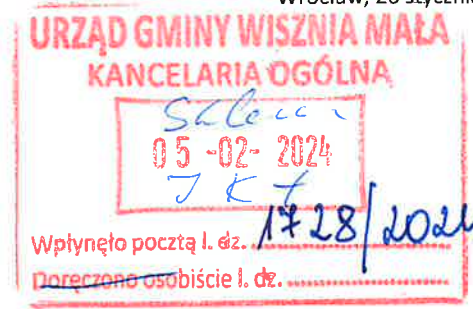




**DYREKTOR  
ZARZĄDU ZLEWNI WE WROCŁAWIU  
PAŃSTWOWEGO GOSPODARSTWA WODNEGO  
WODY POLSKIE**

Wrocław, 26 stycznia 2024 r.



WR.ZZŚ.5.4901.330.2023.KM

**POSTANOWIENIE**

Na podstawie art. 64 ust. 1c, a także art. 66 i 68 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.), w związku z §3 ust. 1 pkt 31, §3 ust. 1 pkt 37, §3 ust. 1 pkt 54 lit. a i lit. b, §3 ust. 1 pkt 58 lit. b, §3 ust. 1 pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Wisznia Mała znak: OŚ.6220.7.2023.5, z dnia 28 listopada 2023 r.,

**uzgadniam**

**I. Konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa Centrum Logistycznego, w skład którego wchodzi hala produkcyjno- usługowo-magazynowa z zapleciami socjalno-biurowymi, portiernie, zbiorniki i pompownie ppoż., stacja LNG z instalacją gazową, instalacja fotowoltaiczna, zbiornik retencyjny i parkingi wraz z towarzyszącą infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu w miejscowości Malin, na działkach o numerach ewidencyjnych: 331/8 (fragm.), 331/28 (fragm.), 331/30 (fragm.), 331/32 (fragm.), 331/36 (fragm.), 331/38 (fragm.) i 331/42 (fragm.)”.**

**II. Określam zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zgodny z art. 66 ustawy ooś, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień z zakresu analizy wpływu planowanej inwestycji na środowisko gruntowo-wodne, jednolite części wód, w tym:**

1. Analizy skumulowanego wpływu planowanej inwestycji w powiązaniu z pozostałymi planowanymi etapami analizowanego przedsięwzięcia oraz innymi przedsięwzięciami realizowanymi, zrealizowanymi lub planowanymi, znajdującymi się w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie gospodarki wodno-ściekowej m.in. wpływu na środowisko, w tym zmiany stosunków wodnych, na które ma wpływ zmiana zagospodarowania terenu z biologicznie czynnego na zabudowany i uszczelniony oraz planowanego zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z terenów inwestycyjnych.
2. Analizy hydrologiczno-hydraulicznej dla cieką Rakowski Potok z uwzględnieniem zdolności przepustowych cieką, jego zabudowy i urządzeń wodnych.
3. Analizy możliwości realizacji inwestycji z uwzględnieniem zaleceń zawartych w Planie Przeciwdziałania Skutkom Suszy (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021 r.) w związku z uznaniem zlewni, w obrębie której planowana jest inwestycja, jako ekstremalnie zagrożonej suszą.
4. Przedstawienia alternatywnych rozwiązań zagospodarowania wód opadowych i roztopowych powstających na terenie inwestycji, w przypadku niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych, przyczyniających się do zwiększonej ilości wód zatrzymywanych/wykorzystywanych w miejscu ich powstania.

## UZASADNIENIE

Dnia 1 grudnia 2023 r. do Dyrektora Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wpłynął wniosek Wójta Gminy Wisznia Mała znak: OŚ.6220.7.2023.5 z dnia 28 listopada 2023 r. w sprawie wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby – co do zakresu raportu o oddziaływaniu na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „**Budowa Centrum Logistycznego, w skład którego wchodzi hala produkcyjno-usługowo-magazynowa z zapleczeniami socjalno-biurowymi, portiernie, zbiorniki i pompownie ppoż., stacja LNG z instalacją gazową, instalacja fotowoltaiczna, zbiornik retencyjny i parkingi wraz z towarzyszącą infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu w miejscowości Malin, na działkach o numerach ewidencyjnych: 331/8 (fragm.), 331/28 (fragm.), 331/30 (fragm.), 331/32 (fragm.), 331/36 (fragm.), 331/38 (fragm.) i 331/42 (fragm.)**”. We wniosku wskazano, że planowana inwestycja, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 poz. 1839 ze zm.), należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w §3 ust. 1 pkt 31, §3 ust. 1 pkt 37, §3 ust. 1 pkt 54 lit. a i lit. b, §3 ust. 1 pkt 58 lit. b, §3 ust. 1 pkt 62, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane.

Przedmiotowe przedsięwzięcie polega na budowie Centrum Logistycznego, w skład którego wchodzi hala produkcyjno-usługowo-magazynowa z zapleczeniami socjalno-biurowymi, portiernie, zbiorniki i pompownie ppoż., stacja LNG z instalacją gazową, instalacja fotowoltaiczna, zbiornik retencyjny i parkingi wraz z towarzyszącą infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu. Inwestycję planuje się w miejscowości Malin, na terenie o łącznej powierzchni ok. 28,9 ha. Bilans powierzchni po zrealizowaniu inwestycji wyniesie: powierzchnia zabudowy – max. 16,80 ha powierzchnia utwardzona – max. 16,80 ha, powierzchnia terenu biologicznie czynnego – min. 5,78 ha. W przypadku zmniejszenia powierzchni zabudowy względem podanych wartości – przestrzeń może zostać zagospodarowana jako tereny utwardzone, przy czym, całkowita powierzchnia zabudowy oraz terenów utwardzonych nie może być większa niż max ok. 23,12 ha tj. 80% terenu objętego wnioskiem. Analizowane przedsięwzięcie jest jednym z etapów całej inwestycji.

Teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Teren inwestycji sąsiaduje z ciekim – Dopływ spod Malina (dopływ ciek – Rakowski Potok).

Zasilanie obiektów na etapie eksploatacji w wodę realizowane będzie z własnego ujęcia – studni i stacji uzdatniania wody, zlokalizowanych na gruntach stanowiących własność Inwestora, (poza granicami przedmiotowego przedsięwzięcia) lub w miarę możliwości z gminnej sieci wodociągowej. Inwestor, w ramach odrębnej procedury, planuje realizację studni o wydajności > 10 m<sup>3</sup>/h wraz ze stacją uzdatniania wody, do której przyłączona zostanie inwestycja poprzez przyłącze i studnię wodomierzową.

Na etapie eksploatacji ścieki bytowe odprowadzane będą poprzez układy kanalizacji wewnątrzzakładowej do gminnej kanalizacji sanitarnej (po jej rozbudowie). Do czasu powstania możliwości podłączenia do gminnej kanalizacji sanitarnej, ścieki bytowe będą przechowywane w szczelnych zbiornikach bezodpływowych.

Wody opadowe będą retencjonowane w 3 wariantach – do ustalenia na etapie projektu budowlanego: w zbiorniku otwartym retencyjno-infiltrującym (lub retencyjnym szczelnym, jeśli badania perkolacyjne nie wskażą na dobre warunki rozszcządzające gruntu); w systemie rur retencyjnych ziemnych (kolektor deszczowy) lub poprzez system wspólny „hybrydowy” wcześniej wymienionych wariantów. Wody opadowe z terenów utwardzonych przed wprowadzeniem do zbiornika zostaną podczyszczone w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych. Wody opadowe z dachu hali mogą być odprowadzane bezpośrednio do zbiornika retencyjnego. Dla odprowadzania wód opadowych do ziemi lub do wód (w ilości odpowiadającej naturalnemu spływowi powierzchniowemu z nieruchomości) Inwestor wystąpi o wydanie pozwolenia wodnoprawnego. Wybór ostatecznego sposobu odprowadzania wód opadowych nastąpi po przeprowadzeniu dokładnych badań gruntu i/lub dokumentacji hydrogeologicznej dla cieków Rakowski Potok, do którego ewentualnie odprowadzane byłyby wody.

### Dyrektor

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie  
Zarząd Zlewni we Wrocławiu  
ul. Wybrzeże Wyspiańskiego 39, 50-370 Wrocław  
tel.: +48 (71) 757 20 64 | e-mail: zz-wroclaw@wody.gov.pl

Obecnie teren przeznaczony pod inwestycję jest terenem użytkowanym rolniczo. Poprzez zabudowanie ok. 80% powierzchni działek przeznaczonych pod analizowaną inwestycję, nastąpi zmniejszenie naturalnej retencji na tym terenie oraz zmiana stosunków wodnych. Uszczelnienie terenów spowoduje zmianę bilansu wodnego zlewni.

Poprzez zmianę powierzchni biologicznie czynnych na powierzchni zabudowane/uszczelnione dochodzi do ograniczenia ilości wód opadowych i roztopowych zatrzymywanych przez rośliny i glebę (utrata retencji wód opadowych w profilu glebowym), co przyczynia się do zwiększonego odpływu powierzchniowego i skrócenia czasu odpływu wód ze zlewni.

Inwestor w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, rozważa działania, które w przypadku niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych i braku wykorzystania zbiornika retencyjno-infiltracyjnego, przyczynią się w znacznym stopniu do zmniejszenia naturalnej retencji terenowej poprzez wzmożony odpływ wód opadowych pochodzących z terenów zabudowanych i utwardzonych do szczelnej 'retencji' (tu zbiornik szczelny i/lub system rur retencyjnych ziemnych) a następnie ich odpływ do odbiornika (planowany Rakowski Potok). W opinii tutejszego organu są to działania, które przyczyniają się do systemowego (ciągłego, nie tylko w okresach suszy), odpływu wód opadowych lub roztopowych pochodzących z powierzchni projektowanych obiektów budowlanych i terenów uszczelnionych poprzez zebranie ich w zamknięty system, spowolnienie odpływu poprzez czasowe przetrzymanie w szczelnym zbiorniku a następnie odprowadzanie do odbiornika. Zaprojektowanie szczelnego zbiornika i/lub systemu rur retencyjnych ziemnych służyć będzie wyłącznie czasowemu zatrzymaniu wód opadowych lub roztopowych w celu spowolnienia odpływu wód do odbiornika (brak zgody na bezpośrednie odprowadzenie całości wód opadowych i roztopowych do cieką Rakowski Potok – jedynie w ilościach odpowiadających naturalnemu spływowi z terenu przed zainwestowaniem), które ostatecznie nie zostaną zatrzymane na powierzchni, w glebie i pod ziemią czy wykorzystane w miejscu ich wystąpienia. Inwestor w ramach planowanych działań nie ma na celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania inwestycji w zakresie przeciwdziałania skutkom suszy. W taki sposób nie nastąpi wyrównanie bilansu wodnego w środowisku na terenie inwestycji. Planowana retencja nie będzie polegała na realizacji działań inwestycyjnych w zakresie kształtowania zasobów wodnych przez zwiększanie sztucznej retencji, gdyż planowane przez Inwestora działania nie przyczyniają się do przeciwdziałania i minimalizacji skutków suszy występujących na terenie objętym inwestycją, a wręcz kształtują zasoby wodne w sposób niekorzystny dla środowiska (stosunków wodnych).

Dokumentem zawierającym m.in. analizę możliwości powiększenia dyspozycyjnych zasobów wodnych, propozycje budowy lub przebudowy urządzeń wodnych służących zwiększaniu ilości zasobów wodnych jest Plan Przeciwdziałania Skutkom Suszy (Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021 r. w sprawie przyjęcia Planu przeciwdziałania skutkom suszy (Dz. U. z 2021 r. poz. 1615)) [dalej PPSS]. W PPSS znajduje się katalog działań, przedstawiający rozwiązania, jakie należy wdrożyć, aby ograniczyć skutki suszy. W katalogu znajduje się m.in. działanie nr 3 odnoszące się do retencji i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenach zurbanizowanych. Działanie to, zgodnie z PPSS, polega na zintegrowanym zarządzaniu wodami opadowymi w oparciu o techniki zagospodarowania opadu w miejscu jego wystąpienia. Zgodnie z PPSS, z działaniami służącymi przeciwdziałaniu skutkom suszy mamy do czynienia wyłącznie w sytuacji łącznego działania, które polegać będzie na retencji naturalnej lub sztucznej, czyli zebraniu/zmagazynowaniu/zatrzymaniu wód opadowych w miejscu ich powstania np. do zbiornika retencyjnego, a następnie wykorzystaniu lub zagospodarowaniu tych wód w miejscu ich powstania w okresach suszy atmosferycznej lub np. w sytuacji rozszączenia wód opadowych w gruncie.

Inwestor deklaruje, iż każdy z okolicznych obiektów prowadzi niezależną od siebie gospodarkę wodno – ściekową (ma oddzielne przyłącze wody oraz oddzielnie odprowadza ścieki bytowe i wody deszczowe), nie będzie więc w tym zakresie żadnego oddziaływania skumulowanego. Tutejszy organ, nie może zgodzić się z powyższym stwierdzeniem. Dla planowanych hal, Inwestor przewiduje odprowadzanie wód opadowych w końcowym etapie do odbiornika jakim jest ciek Rakowski Potok. Przyczyni się to, w przypadku braku zagospodarowania większości wód opadowych na terenie inwestycji, do skumulowanego oddziaływania m.in. w zmianie stosunków wodnych na terenach

#### Dyrektor

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie  
Zarząd Zlewni we Wrocławiu  
ul. Wybrzeże Wyspiańskiego 39, 50-370 Wrocław  
tel.: +48 (71) 757 20 64 | e-mail: zz-wroclaw@wody.gov.pl

inwestycyjnych, co będzie miało skutek m.in. w zmniejszeniu retencji gruntowej oraz obniżeniu zwierciadła wód podziemnych na tym terenie.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę charakter przedsięwzięcia, jego lokalizację, po zapoznaniu się z przedstawioną dokumentacją i przeanalizowaniu możliwości oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na tereny sąsiednie, jak również planowanych inwestycji, które mogą spowodować zmianę stosunków wodnych na tym obszarze, uznano, że zachodzi dla niego konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, oraz sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Przeprowadzona ocena oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko pozwoli określić skalę jego wpływu na środowisko.

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Widawa od Oleśnicy do ujścia o kodzie RW60001113699. Zgodnie z zapisami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335) - JCWP została oceniona jako naturalna część wód o złym stanie, zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest umiarkowany stan ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [MIR, MMI]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D oraz stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. Dla JCWP określono odstępstwo – przedłużenie terminu osiągnięcia celu środowiskowego do 2027 r., które jest związane z nieosiągnięciem lub zagrożeniem celów środowiskowych JCWP w zakresie wskaźników: bromowane difenylueter(y), rtęć(b), ołów(w). Jest to spowodowane warunkami naturalnymi a w odniesieniu do substancji priorytetowych – brakiem możliwości technicznych i nieproporcjonalnością kosztów. Dla JCWP określono również odstępstwo – złagodzenie celów środowiskowych, które jest związane z nieosiągnięciem celów środowiskowych JCWP w zakresie wskaźników: MIR, MMI, benzo(a)piren(w). Jest to spowodowane czynnikami, które trwale uniemożliwiają osiągnięcie celów środowiskowych. Presje trwale uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych zaspokajają ważne potrzeby społeczno-gospodarcze i na obecnym etapie stwierdza się brak alternatywnych opcji zaspokojenia tych potrzeb. Warunkiem odstępstw jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań.

JCWP Widawa od Oleśnicy do ujścia została uznana za zlewnię ekstremalnie zagrożoną suszą. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021 r. w sprawie przyjęcia Planu Przeciwdziałania Skutkom Suszy urbanizacja powoduje największe, spośród wszystkich procesów antropogenicznych, przekształcenia stosunków wodnych, w tym obniżanie potencjału retencyjnego zlewni oraz zaburzenia cyklu hydrologicznego. Wzrost uszczelnienia terenów zurbanizowanych wymaga stosowania dodatkowych rozwiązań dla zwiększenia retencji wody w miejscu powstania opadu.

Przedmiotowy obszar znajduje się w obrębie JCWPd nr 96 o kodzie PLGW600096, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i dobrym stanem chemicznym. JCWPd została oceniona jako niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan chemiczny i dobry stan ilościowy. Teren inwestycji nie znajduje się na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Na terenie inwestycji nie znajduje się ujęcie wód ani strefy ochronne ujęć wód. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami chronionymi. Teren inwestycji znajduje się poza granicami Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP).

Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko winien być wykonany zgodnie z art. 66 ustawy o oś przy uwzględnieniu zagadnień z zakresu gospodarki wodnej określonych w niniejszym postanowieniu.

Mając na uwadze powyższe, Dyrektor Zarządu Zlewni we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie we Wrocławiu postanowił jak w sentencji.

Jednocześnie zwracam się do Wójta Gminy Wisznia Mała, aby w toku prowadzonego postępowania, zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, poinformował strony postępowania o wydaniu niniejszego postanowienia.

**Dyrektor**

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie  
Zarząd Zlewni we Wrocławiu  
ul. Wybrzeże Wyspiańskiego 39, 50-370 Wrocław  
tel.: +48 (71) 757 20 64 | e-mail: zz-wroclaw@wody.gov.pl

## POUCZENIE

Na niniejsze postanowienie nie służy zażalenie.



Z-CIA DYREKTORA  
Robert Łazik

sprawę prowadzi:

Kinga Murygin

Dział Zarządzania Środowiskiem

email: [kinga.murygin@wody.gov.pl](mailto:kinga.murygin@wody.gov.pl) [zsz.wroclaw@wody.gov.pl](mailto:zsz.wroclaw@wody.gov.pl)

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Wisznia Mała  
ul. Wrocławska 9  
55-114 Wisznia Mała

Do wiadomości:

1. Pani Iwona Cieślik, Węgorzewo 41, 62-280 Kiszkowo – Pełnomocnik Inwestora: Malin Development 1 Sp. z o.o.
2. ZZŚ aa

### Dyrektor

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

Zarząd Zlewni we Wrocławiu

ul. Wybrzeże Wyspiańskiego 39, 50-370 Wrocław

tel.: +48 (71) 757 20 64 | e-mail: [zz-wroclaw@wody.gov.pl](mailto:zz-wroclaw@wody.gov.pl)

