

PS.ZUZ.4210.1.44.2026.AP

### OBWIESZCZENIE

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu,  
na podstawie art. 401 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne  
(Dz. U. z 2025 r., poz. 960 ze zmianami) oraz art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z  
2025 r., poz. 1691)

obwieszcza:

w formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie  
pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji  
publicznej.

Sieradz, 2 czerwca 2026 roku

PS.ZUZ.4210.1.44.2026.AP

### DECYZJA

w sprawie udzielenia pozwoleń wodnoprawnych

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu na podstawie, art. 388 ust. 1 pkt 1, art. 389 pkt 2, w związku z art. 34 ust. 4, art. 393 ust. 4 i 5, art. 400 ust. 6, art. 403, art. 418 ust 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 ze zmianami) oraz art. 104 ustawy Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U z 2025 r., poz. 1691) – po rozpatrzeniu wniosku z dnia 9.10.2025 r. (data wpływu do tut. organu 13.01.2026 r.) Spółki BNPI INVESTMENTS Sp. z o.o. Sp.k., w imieniu i na rzecz której występuje pełnomocnik, w sprawie udzielenia pozwolenia wodnoprawnego na szczególne korzystanie z wód polegające na wykonaniu na nieruchomości o powierzchni powyżej 3500 m<sup>2</sup> robót lub obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem, mających wpływ na zmniejszenie naturalnej retencji terenowej przez wyłączenie więcej niż 70% powierzchni nieruchomości z powierzchni biologicznie czynnej na obszarach nieujętych w systemy kanalizacji otwartej i zamkniętej w związku z wykonaniem inwestycji pn. „Budowa zespołu magazynowo-produkcyjno-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją oraz segmentami biurowo-socjalnymi na terenie działek 200/2, 201/2, 209/18, 209/19, 209/7, 209/16, 210/1, 211/5, 211/7, 212/3 obręb 0010 Przypusta gm. Brójce, województwo łódzkie”,

orzeka:

- I. Udzielić spółce BNPI INVESTMENTS Sp. z o.o. Sp.k., z siedzibą w Warszawie przy ul. Jana Pawła Woronicza 78/4, pozwolenia wodnoprawnego na szczególne korzystanie z wód polegające na wykonaniu na nieruchomości o powierzchni powyżej 3500 m<sup>2</sup> robót lub obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem, mających wpływ na zmniejszenie naturalnej retencji terenowej przez wyłączenie

więcej niż 70% powierzchni nieruchomości z powierzchni biologicznie czynnej na obszarach nieujętych w systemy kanalizacji otwartej i zamkniętej w związku z wykonaniem inwestycji pn. „Budowa zespołu magazynowo-produkcyjno-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją oraz segmentami biurowo-socjalnymi na terenie działek 200/2, 201/2, 209/18, 209/19, 209/7, 209/16, 210/1, 211/5, 211/7, 212/3 obręb 0010 Przepusta gm. Brójce, województwo łódzkie”.

Powierzchnia nieruchomości oraz stopień jej uszczelnienia:

|  |                           |
|--|---------------------------|
| 1. powierzchnia całkowita nieruchomości  | 8,46 ha                   |
| 2. powierzchnia biologicznie czynna  | 2,30 ha                   |
| 3. pojemność naturalnej retencji   | 45684 m <sup>3</sup> /rok |
| 4. pojemność urządzeń do retencjonowania wody  | 900 m <sup>3</sup>        |
| 5. łączna powierzchnia zabudowy tj. dachy hal magazynowych, parkingi, place manewrowe oraz szczelnym zbiornikiem retencyjnym | 6,16 ha                   |

II. Zobowiązać spółkę BNPI INVESTMENTS Sp. z o.o. Sp.k. do:

1. naprawiania szkód bądź pokrywania ewentualnych strat powstałych w związku z wykonywaniem niniejszego pozwolenia wodnoprawnego w stosunku do osób trzecich;
2. utrzymywania we właściwym stanie powierzchni biologicznie czynnej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych;
3. prowadzenia właściwej eksploatacji instalacji do odprowadzania wód opadowych lub roztopowych.

III. Pozwolenie wodnoprawne nie rodzi praw do nieruchomości i urządzeń wodnych koniecznych do jego realizacji oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich przysługujących wobec tych nieruchomości i urządzeń.

IV. W przypadku naruszenia interesów osób trzecich, zmiany warunków wykonywania uprawnień ustalonych w pozwoleniu wodnoprawnym, pozwolenie może być zmienione lub mogą być nałożone na Użytkownika dodatkowe obowiązki.

V. Pozwolenie może być cofnięte lub ograniczone w przypadku wystąpienia uzasadnionych przyczyn - zgodnie z art. 414 oraz art. 415 ustawy Prawo wodne.

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 9.10.2025 r. (data wpływu do tut. organu 13.01.2026 r.) pełnomocnik Spółki BNPI INVESTMENTS Sp. z o.o. Sp.k., wystąpił do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu z wnioskiem w sprawie udzielenia pozwolenia wodnoprawnego na szczególne korzystanie z wód polegające na wykonaniu na nieruchomości o powierzchni powyżej 3500 m<sup>2</sup> robót lub obiektów budowlanych trwale związanych z

gruntem, mających wpływ na zmniejszenie naturalnej retencji terenowej przez wyłączenie więcej niż 70% powierzchni nieruchomości z powierzchni biologicznie czynnej na obszarach nieujętych w systemy kanalizacji otwartej i zamkniętej w związku z wykonaniem inwestycji pn. „Budowa zespołu magazynowo-produkcyjno-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją oraz segmentami biurowo-socjalnymi na terenie działek 200/2, 201/2, 209/18, 209/19, 209/7, 209/16, 210/1, 211/5, 211/7, 212/3 obręb 0010 Przypusta gm. Brójce, województwo łódzkie”.

Wniosek wymagał uzupełnień, które zostały wniesione pismami z dnia 23.03.2026 r. i 15.04.2026 r.

Do wniosku załączono dokumentację pn. „Operat wodnoprawny” z października 2025 r. uproszczone wypisy z rejestru gruntów oraz opis prowadzenia zamierzonej działalności niezawierający określeń specjalistycznych. Ponadto do wniosku dołączono decyzję Wójta Gminy Brójce z dnia 10.12.2025 r. znak: GPS.6220.3.2024.PM o środowiskowych uwarunkowaniach oraz wypis/wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałami Rady Gminy Brójce: Nr XXVI/204/2005 z dnia 30 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część sołectwa Przypusta w gminie Brójce oraz LXVIII/381/2018 Rady Gminy Brójce z dnia 14 listopada 2018 r. w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Przypusta.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu pismem poinformował strony o prowadzonym postępowaniu administracyjnym oraz podał informację o postępowaniu do publicznej wiadomości poprzez obwieszczenie jej na stronach podmiotowych BIP RZGW WP w Poznaniu, Starostwa Powiatowego w Łodzi oraz Urzędu Gminy Brójce. Jednocześnie powyższym pismem Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polski w Sieradzu na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego poinformował Strony postępowania administracyjnego o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy i wyznaczył termin na składanie uwag dotyczących wykonania przedmiotowej inwestycji na 14 dni od daty otrzymania informacji.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu po analizie zgromadzonej w sprawie dokumentacji stwierdza co następuje.

Zgodnie z art. 397 ust. 3 pkt 2 ustawy Prawo wodne (właściwość rzeczowa) oraz § 18 pkt 37 załącznika do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 28.12.2017 r. w sprawie nadania statutu Państwowemu Gospodarstwu Wodnemu Wody Polskie (właściwość miejscowa), organem właściwym do wydania niniejszego pozwolenia wodnoprawnego jest Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu.

Celem korzystania z wód jest możliwość zmniejszenia naturalnej retencji terenowej poprzez wyłączenie więcej niż 70% powierzchni z powierzchni biologicznie czynnej w związku z wykonaniem zespołu magazynowo-produkcyjno-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją oraz segmentami biurowo-socjalnymi na terenie działek 200/2, 201/2, 209/18, 209/19, 209/7, 209/16, 210/1, 211/5, 211/7, 212/3 obręb 0010 Przypusta gm. Brójce.

Stosownie do art. 389 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, pozwolenie wodnoprawne wymagane jest na szczególne korzystanie z wód. Zgodnie z art. 34 ust. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne szczególnym korzystaniem z wód jest wykonanie na nieruchomości o powierzchni powyżej 3500 m<sup>2</sup> robót lub obiektów budowlanych trwale związanych z gruntem, mających wpływ na zmniejszenie naturalnej retencji terenowej przez wyłączenie więcej niż 70% powierzchni nieruchomości z powierzchni biologicznie czynnej na obszarach nieujętych w systemy kanalizacji otwartej i zamkniętej.

Na podstawie art. 400 ust 6 cytowanej ustawy nie ustala się czasu obowiązywania niniejszego pozwolenia.

Przedsięwzięcie ma miejsce:

1. Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w jednostkach: **PU** tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, **KDD** – tereny drogi publicznej, (działki nr ewid 209/19, 209/7, 209/16, 210/1, 211/5, 211/7, 212/3 0010 Przepusta gm. Brójce); **8RM/MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej (działka nr ewid 200/2 obręb 0010 Przepusta gm. Brójce), **7RM/MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, (działka nr ewid 201/2 obręb 0010 Przepusta gm. Brójce) **2R/RM** tereny rolne lub zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, (działka nr ewid 209/18 obręb 0010 Przepusta gm. Brójce).
2. na terenie Jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) **PLGW600072** oraz na terenie jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) oznaczonej kodem europejskim **PLRW600010183219** „Ner do Dobrzynki” położona w dorzeczu Warty, typ – potok lub strumień nizinny piaszczysty. Status JCWP – silnie zmieniona część wód, zagrożona nieutrzymaniem celu środowiskowego jakim jest utrzymanie co najmniej dobrego potencjału ekologicznego oraz utrzymanie co najmniej dobrego stanu chemicznego wód. Aktualny stan JCWP - zły
3. poza granicami wyznaczonej aglomeracji;
4. na obszarze silnie zagrożonym suszą atmosferyczną, w rozumieniu postanowień rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021 r. w sprawie przyjęcia Planu przeciwdziałania skutkom suszy Analiza zapisów rozporządzenia wskazuje, że planowane wykonanie urządzeń wodnych, nie narusza założeń planu;
5. poza granicami obszaru zagrożenia powodziową, zatem nie narusza postanowień rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 października 2022 r. w sprawie przyjęcia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry.

Analiza treści operatu wodnoprawnego wykazała, iż planowane przedsięwzięcie nie narusza ustaleń dokumentów wymienionych w art. 396 ust 1 pkt 1-8 ustawy Prawo wodne.

W oparciu o analizę dokumentów należy uznać, że nie zachodzą przeszkody w udzieleniu wnioskodawcy niniejszego pozwolenia wodnoprawnego w sposób określony w przedstawionym operacie wodnoprawnym i na warunkach określonych niniejszą decyzją.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

### POUCZENIE

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie prawo wniesienia odwołania do Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Wód Polskich w Poznaniu za pośrednictwem Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu w terminie 14 dni od daty jej doręczenia (art. 14 pkt 4 Prawo wodne).

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania – 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 praw do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 130 § 4 K.p.a. decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

---

**Powyższe obwieszczenie czyni zadość wymaganiom art. 401 ust 2 i 3 ustawy Prawo wodne.  
Jednocześnie informuję, iż doręczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.**

Dyrektor  
Włodzimierz Smus  
/podpisano elektronicznie/

**Otrzymują ( z prośbą o przesłanie pisemnego potwierdzenia faktu obwieszczenia do tut. organu) :**

1. Starosta Łódzki Wschodni
2. Gmina Brójce
3. a/a

