



PREZYDENT MIASTA PŁOCKA

Płock, 25 czerwca 2026 r.

WKŚ-I.6220.4.2026.ER

DECYZJA o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U. z 2025 r., poz. 1691, zwana dalej *KPA*) oraz art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt 2), ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U. z 2026, poz. 670 zwana dalej *ustawą ooś*), a także § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b 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., zwanego dalej *rozporządzeniem*) po rozpatrzeniu wniosku zam. Kostrogaj 30 , 09-402 Płock w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,

orzekam

I. o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa hal magazynowych z częściami biurowo-socjalnymi na terenie działek nr ew. 279/6, 279/7, 279/8, 279/9 w m. Płock, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i drogą dojazdową dz. 279/5”;

II. o konieczność określenia warunków i wymagań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy ooś oraz nałożenia obowiązku działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy ooś, z uwzględnieniem następujących elementów:

1. Bezpośrednio przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk oraz analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej. Kontrolę należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym specjalisty lub specjalistów posiadających wiedzę z zakresu zoologii i botaniki. W przypadku identyfikacji gatunku podlegającego ochronie należy dokonać analizy przepisów oraz uzyskać decyzję zwalniającą z zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody.
2. 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 - ornitologicznym.
3. Wszelkie „pułapki” (np. wykopy) należy starannie zabezpieczyć przed wpadaniem i uwięzieniem w nich drobnych zwierząt. Termin, lokalizację i sposób wykonania zabezpieczeń doprecyzuje nadzór przyrodniczy koordynujący całość prac zabezpieczających, po uwzględnieniu uwarunkowań lokalnych, występujących na gruncie.
4. Przed zasypaniem wykopów, przy udziale nadzoru przyrodniczego, należy sprawdzić ich dno pod kątem obecności w nich zwierząt, a w przypadku stwierdzenia ewakuować je bezpiecznie poza teren budowy, z zastosowaniem przepisów odrębnych.
5. Przed realizacją inwestycji sprawdzić czy planowane przedsięwzięcie znajduje się w kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak: ciągi drenarskie, rowy czy rurociągi, których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji.
6. W przypadku konieczności ingerencji w urządzenia melioracyjne dokonać rozwiązania kolizji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa zapewniając ich dalsze prawidłowe funkcjonowanie na obszarach przyległych.
7. Prace prowadzone w ramach planowanej inwestycji realizować używając wyłącznie sprawnego technicznie sprzętu.

8. Etap budowy należy ograniczyć w czasie do minimum, a prace budowlane związane z wykonywaniem wykopów prowadzić w okresach suchych (przy niskim stanie wód), tak aby nie dopuścić do tworzenia zastoisk wody w wykonanych wykopach.
9. Zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju, tankowania i naprawy pojazdów i maszyn oraz składowania materiałów i surowców zlokalizować na terenie zabezpieczonym przed potencjalnym zanieczyszczeniem środowiska gruntowo-wodnego substancjami ropopochodnymi oraz wyposażonym w maty sorpcyjne.
10. Prace ziemne prowadzić bez konieczności prowadzenia prac odwodnieniowych; w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych, prowadzącego do zmiany stosunków wodnych; ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej; wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli jest prawem wymagane.
11. Teren inwestycji wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie wycieków paliw, a w sytuacjach awaryjnych podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia zanieczyszczonego gruntu, który następnie należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego transportu i rekultywacji lub unieszkodliwiania.
12. Na etapie eksploatacji inwestycji wodę na potrzeby socjalne dostarczać z wodociągu na zasadach określonych w umowie z zarządcą sieci lub studni po uzyskaniu pozwolenia wodnoprawnego, jeśli będzie prawem wymagane.
13. Na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do szczelnego, bezodpływowego zbiornika na ścieki socjalno – bytowe; ww. zbiornik systematycznie opróżniać (nie dopuścić do jego przepełnienia) przez uprawnione do tego celu podmioty, a jego zawartość wywozić do oczyszczalni ścieków.
14. Wody opadowe i roztopowe, do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej, odprowadzać na terenie własnym; odprowadzanie ww. wód do odbiorników prowadzić w sposób niepowodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód.
15. Zastosować rozwiązania umożliwiające zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób zapewniający ich retencję na terenie inwestycji (np. zbiorniki retencyjne, studnie chłonne lub systemy rozsączające), a na cele utrzymania zieleni w pierwszej kolejności wykorzystać wodę opadową zgromadzoną na terenie Inwestora.
16. Masy ziemne powstające w wyniku prowadzenia prac budowlanych składować na terenie inwestycji do późniejszego wykorzystania w sposób niepowodujący zakłócenia warunków odpływu wód opadowych, a także niezmieniający warunków gruntowo-wodnych.
17. Teren inwestycji wyposażać w niezbędną ilość szczelnych pojemników i kontenerów do gromadzenia odpadów.
18. Odpady magazynować w sposób selektywny, a następnie sukcesywnie przekazywać do odbioru podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami.

UZASADNIENIE

Pan _____ wystąpił w dniu 9 lutego 2026 r. do Prezydenta Miasta Płocka z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa hal magazynowych z częściami biurowo-socjalnymi na terenie działek nr ew. 279/6, 279/7, 279/8, 279/9 w m. Płock, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i drogą dojazdową dz. 279/5”.

Zgodnie z art. 71 ust. 2 *ustawy o oś* uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Katalog przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko zgodnie z delegacją art. 60 *ustawy o oś* został określony w rozporządzeniu 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), uwzględniając możliwe oddziaływanie na środowisko przedsięwzięć oraz uwarunkowania, o których mowa w art. 63 ust. 1 ww. ustawy.

W art. 72 ust. 1 *ustawy o oś* wymieniono katalog decyzji przed uzyskaniem, których niezbędne jest wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Wśród tych decyzji w pkt 3) jest

mowa o decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - wydawanej na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy art. 73 ust. 1 *ustawy ooś* mówią, że postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wszczyna się na wniosek podmiotu planującego podjęcie realizacji przedsięwzięcia.

Załączniki konieczne do wniosku o wydanie niniejszej decyzji wskazane zostały w art. 74 ust.1 *ustawy ooś*. Do wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach należy dołączyć:

1) w przypadku przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko - raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku gdy wnioskodawca wystąpił o ustalenie zakresu raportu w trybie art. 69 - kartę informacyjną przedsięwzięcia;

2) w przypadku przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - kartę informacyjną przedsięwzięcia, a w przypadku gdy wnioskodawca wystąpił o przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko na podstawie art. 59 ust. 1 pkt 2 - raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;

3) poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej, w postaci papierowej lub elektronicznej, obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie;

3a) mapę, w postaci papierowej oraz elektronicznej, w skali zapewniającej czytelność przedstawionych danych z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie, wraz z wyznaczoną odległością, o której mowa w ust. 3a pkt 1; w przypadku przedsięwzięć innych niż wymienione w pkt 4 mapę sporządza się na podkładzie wykonanym na podstawie kopii mapy ewidencyjnej, o której mowa w pkt 3;

4) w przypadku przedsięwzięć wymagających koncesji lub decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 4-5, prowadzonych w granicach przestrzeni niestanowiącej części składowej nieruchomości gruntowej, przedsięwzięć dotyczących urządzeń piętrzących I, II i III klasy budowli, inwestycji w zakresie terminalu oraz strategicznej inwestycji w sektorze naftowym zamiast kopii mapy, o której mowa w pkt 3 - mapę przedstawiającą dane sytuacyjne i wysokościowe, sporządzoną w skali umożliwiającej szczegółowe przedstawienie przebiegu granic terenu, którego dotyczy wnioski, oraz obejmującą obszar, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie;

5) w przypadku przedsięwzięć, dla których organem prowadzącym postępowanie jest regionalny dyrektor ochrony środowiska - wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony, albo informację o jego braku, a w przypadku gdy przedsięwzięcie jest realizowane na obszarze morskim - informację o planie zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, jeżeli plan ten został przyjęty, albo informację o jego braku; nie dotyczy to wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji strategicznych;

6) wypis z rejestru gruntów lub inny dokument, w postaci papierowej lub elektronicznej, wydane przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków, pozwalający na ustalenie stron postępowania, zawierający co najmniej numer działki ewidencyjnej oraz, o ile zostały ujawnione: numer jej księgi wieczystej, imię i nazwisko albo nazwę oraz adres podmiotu ewidencyjnego, obejmujący przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obejmujący obszar, o którym mowa w ust. 3a zdanie drugie, z zastrzeżeniem ust. 1a.

Organy właściwe do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zostały wskazane w art. 75 *ustawy ooś*. Organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest:

1) regionalny dyrektor ochrony środowiska - w przypadku:

a) będących przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko:

- dróg,
- napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- instalacji do przesyłu ropy naftowej, produktów naftowych, substancji chemicznych lub gazu, w tym wodoru,
- sztucznych zbiorników wodnych,
- obiektów jądrowych,
- składowisk odpadów promieniotwórczych,

- b) przedsięwzięć realizowanych na terenach zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej,
- c) przedsięwzięć realizowanych na obszarach morskich,
- d) zmiany lasu, niestanowiącego własności Skarbu Państwa, na użytek rolny,
- e) przedsięwzięć polegających na realizacji inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego,
- f) inwestycji w zakresie terminalu,
- g) inwestycji związanych z regionalnymi sieciami szerokopasmowymi,
- h) przedsięwzięć polegających na realizacji inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych,
- i) przedsięwzięć polegających na poszukiwaniu lub rozpoznawaniu złóż kopalin lub na wydobywaniu kopalin ze złóż, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze, prowadzonych na podstawie koncesji,
- j) strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej oraz inwestycji towarzyszącej realizowanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,
- k) przedsięwzięć, o których mowa w pkt 3, dla których wnioskodawcą jest jednostka organizacyjna Lasów Państwowych,
- l) inwestycji towarzyszącej, o której mowa w ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących,
- m) przedsięwzięć, w odniesieniu do których wniósł sprzeciw, o którym mowa w art. 72 ust. 10,
- n) zmian dokonywanych w obiektach kwalifikowanych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku których do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach właściwy jest regionalny dyrektor ochrony środowiska, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 60 pkt 3,
- o) elektrowni wiatrowych,
- p) strategicznej inwestycji w sektorze naftowym,
- r) przedsięwzięć polegających na realizacji linii kolejowej,
- s) inwestycji w rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym,
- t) dla inwestycji w zakresie elektrowni szczytowo-pompowej oraz inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy z dnia 14 kwietnia 2023 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie elektrowni szczytowo-pompowych oraz inwestycji towarzyszących;
- 1a) Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska - w przypadku inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, o którym mowa w ustawie z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących;
- 2) starosta - w przypadku scalania, wymiany lub podziału gruntów;
- 3) dyrektor regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych - w przypadku zmiany lasu, stanowiącego własność Skarbu Państwa, na użytek rolny;
- 4) wójt, burmistrz, prezydent miasta - w przypadku pozostałych przedsięwzięć.

Zgodnie z art. 84 ust. 1 *ustawy ooś* w przypadku, gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Decyzja ta wydawana jest po uzyskaniu opinii, organów o których mowa w art. 64 ust. 1:

- a) regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
- b) organu, o którym mowa w art. 78, w przypadku przedsięwzięć wymagających decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1-3a, 10-19 i 21-29, oraz uchwały, o której mowa w art. 72 ust. 1b;
- c) organu właściwego do wydania pozwolenia zintegrowanego na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, jeżeli planowane przedsięwzięcie kwalifikowane jest jako instalacja, o której mowa w art. 201 ust. 1 tej ustawy;
- d) organu właściwego do wydania oceny wodnoprawnej, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne.

W decyzji, o której mowa wyżej, organ może określić warunki lub wymagania, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 1 lit. b lub c, lub nałożyć obowiązek działań, o których mowa w art. 82 ust. 1 pkt 2 lit. b lub c.

Zgodnie z zapisami art. 84 ust. 2 charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Ponadto art. 85 stanowi, że:

1. decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wymaga uzasadnienia;
2. uzasadnienie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, niezależnie od wymagań wynikających z przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, powinno zawierać:

1) w przypadku gdy została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko:

a) informacje o przeprowadzonym postępowaniu wymagającym udziału społeczeństwa oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę, i w jakim zakresie zostały uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa,

b) informacje, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione:

- ustalenia zawarte w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko,
- uzgodnienia i opinie organów, o których mowa w art. 77 ust. 1,
- wyniki postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone,

c) uzasadnienie stanowiska, o którym mowa w art. 82 ust. 1 pkt 4;

2) w przypadku gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - informacje o uwarunkowaniach, o których mowa w art. 63 ust. 1, uwzględnionych przy stwierdzaniu braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

3. Organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, niezwłocznie po jej wydaniu, podaje do publicznej wiadomości informacje o wydanej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz z dokumentacją sprawy, w tym z uzgodnieniami i opiniami organów, o których mowa w art. 77 ust. 1, a także udostępnia na okres 14 dni w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu treść tej decyzji. W informacji wskazuje się dzień udostępnienia treści decyzji. Przepis stosuje się odpowiednio do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydanej bez przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Planowana inwestycja ze względu na rodzaj, parametry techniczne oraz zasięg potencjalnego oddziaływania na środowisko została zakwalifikowana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w *rozporządzeniu* w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b) tj.: „zabudowa przemysłowa lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a);”.

Z uwagi na powyższe oraz zapisy art. 71 ust. 2 pkt 2 *ustawy* ooś planowana przedsięwzięcie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3 wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przed uzyskaniem: decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - wydawanej na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zważywszy na powyższe oraz zapisy art. 73 ust. 1 i art. 74 ust. 1 *ustawy* ooś Inwestor złożył wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z niezbędnymi dokumentami, tj:

- kartą informacyjną przedsięwzięcia (formie pisemnej w jednym egzemplarzu dla organu prowadzącego postępowanie oraz na informatycznych nośnikach danych z ich zapisem w formie elektronicznej w jednym egzemplarzu dla organu prowadzącego postępowanie oraz każdego organu opiniującego);
- poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej;
- mapą (sporządzoną na podkładzie mapy ewidencyjnej), w postaci papierowej oraz elektronicznej, w skali zapewniającej czytelność przedstawionych danych z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem na który będzie oddziaływać;
- wypis z rejestru gruntów wydane przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków, pozwalający na ustalenie stron postępowania.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 *ustawy ooś* oraz położeniem planowanej inwestycji organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia jest Prezydent Miasta Płocka.

Zważywszy na powyższe Prezydent Miasta Płocka w dniu 9 lutego 2026 r. wszczął postępowanie administracyjne informując strony postępowania zawiadomieniem znak WKŚ-I.6220.4.2026.ER z dnia 19 lutego 2026 r.

Następnie wypełniając zapisy art. 64 ust. 1 pkt. 1, 2, 4 *ustawy ooś* w dniu 19 lutego 2026 r. pismami znak WKŚ-I.6220.4.2026.ER, wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płocku oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie - Dyrektora Zarządu Zlewni we Włocławku z prośbą o wydanie opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania tego przedsięwzięcia na środowisko i określenia ewentualnego zakresu raportu.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni we Włocławku w piśmie znak WK.ZZŚ.4130.1.37.2026 z dnia 2 marca 2026 r. wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia pn. „Budowa hal magazynowych z częściami biurowo-socjalnymi na terenie działek nr ew. 279/6, 279/7, 279/8, 279/9 w m. Płock, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i drogą dojazdową dz. 279/5”, nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określił warunki i wymagania, które zostały uwzględnione w sentencji niniejszej decyzji.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płocku w opinii sanitarnej znak ZNS.9022.6.21.2026.GB z dnia 5 marca 2026 r. uznał za niezbędne sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia pn.: „Budowa hal magazynowych z częściami biurowo-socjalnymi na terenie działek nr ew. 279/6, 279/7, 279/8, 279/9 w m. Płock, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i drogą dojazdową dz. 279/5”.w zakresie określonym w art. 66 *ustawy ooś*.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w postanowieniu znak WOŚ-I.4220.242.2026.AC.3 z dnia 29 maja 2026 r. wyraził opinię, że nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko i określił warunki i wymagania, które zostały uwzględnione w sentencji niniejszej decyzji.

Po przeprowadzeniu analizy zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie oraz wiedzę własną organu, a także uwzględniając uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 *ustawy ooś* oraz biorąc pod uwagę powyższe opinie, tutejszy organ postanowił stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, zważywszy na:

1. Rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

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

Projektowane przedsięwzięcie polegało będzie na budowie hal magazynowych z częściami biurowo-socjalnymi na terenie działek o nr ew. 279/6, 279/7, 279/8, 279/9 w m. Płock, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i drogą dojazdową zlokalizowaną na dz. 279/5.

Każda inwestowana działka posiada dostęp do drogi publicznej przez wydzieloną drogę wewnętrzną na dz. o nr ew. 279/2, 279/4 i 279/5.

Powierzchnia działek inwestycyjnych wynosi 2,5765 ha. Cała powierzchnia ulegnie przekształceniu.

Przeznaczenie działek inwestowanych będzie zależało od ewentualnych nowych właścicieli. Działki zostaną przeznaczone do późniejszej odsprzedaży. Mogą to być zarówno działki rekreacyjne, jak i zabudowane typową zabudową magazynową. Powierzchnie zabudowy budynków, kubatury, liczby kondygnacji, ewentualny rodzaj i forma pokrycia dachów, kąt nachylenia połaci dachowych wysokość projektowanej zabudowy, czy szerokości elewacji frontowej i szczytowej zostaną określone w decyzji od warunkach zabudowy z Urzędu Miasta Płocka.

Przewidywane parametry budynków na inwestowanych działkach wg założeń Inwestora:

- 1) Dz. 279/6 – powierzchnia 5667 m²
 - a. Powierzchnia zabudowy 1500 m² – 2500 m²
 - b. Powierzchnia biologiczne czynna 2169 m² – 3669 m²
- 2) Dz. 279/7 – powierzchnia 5665 m²
 - a. Powierzchnia zabudowy 1500 m² – 2500 m²
 - b. Powierzchnia biologiczne czynna 2163 m² – 3663 m²
- 3) Dz. 279/8 – powierzchnia 5665 m²

- a. Powierzchnia zabudowy 1500 m² – 2500 m²
- b. Powierzchnia biologiczne czynna 2164 m² – 3664 m²
- 4) Dz. 279/9 – powierzchnia 5665 m²
 - a. Powierzchnia zabudowy 1500 m² – 2500 m²
 - b. Powierzchnia biologiczne czynna 2172 m² – 3672 m²

Dla przedmiotowego terenu nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

b) 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 mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:

W obszarze oddziaływania projektowanego przedsięwzięcia są inne planowane, realizowane, zrealizowane przedsięwzięcia podobnego typu, z których oddziaływania mogłyby się kumulować z oddziaływaniem przedmiotowego przedsięwzięcia. Przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się w kompleksie wydzielonych działek (częściowo już zabudowanych) w pobliżu hurtowni mebli i firmy dystrybuującej wędliny.

Planowana inwestycja nie naruszy prawa własności i interesu osób trzecich, nie ograniczy możliwości korzystania z terenów sąsiednich oraz nie wpłynie negatywnie na sposób ich użytkowania. Usytuowanie przedsięwzięcia, nie stwarza zagrożenia dla środowiska naturalnego, zarówno w stanie istniejącym, jak również przy planowanym użytkowaniu terenu.

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

Teren inwestycji jest obecnie intensywnie użytkowany rolniczo i stanowi pola orne. Działki wykorzystywane są do produkcji rolnej, podlegają regularnym zabiegom agrotechnicznym, takim jak orka, siew, nawożenie oraz zbiór upraw. Obszar ten nie jest zabudowany obiektami kubaturowymi ani infrastrukturą techniczną. Szata roślinna na terenie planowanego przedsięwzięcia ma charakter jednorodny i sezonowy, typowy dla pól uprawnych. Występują tu wyłącznie rośliny uprawne oraz okresowo roślinność segetalna, związana z prowadzeniem gospodarki rolnej.

Cała powierzchnia działek ulegnie przekształceniu, tj. utraci dotychczasowy charakter rolny i ulegnie zmianie sposób dotychczasowego użytkowania terenu.

Planowana realizacja przedsięwzięcia spowoduje zmianę sposobu użytkowania terenu z rolniczego na zabudowę usługowo-magazynową, jednak z uwagi na dotychczasowy intensywny charakter użytkowania gruntów nie będzie wiązała się z istotną utratą wartości przyrodniczych ani znaczącym negatywnym oddziaływaniem na środowisko.

W trakcie realizacji inwestycji zapewnione zostanie oszczędne korzystanie z terenu. Niezbędne przekształcenia terenu zostaną wykonane wyłącznie w zakresie wymaganym technologią robót budowlanych oraz warunkami eksploatacji przedsięwzięcia.

Na terenie inwestycji nie występują siedliska przyrodnicze podlegające ochronie ani gatunki roślin objęte ochroną prawną.

Z realizacją przedsięwzięcia nie będzie się wiązać żadna wycinka drzew i krzewów. Drzewa, w których sąsiedztwie prowadzone będą roboty budowlane, zostaną zabezpieczone przed uszkodzeniami mechanicznymi.

Inwestycja będzie zasilana w wodę z własnego ujęcia, a docelowo z sieci wodociągowej po jej rozbudowie).

d) emisji i występowania innych uciążliwości:

W czasie budowy ścieki bytowe gromadzone będą w toaletach przenośnych typu TOI-TOI i zagospodarowywane przez uprawnionego odbiorcę.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia nie będą powstawać ścieki technologiczne.

W fazie realizacji inwestycji ich oddziaływania na środowisko w zakresie ochrony powietrza będzie związane z wykonywaniem prac budowlanych oraz zagospodarowywaniem terenu, co będzie wymagało użycia sprzętu budowlanego, w tym ciężkiego, wykonywania prac ziemnych.

- wynikiem oddziaływania będzie zapylenie powietrza spowodowane użyciem sprzętu budowlanego i wykonywaniem robót ziemnych oraz emisja spalin spowodowana przez sprzęt budowlany oraz pojazdy dowożące niezbędne materiały,

Oddziaływanie to będzie miało charakter niezorganizowany, zmienny wynikający z różnorodnego charakteru prac oraz różnego czasu budowy obiektów.

Realizacja przedsięwzięcia związana będzie z prowadzeniem robót ziemnych w zakresie wykonania wykopów pod projektowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz infrastrukturę techniczną, jak również w zakresie niwelacji terenu pod projektowane zagospodarowanie terenu działek i inwestycji. Powyższe prace powodować będą oddziaływanie w zakresie emisji hałasu. Źródłami hałasu będzie sprzęt ciężki (budowlany i transportowy) oraz środki transportu towarowego, pracujące na terenie poszczególnych inwestycji. W celu ograniczenia emisji hałasu prace związane z wykorzystaniem sprzętu budowlanego i transportowego będą prowadzone wyłącznie w porze dziennej w godzinach 6:00-22:00.

Oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie jego realizacji będzie miało charakter lokalny, krótkotrwały i nie spowoduje istotnych zmian w środowisku.

Na etapie eksploatacji ścieki bytowe (komunalne) magazynowane w zbiorniku szczelnym bezodpływowym, docelowo odprowadzane bezwzględnie do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia nie będą powstawać ścieki technologiczne.

Wody opadowe i roztopowe z terenu odprowadzane będą powierzchniowo do gruntu w granicach inwestowanej działki, bez powodowania zalewania działek sąsiednich. Są to wody czyste, niezanieczyszczone substancjami ropopochodnymi lub innymi.

- projektowane systemy grzewcze oparte będą o technologię bezemisyjną, z wykorzystaniem niekonwencjonalnych źródeł energii ze szczególnym uwzględnieniem energii słonecznej (fotowoltaika), czy pompa ciepła.

Głównym źródłem hałasu w obrębie projektowanych budynków magazynowych, na etapie ich eksploatacji, będą pojazdy osobowe pracowników i przewidywanych dostawców. W celu ograniczenia emisji hałasu na drogach wewnętrznych zostanie wprowadzone ograniczenie prędkości pojazdów.

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

Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenie o niskim ryzyku wystąpienia niekorzystnych zdarzeń ekstremalnych związanych z klimatem, w szczególności poza obszarami zagrożonymi powodzią, silnymi wiatrami, osuwiskami. Przedmiotowe przedsięwzięcie, poprzez zastosowanie najlepszych rozwiązań technicznych i technologicznych, będzie odporne i zabezpieczone na występowanie ekstremalnych zjawisk pogodowych tj. powodzi, huraganów, suszy itd., jako konsekwencji zmian klimatu.

W ramach planowanego przedsięwzięcia nie będzie substancji niebezpiecznych co do rodzaju i co do ilości, które klasyfikowałyby ją jako zakład o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku według nomenklatury rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 roku w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r., poz. 138).

Potencjalne zagrożenia w fazie realizacji przedsięwzięcia mogą dotyczyć typowych zdarzeń związanych z prowadzeniem robót budowlanych, takich jak uszkodzenia sprzętu budowlanego, lokalne awarie instalacji technicznych czy błędy wykonawcze. Ryzyka te będą ograniczane poprzez stosowanie sprawnego technicznie sprzętu, prowadzenie prac zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, zasadami bezpieczeństwa i higieny pracy oraz pod nadzorem osób posiadających odpowiednie uprawnienia.

W fazie eksploatacji obiektów potencjalne zagrożenia mogą obejmować ryzyko pożaru, awarie instalacji elektrycznych lub technicznych oraz zdarzenia losowe związane z użytkowaniem obiektów. Obiekty zostaną zaprojektowane i wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, w tym przepisami przeciwpożarowymi, co znacząco ograniczy możliwość wystąpienia tego typu zdarzeń. Planowane jest zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń konstrukcyjnych, instalacyjnych oraz organizacyjnych, w tym systemów ochrony przeciwpożarowej.

Na obszarze realizacji inwestycji nie stwierdza się szczególnego zagrożenia występowaniem katastrof naturalnych, takich jak osuwiska, lawiny czy trzęsienia ziemi. Ewentualne zjawiska atmosferyczne, w tym intensywne opady deszczu, silne wiatry czy okresowe podtopienia, będą uwzględnione na etapie projektowania poprzez odpowiednie rozwiązania konstrukcyjne oraz systemy odwodnienia terenu.

Podsumowując, realizacja i eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie wiązać się z istotnym ryzykiem wystąpienia poważnej awarii, katastrofy naturalnej ani budowlanej, a zastosowane rozwiązania techniczne i organizacyjne zapewnią bezpieczeństwo ludzi, mienia oraz środowiska.

f) przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadkach gdy planuje się ich powstawanie

Wszystkie odpady (inne niż niebezpieczne) do czasu odebrania przez uprawnionego posiadacza, będą gromadzone na terenie własnych działek w sposób selektywny w oznakowanych pojemnikach stalowych lub z tworzyw sztucznych, a gruz w miejscu powstawania, na grubej folii budowlanej. W celu ograniczenia przenikania wód opadowych do gruzu oraz wtórnemu pyleniu, odpady te będą przykryte folią lub plandeką.

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

Przedmiotowe przedsięwzięcie zarówno w fazie eksploatacji jak i w fazie realizacji przy zachowaniu odpowiednich środków i technik, nie powinno znacząco oddziaływać na środowisko oraz stanowić zagrożenia dla zdrowia ludzi.

2. Usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – uwzględniające:

a) obszary wodno – błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łęgowe oraz ujścia rzek:

W rejonie inwestycji nie występują obszary wodno-błotne, obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, ujść rzek oraz siedlisk łęgowych.

b) obszary wybrzeży i środowisko morskie:

Planowana inwestycja położona będzie poza obszarami wybrzeży.

c) obszary górskie lub leśne:

Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza obszarami góorskimi i leśnymi.

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

Z karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że inwestycja nie znajduje się na obszarach ochronnych ujęć wody.

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

Przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami objętymi ochroną na mocy przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13, zwanej dalej „uoop”). Najbliżej położone obszary Natura 2000, specjalny obszary ochrony siedlisk Kampinoska Dolina Wisły PLH140029 oraz obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Wisły PLB140004, znajdują się w odległości ok. 5,1 km od planowanej inwestycji.

Szata roślinna na terenie planowanego przedsięwzięcia ma charakter jednorodny i sezonowy, typowy dla pól uprawnych. Na terenie inwestycji nie występują siedliska przyrodnicze podlegające ochronie ani gatunki roślin objęte ochroną prawną.

Obszar przeznaczony pod inwestycję znajduje się poza granicami lasów łęgowych oraz korytarzami ekologicznymi (<https://mapa.korytarze.pl/>).

Realizacja i funkcjonowanie planowanej inwestycji nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony i integralność ww. obszarów Natura 2000 oraz na spójność Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. Ponadto realizacja inwestycji nie przyczyni się w sposób istotny do zwiększenia wrażliwości elementów środowiska na zmiany klimatu oraz zmniejszenia różnorodności biologicznej terenu.

Na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia podczas realizacji inwestycji możliwe jest stwierdzenie występowania gatunków objętych ochroną. Zgodnie z przepisami uoop oraz przepisami rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r. poz. 2380), w stosunku do dziko występujących zwierząt objętych ochroną, obowiązuje szereg zakazów. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie lub Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska mogą wydać decyzję zezwalającą na czynności podlegające zakazom, w trybie i na zasadach określonych

ww. ustawą. Regionalny dyrektor ochrony środowiska między innymi może zezwolić na obszarze swojego działania na odstępstwa od zakazów: niszczenia siedlisk lub ostoi, będących obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania gatunków zwierząt podlegających ochronie oraz niszczenia gniazd w stosunku do gatunków ptaków objętych częściową i ścisłą ochroną.

Zezwolenie na czynności podlegające zakazom w stosunku do zwierząt gatunków objętych ochroną może być wydane w przypadku braku rozwiązań alternatywnych, jeżeli czynności te nie są szkodliwe dla zachowania we właściwym stanie ochrony dziko występujących populacji chronionych gatunków zwierząt, oraz w przypadku zaistnienia jednej z przesłanek wskazanych w art. 56 ust. 4 pkt 1-7 uoop, tj.:

1. leży w interesie ochrony dziko występujących gatunków roślin, zwierząt, grzybów lub ochrony siedlisk przyrodniczych lub
2. wynika z konieczności ograniczenia poważnych szkód w odniesieniu do upraw rolnych, inwentarza żywego, lasów, rybostanu, wody lub innych rodzajów mienia, lub
3. leży w interesie zdrowia lub bezpieczeństwa powszechnego, lub
4. jest niezbędne w realizacji badań naukowych, działań edukacyjnych lub celów związanych z odbudową populacji, reintrodukcją gatunków roślin, zwierząt lub grzybów, albo do celów działań reprodukcyjnych, w tym do sztucznego rozmnażania roślin, lub
5. umożliwia, w ściśle kontrolowanych warunkach, selektywnie i w ograniczonym stopniu, zbiór, pozyskiwanie lub przetrzymywanie okazów roślin lub grzybów oraz chwytanie, pozyskiwanie lub przetrzymywanie okazów zwierząt gatunków objętych ochroną w liczbie określonej przez wydającego zezwolenie, lub
6. w przypadku gatunków objętych ochroną ścisłą, gatunków ptaków oraz gatunków wymienionych w załączniku IV dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory – wynika z koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogów o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogów związanych z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska, lub
7. w przypadku gatunków innych niż wymienione w pkt 6 - wynika ze słusznego interesu strony lub koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogów o charakterze społecznym lub gospodarczym lub wymogów związanych z korzystnymi skutkami o podstawowym znaczeniu dla środowiska.

Przywołane wyżej przepisy są szczególnie rygorystyczne wobec gatunków objętych ochroną ścisłą, gatunków ptaków oraz gatunków wymienionych w załączniku IV dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory. Tu zastosowanie mają jedynie przesłanki indywidualne określone w art. 56 ust. 4 pkt 1-6 uoop (punkty 1-6 wskazano powyżej). Co istotne, przesłanka indywidualna wskazana w art. 56 ust. 4 pkt 6 uoop, w odniesieniu do gatunków ptaków dotyczy jedynie wydania zezwolenia na niszczenie siedlisk lub ostoi, będących ich obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania (art. 56 ust. 4a uoop). W przypadku wydania zezwolenia na czynności niszczenia, usuwania gniazd bądź schronień ptaków objętych ochroną gatunkową, zastosowanie mają jedynie przesłanki indywidualne określone w art. 56 ust. 4 pkt 1-5 uoop (punkty 1-5 wskazano powyżej). Wnikliwa analiza możliwości realizacji planowanych działań w kontekście przepisów dotyczących ochrony gatunkowej i możliwości uzyskania derogacji leży w gestii Inwestora. Jednocześnie informuje się, że zgodnie z art. 131 pkt 14 ww. ustawy, kto bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom narusza zakazy w stosunku do roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową podlega karze aresztu lub grzywny.

f) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone:

W rejonie realizacji planowanego przedsięwzięcia nie występują obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone. Planowane przedsięwzięcie nie spowoduje przekroczeń standardów jakości środowiska, nie będzie negatywnie oddziaływać na poszczególne komponenty środowiska.

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

Planowana inwestycja będzie realizowana poza obszarami o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.

h) gęstość zaludnienia:

Gęstość zaludnienia w mieście Płocku wynosi 1 356,2 osób/km².

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:

Obszar przeznaczony pod planowaną inwestycję jest położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska. Ze względu na rozmiary, charakterystykę, technologię realizacji planowanego przedsięwzięcia nie stwarza ono żadnych zagrożeń dla wód podziemnych.

Na podstawie danych z planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, przyjętym Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023, poz. 300), omawiane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w regionie wodnym Środkowej Wisły, na obszarze jednolitej części wód powierzchniowych (zwanej dalej JCWP) rzecznych o kodzie RW20001027529 - Brzeźnica.

Ww. JCWP jest to naturalna część wód, monitorowana, której stan (ogólny) określono jako zły, z umiarkowanym stanem ekologicznym oraz dobrym stanem chemicznym. Wskaźnikami determinującymi stan ekologiczny są: BZT5, przewodność, azot ogólny, azot azotanowy; fitobentos. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego jest zagrożona. Celem środowiskowym dla tej JCWP jest umiarkowany stan ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C, IO]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz dobry stan chemiczny. Presje determinujące stan wód w obrębie danej JCWP to presje troficzne - odpływ miejski (wody opadowe) oraz nawożenie i depozycja oraz źródła bytowe i komunalne (punktowe i rozproszone); zasalające - eutrofizacja (źródło zgodne ze źródłem troficznym); hydromorfologiczne - prostowanie koryta - rzeki główne i rzeki pozostałe, obiekty mostowe - rzeki główne i rzeki pozostałe.

Dla przedmiotowej JCWP wyznaczono derogację z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej, tj. Dyrektywy 2000/60/WE, której odstępstwo polega na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych w perspektywie do końca 2027 r. Jest to związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: azot ogólny, azot azotanowy, BZT5. 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. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawach działań). Ponadto w trybie art. 4 ust. 5 RDW ustanowiono odstępstwo polegające na złagodzeniu celów środowiskowych, które jest związane z tym, że nie są osiągnięte cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C; IO. Warunkiem odstępstw jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań.

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

Uznać należy, iż powyższe rozwiązania techniczne pozwolą zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed emisją substancji ropopochodnych do wód podziemnych. Teren realizacji przedsięwzięcia zlokalizowany jest w granicy jednolitej części wód podziemnych o europejskim kodzie GW200048, której stan chemiczny i ilościowy określono jako dobry, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych jest niezagrażona. Jest monitorowana.

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

Z treść wniosku i załączników wynika, że planowana inwestycja nie obejmuje działań na 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. Charakter planowanego przedsięwzięcia oraz przedstawione warunki realizacji inwestycji nie spowodują zwiększenia zagrożenia powodziowego.

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

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

Zasięg przestrzenny oddziaływania 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 i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej:

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.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania:

Informacje zawarte w przedłożonej dokumentacji potwierdzają wystąpienie oddziaływań na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Bezpośrednie oddziaływania będą miały jedynie zasięg lokalny, ograniczony do najbliższego obszaru realizacji inwestycji.

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. Oddziaływania powstałe na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będą nawiązywały swoją częstością i czasem trwania do okresu funkcjonowania planowanej inwestycji.

f) powiązań z innymi przedsięwzięciami w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych 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 mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia, w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:

Biorąc pod uwagę charakter i skalę przedmiotowego przedsięwzięcia, a także informacje zawarte w przedłożonej dokumentacji, nie przewiduje się wystąpienia istotnych oddziaływań skumulowanych.

g) możliwości ograniczenia oddziaływania:

Na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji planuje się zastosowanie rozwiązań minimalizujących wpływ planowanego przedsięwzięcia na środowisko. Biorąc powyższe pod uwagę stwierdza się, iż realizacja i eksploatacja planowanej inwestycji nie będzie negatywnie wpływać na jakość środowiska.

Organ prowadzący przedmiotowe postępowanie uwzględniając powyższe i dzieląc stanowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Płocku, Marszałka Województwa Mazowieckiego oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu zlewni we Włocławku w tej sprawie stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 10 KPA strony niniejszego postępowania zostały poinformowane zawiadomieniem Prezydenta Miasta Płocka z dnia 3 czerwca 2026 r. o wydaniu decyzji w przedmiotowej sprawie oraz możliwości zapoznania się ze zgromadzoną dokumentacją, w tym z opiniami ww. organów.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz zapisy art. 84 ustawy „oś” orzeczono jak w sentencji.

Informacje o wniosku oraz decyzji zostały umieszczone w prowadzonym przez Prezydenta Miasta Płocka publicznie dostępnym wykazie danych o dokumentach zawierających informacje

o środowisku i jego ochronie.

Załącznik - charakterystyka przedsięwzięcia stanowiąca integralną część niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku ul. Kolegialna 20b za pośrednictwem Prezydenta Miasta Płocka w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu, a wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje wykonanie decyzji.

W czasie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania. Z dniem doręczenia organowi administracji oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Decyzji takiej nie można zaskarżyć do sądu administracyjnego.

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 205,00 zł (słownie: dwieście pięć złotych 00/100), w dniu 09.02.2026 r. we wpłatomacie nr transakcji 00381C/1896394.

Z up. Prezydenta Miasta Płocka
Sławomir Milik
Kierownik
Referatu Ochrony Środowiska

Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. WKŚ-I aa

Do wiadomości (edoreczenie):

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie,
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Płocku,
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Zarządu Zlewni we Włocławku,
4. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Warszawie Delegatura w Płocku

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa hali magazynowych z częściami biurowo-socjalnymi na terenie działek nr ew. 279/6, 279/7, 279/8, 279/9 w m. Płock, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i drogą dojazdową dz. 279/5. Inwestycja realizowana będzie na terenie niezabudowanym i niezadrzewionym. Łączna powierzchnia przedmiotowych działek wynosi 2,5765 ha.

Przeznaczenie działek inwestowanych będzie zależało od ewentualnych nowych właścicieli.

Działki zostaną przeznaczone do późniejszej odsprzedaży. Mogą to być zarówno działki rekreacyjne, jak i zabudowane typową zabudową magazynową. Powierzchnie zabudowy budynków, kubatury, liczby kondygnacji, ewentualny rodzaj i forma pokrycia dachów, kąt nachylenia połaci dachowych wysokość projektowanej zabudowy, czy szerokości elewacji frontowej i szczytowej zostaną określone w decyzji o warunkach zabudowy. Konkretnie projekty budowlane ewentualnej zabudowy budynkami magazynowymi, podejmie inwestor, który będzie posługiwał się tytułem prawnym do każdej z nieruchomości.

W celu ograniczenia oddziaływania na środowisko, w przypadku budowy zabudowy magazynowej, na etapie realizacji podjęte zostaną następujące działania :

- maszyny i urządzenia wykorzystywane do prac budowlanych będą w bardzo dobrym stanie technicznym, wykluczającym wycieki płynów technicznych i paliwa do środowiska gruntowo-wodnego,
- utrzymywany będzie porządek na placu budowy, a materiały pyliste będą zabezpieczone przed rozwiewaniem,
- prace ziemne prowadzone będą bez wykonywania głębokich wykopów,
- zaplecze budowy będzie wyposażone w środki do neutralizacji substancji ropopochodnych,
- humus z powierzchni będzie zebrany, zmagazynowany i wykorzystany po zakończeniu robót budowlanych do rekultywacji terenu,
- powstające w fazie realizacji odpady gromadzone będą selektywnie w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniem,
- zaplecze sanitarne dla pracowników będzie zapewnione w kontenerze budowlanym i toalecie przenośnej,
- dla urządzeń elektrycznych wykonana zostanie izolacja okablowania w celu zabezpieczenia przed porażeniem prądem,
- prace montażowe wykonywane będą w porze dziennej, aby ograniczyć ewentualne uciążliwości dla najbliższych terenów zamieszkałych.

W celu ograniczenia oddziaływania na środowisko, w przypadku budowy zabudowy magazynowej, na etapie eksploatacja podjęte zostaną następujące działania :

- ścieki bytowe (komunalne) magazynowane w zbiorniku szczelnym bezodpływowym docelowo bezwzględnie odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie,
- wytwarzanie odpadów komunalnych – umowa z odbiorcą odpadów komunalnych; z uwzględnieniem ich kompleksowej segregacji.
- po zakończeniu prac budowlanych zostanie przeprowadzona rekultywacja terenu poprzez obsianie trawą, tzn. teren biologicznie czynny.

Przyjęte w projekcie rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne będą eliminowały ujemne oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na poszczególne komponenty środowiska, zdrowie ludzi i inne obiekty budowlane. Ewentualne projektowane budynki magazynowe na poszczególnych działkach wraz z niezbędną dla nich infrastrukturą techniczną nie wpłyną negatywnie na stan środowiska zarówno w zakresie zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego jak również zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego. Ewentualne obiekty nie będą miały istotnego wpływu na stan środowiska w swoim otoczeniu, a tym samym nie spowodują pogorszenia jego stanu.

Oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia nie przekroczy dopuszczalnych norm i standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Inwestycja będzie spełniała wszystkie warunki i wymagania wynikające z przepisów ochrony środowiska oraz warunki zagospodarowania, wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony zdrowia ludzi, zawarte w decyzji o warunkach zabudowy, pozyskanej dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Z up. Prezydenta Miasta Płocka
Sławomir Milik
Kierownik Referatu Ochrony Środowiska