją planowanego przedsięwzięcia nie wystąpią oddziaływania o znacznej wielkości i złożoności. Planowane przedsięwzięcie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania:

Informacje zawarte w przedłożonej dokumentacji potwierdzają wystąpienie oddziaływań na etapie realizacji przedsięwzięcia i eksploatacji. Oddziaływania będą miały jedynie zasięg lokalny.

e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania:

Na podstawie przedłożonej dokumentacji można stwierdzić, że oddziaływania powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia będą krótkotrwałe i ustąpią po zakończeniu prac budowlanych. Na etapie eksploatacji oddziaływania będą miały charakter ciągły i lokalny.

f) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszają się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia – w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją oddziaływanie skumulowane z innymi przedsięwzięciami znajdującymi się w okolicy przedmiotowej inwestycji nie przekroczy norm emisji dozwolonych przepisami prawa. Wynika to z faktu, że oddziaływanie inwestycji zamyka się w jej granicach.

g) możliwość ograniczenia oddziaływania

Zgodnie z przedłożoną KIP na etapie realizacji inwestycji oraz jej eksploatacji zostanie zastosowanych szereg rozwiązań mających na celu ograniczenie oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na poszczególne elementy środowiska.

#### Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem organu wydającego w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji.

Zgodnie z art.127a Kpa – w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się

ostateczna i prawomocna. Powyższe oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu oraz brak jest możliwości złożenia odwołania do organu wyższego stopnia i 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 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko niniejsza decyzja stanowi załącznik do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 oraz zgłoszenia o którym mowa w art. 72 ust. 1a w/w ustawy. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna z zastrzeżeniem ust. 4 i 4b cytowanej ustawy.

Na podstawie ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 roku, poz. 1154) niniejsza decyzja podlega opłacie skarbowej w wysokości 205 zł.

WÓJT  
Marek Otechowski



#### Załączniki:

1. charakterystyka przedsięwzięcia

#### Otrzymują:

1. Pełnomocnik
2. Właściciel nieruchomości dz. 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
3. Strony postępowania obwieszczeniem poprzez zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Teresin, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Teresin ul. Zielona 20, 96-515 Teresin, na tablicy ogłoszeń w Sołectwie Nowe Gnatowice, Nowe Paski i Stare Paski
4. a/a

#### Do wiadomości:

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Łowiczu



## 1. Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowana inwestycja realizowana będzie na dz. o nr ew. 72/4, 73, 74, 75, 76, 77, 78, obręb 0023 Stare Paski ,dz. o nr ew. 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 oraz część działki o nr ew. 131/2, obręb 0014 Nowe Gnatowice. Teren inwestycji zlokalizowany jest w północno – zachodniej części Gminy Teresin. Środowisko terenu inwestycji jest ubogie i tworzą je głównie pola uprawne wykorzystywane pod uprawy zbożowe. Większość terenu w ostatnim sezonie zajęta była pod uprawę kukurydzy, po zbiorach pole nie zostało zaorane i obecnie porośnięte jest przez agregację roślin jednorocznych. Obszar będący przedmiotem wniosku graniczy:

- od północy z terenami zabudowy jednorodzinnej oraz terenami lasu,
- od wschodu z terenami zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, drogą gminną oraz terenami upraw,
- od południa z terenami zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, drogą gminną oraz terenami upraw,
- od zachodu terenami zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, obszarami leśnymi oraz terenami upraw.

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, stacje PZO, potencjalne zbiorniki gazu LNG nadziemne, budynek technika/ogrodnika oraz pompownię ppoż. wraz ze zbiornikiem wody ppoż. i zbiornikami retencyjno-rozsączajaco – odparowującymi oraz retencyjnymi, drogami wewnętrznymi, utwardzeniami i placami manewrowymi i miejscami parkingowymi dla samochodów ciężarowych i osobowych.

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 + budynków i części budynków biurowych i socjalno-biurowych. Ponadto przewiduje się zabudowę uzupełniającą taką jak: portiernie, wiaty, trafostacje, pompownie, zbiornik p. pożarowy, zbiorniki retencyjno-rozsączające oraz retencyjne itd.

Technologia budowy budynku 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. W analizowanym przypadku będziemy mieć do czynienia z inwestycją etapową.

Przewidziano kilka etapów realizacji, które mogą być realizowane niezależnie lub łącznie. W KIP przedstawiono podział na 4 etapy : Etap 0, Etap 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 da realizacji kolejnych etapów parku przemysłowego. Kolejność realizacji dalszych etapów, granice tych etapów i ich zakres są dowolne.

W związku z realizacją inwestycji wystąpi konieczność przeprowadzenia prac rozbiórkowych 6 budynków mieszkalnych, 1 budynku niemieszkalnego i 6 budynków gospodarczych oraz związanych z w/w budynkami instalacji wodociągowych, sanitarnych, energetycznych. Nastąpi również zmiana przebiegu rowu melioracyjnego i zastąpienie rowu otwartego kanałem zamkniętym.

Powierzchnia działek objętych przedmiotem wniosku wynosi 41,4021 ha. Powierzchnia zabudowy planowanej inwestycji wyniesie maksymalnie 24,0235 ha (co stanowi 58,02 % powierzchni terenu), planowane powierzchnie utwardzone, budowle i urządzenia budowlane wyniosą maksymalnie 13,00 ha (co stanowi 31,4 % powierzchni terenu), powierzchnia terenów zielonych min. 4,3786 ha.

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.:

- produkty z papieru i kartony,
- materiały biurowe,
- sprzęt i elementy AGD,
- elementy / produkty stalowe, z tworzyw sztucznych i gumy,
- elementy / części samochodowe,
- elementy plastikowe,
- farmaceutyki,
- produkty spożywcze w tym również te wymagające przechowywania 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,
- produkty przemysłowe (w tym kosmetyki, chemia gospodarcza: proszki do prania, mydła, artykuły higieniczne itp.).

Planuje się ogrzewanie obiektów z wykorzystaniem kotłów gazowych promienników gazowych lub aparatów grzewczo - wentylacyjnych zasilanym gazem ziemnym. Alternatywnym rozwiązaniem może być zastosowanie pomp ciepła (powietrznych lub gruntowych). Pompy ciepła mogłyby być wykorzystywane do ogrzewania obiektów, wody użytkowej oraz do chłodzenia pomieszczeń socjalnych i biurowych w czasie upałów.

  
WOJT  
Marek Olechowski