

DECYZJA o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 1, ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80, art. 82 ust. 1 pkt 1 i 5, ust. 3 i art. 85 ust. 1 i 2 pkt 1 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.), a także § 3 ust. 1 pkt 31, pkt 37 lit. b, pkt 37 lit. d, pkt 54 lit. b, pkt 58 lit. b oraz pkt. 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.), w związku z art. 104 §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku inwestora Commercial Point Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w imieniu której działa Michał Masternak Rynek Śródecki 17/7, 61-126 Poznań, w sprawie **wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach geodezyjnych nr 180/2, 181/2, 182/2, 183/2, 184/2, 185/2, 186/2, 187/4, 187/6, 188/2 obręb Krężoły, gmina Sulechów, powiat zielonogórski, woj. lubuskie”**, działając w oparciu o:

- 1) raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko z marca 2024 r. autorstwa mgr inż. Jacka Masternaka i mgr inż. Michała Masternaka,
 - 2) uzgodnienia:
 - a) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. – postanowienie z dnia 18 czerwca 2024 r. znak: WZŚ.4221.85.2024.PK,
 - b) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze – opinia sanitarna z dnia 23 listopada 2023 r. znak: NZ.9022.1.85.2023,
 - c) Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zielonej Górze – opinia z dnia 22 lutego 2024 r. znak: WR.ZZŚ.7.4901.250.2023.MLW,
- i przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko

ustalam

środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach geodezyjnych nr 180/2, 181/2, 182/2, 183/2, 184/2, 185/2, 186/2, 187/4, 187/6, 188/2 obręb Krężoły, gmina Sulechów, powiat zielonogórski, woj. lubuskie” i jednocześnie określam:

1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia.

Rozpatrywana inwestycja polegać ma na budowie zespołu hal przemysłowo-magazynowo-usługowych z infrastrukturą towarzyszącą. Powierzchnia przekształcona na potrzeby inwestycji wynosić będzie ok. 10,29 ha. Inwestycja realizowana będzie na

działkach nr 180/2, 181/2, 182//2, 183/2, 184/2, 185/2, 186/2, 187/4, 187/6, 188/2, obręb Krężoły, gmina Sulechów.

2. Warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

- 2.1.** Roboty budowlane prowadzić w porze dziennej (tj. 6.00-22.00).
- 2.2.** Na etapie funkcjonowania zakładu wodę pobierać z komunalnej sieci wodociągowej.
- 2.3.** Na etapie funkcjonowania zakładu ścieki bytowe odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej.
- 2.4.** Na etapie funkcjonowania ścieki przemysłowe (w przypadku ich powstawania) odprowadzać do miejskiej kanalizacji sanitarnej.
- 2.5.** Na etapie funkcjonowania zakładu wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, placów i dachów odprowadzać, z wykorzystaniem układów czasowej retencji, do rowu melioracyjnego R-29 na działce nr ewid. 137 obręb Krężoły.
- 2.6.** Wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem do odbiornika podczyszczać w separatorach substancji ropopochodnych i osadnikach.
- 2.7.** Podczas realizacji przedsięwzięcia wyposażyć plac budowy w wystarczającą ilość sorbentów do neutralizowania ewentualnie powstających wycieków substancji ropopochodnych.
- 2.8.** Do prac budowlanych oraz transportu materiałów, narzędzi stosować sprzęt w pełni sprawny oraz spełniający wymogi dopuszczające go do użytku. Rodzaj i stan techniczny wykorzystanego sprzętu budowlanego i transportowego musi zapewnić ochronę gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami.
- 2.9.** W celu ochrony wód i uniknięcia sytuacji awaryjnych należy prowadzić bieżącą kontrolę techniczną układów paliwowych używanych maszyn, a w przypadku awarii i wycieku oleju lub paliwa zebrać zanieczyszczone masy ziemne i je zneutralizować.
- 2.10.** W sytuacjach awaryjnych napraw lub tankowania pracujących maszyn budowlanych na terenie realizacji inwestycji, miejsce wykonywania tych prac powinno być zabezpieczone np. poprzez zastosowanie geomembrany lub maty sorpcyjnej. W przypadku konieczności zastosowania kontenerowej stacji paliw na placu budowy, miejsce tankowania należy utwardzić oraz zabezpieczyć specjalistyczną folią lub matami sorpcyjnymi.
- 2.11.** Zlokalizować bazę materiałowo-sprzętową w specjalnie wyznaczonym do tego miejscu, na szczelnej i utwardzonej nawierzchni, poza terenami występowania wód gruntowych w dobrze przepuszczalnych utworach piaszczysto-żwirowych oraz poza terenami stagnowania wód roztopowych w okresie wiosennym.
- 2.12.** Zachować środki ostrożności podczas prowadzenia izolacyjno-antykorozyjnych prowadzonych z wykorzystaniem substancji chemicznych, tak aby nie dopuścić do zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego.
- 2.13.** Produkty stosowane do budowy jak np.: farba, smoła magazynować w pomieszczeniach zadaszonych, zabezpieczonych przed opadami atmosferycznymi oraz podmywaniem terenu. Miejsca składowania substancji podatnych na migrację

wodną wyścielić materiałem izolacyjnym, np. geowłókniną z dodatkowym przykryciem separacyjnym.

- 2.14.** Należy ograniczyć do niezbędnego minimum szerokość i głębokość wykopów, a prace na etapie otwartych wykopów skrócić do niezbędnego minimum. W trakcie prac budowlanych chronić otwarte wykopy przed ich zalaniem wodami opadowymi lub roztopowymi oraz przed możliwością przedostania się do nich zanieczyszczeń, a szczególnie substancji ropopochodnych.
- 2.15.** Ewentualne odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych (do minimum ograniczyć czas odwadniania wykopu) oraz w sposób ograniczający wpływ ww. prac do terenu inwestycji. Ewentualne wody z wykopów, podczyścić z zawiesiny i odprowadzić powierzchniowo na terenie zamierzenia, w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich lub odpompować i wywieźć do uprawnionego odbiorcy.
- 2.16.** Miejsca posadowienia urządzeń lub zbiorników mogących podczas awarii spowodować wyciek substancji zanieczyszczających środowisko gruntowo-wodne np. agregatów prądotwórczych, zbiorników na olej napędowy, silników pomp p.poż. zlokalizować na nawierzchni utwardzonej, a w przypadku wystąpienia wycieku, zanieczyszczenia zebrać sorbentami i zabezpieczyć je w odpowiednich pojemnikach do czasu przekazania wyspecjalizowanym podmiotom.
- 2.17.** W przypadku konieczności wykonania urządzeń do poboru wód podziemnych – pobór wód prowadzić w sposób zapewniający zachowanie równowagi pomiędzy poborem a zasilaniem ujmowanej warstwy wodonośnej, zgodnie z potrzebami wodociągu oraz w taki sposób aby nie naruszyć reżimu hydrogeologicznego w danym rejonie i praw osób trzecich, w myśl racjonalnego gospodarowania zasobami wód podziemnych.
- 2.18.** Plac budowy wyposażyć w szczelne przenośne sanitariaty, których zawartość będzie systematycznie opróżniana przez wyspecjalizowane podmioty.
- 2.19.** Ścieki bytowe na etapie eksploatacji obiektów odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku technicznej możliwości – do czasu podłączenia przedsięwzięcia do kanalizacji sanitarnej – ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych w sposób zapewniający taki sam poziom ochrony środowiska jak w przypadku systemów kanalizacji zbiorczej i zapewnić regularny odbiór ścieków przez wykwalifikowany podmiot. Należy monitorować na bieżąco stan szczelności i zawartości zbiorników. W razie wykrycia nieszczelności podjąć niezwłocznie działania mające na celu jak najszybsze zlikwidowanie przyczyny powstania niekontrolowanego wycieku.
- 2.20.** Przy szczegółowych rozwiązaniach projektowych w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych należy mieć na uwadze zapisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.). W przypadku m.in. wykonania urządzeń wodnych jakimi są np. wyloty kanalizacji deszczowej lub zbiorniki retencyjno-chłonne, odprowadzenia do wód lub do urządzeń wodnych - wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, służące do odprowadzania opadów atmosferycznych, należy uzyskać stosowną zgodę wodnoprawną. Wody do odbiornika odprowadzać na warunkach uzgodnionych z zarządzającym.

- 2.21.** Należy wyposażyć system kanalizacji deszczowej obiektów w urządzenia podczyszczające wody opadowe lub roztopowe z substancji ropopochodnych oraz zawieszin, o przepustowości dostosowanej do wielkości powierzchni objętej systemem odprowadzenia ww. wód.
- 2.22.** Urządzenia podczyszczające wody opadowe lub roztopowe jak separator i osadnik należy systematycznie opróżniać z mieszanin wodno-olejowych i zaolejonych osadów, a także należy monitorować ich stan techniczny i utrzymywać go w sprawności.
- 2.23.** Na wszystkich etapach przedsięwzięcia zapewnić właściwe gospodarowanie odpadami, także niebezpiecznymi, w tym minimalizować ich ilość, gromadzić selektywnie w wydzielonych i przystosowanych miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostawaniem się do środowiska gruntowo-wodnego substancji szkodliwych oraz zapewnić ich regularny odbiór przez uprawnione podmioty.
- 2.24.** Zrealizować i eksploatować przedsięwzięcie w sposób nie powodujący zmian stosunków wodnych na obszarze i w sąsiedztwie przedsięwzięcia.
- 2.25.** Ewentualnie powstałe w związku z prowadzoną w obiektach działalnością - ścieki przemysłowe odprowadzać zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Budownictwa z dnia 14 lipca 2006 r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1757). Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.) na wprowadzanie do urządzeń kanalizacyjnych będących własnością innych podmiotów ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

3. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do uzyskania decyzji umożliwiającej realizację przedsięwzięcia:

3.1. Na terenie zakładu zastosować:

- a) do 32 wentylatorów dachowych wyciągowych o poziomie mocy akustycznej do 80 dB każdy, zlokalizowanych na wysokości nie mniejszej niż $h=15,4$ m n.p.t.,
- b) do 27 central wentylacyjnych o poziomie mocy akustycznej do 80 dB każda, zlokalizowanych na wysokości nie mniejszej niż $h=15,4$ m n.p.t.,
- c) do 27 urządzeń chłodniczych o poziomie mocy akustycznej do 75 dB każda, zlokalizowanych na wysokości nie mniejszej niż $h=15,4$ m n.p.t.,
- d) do 36 wentylatorów dachowych wyciągowych o poziomie mocy akustycznej do 75 dB każdy, zlokalizowanych na wysokości nie mniejszej niż $h=15,4$ m n.p.t.,
- e) do 27 wentylatorów dachowych wyciągowych EX o poziomie mocy akustycznej do 80 dB każdy, zlokalizowanych na wysokości nie mniejszej niż $h=15,4$ m n.p.t.,
- f) do 8 wentylatorów ściennych wyciągowych o poziomie mocy akustycznej do 80 dB każdy, zlokalizowanych na wysokości nie mniejszej niż $h=3$ m n.p.t.,
- g) urządzenie do wytwarzania chłodu lub ciepła/pompa ciepła o poziomie mocy akustycznej do 65 dB, zlokalizowany na wysokości nie mniejszej niż $h=4$ m n.p.t.,

- h) do 2 urządzeń wentylacyjnych o poziomie mocy akustycznej do 60 dB każdy, zlokalizowanych na wysokości nie mniejszej niż $h=4$ m i 4,5 m n.p.t.,
 - i) do 18 agregatów wody lodowej/pomp ciepła o poziomie mocy akustycznej do 90 dB każdy (w obudowie tłumiącej), zlokalizowanych na wysokości nie mniejszej niż $h=15,4$ m n.p.t.,
 - j) do 6 urządzeń wentylacyjnych o poziomie mocy akustycznej do 80 dB każde, zlokalizowanych na wysokości nie mniejszej niż $h=15,4$ m n.p.t.,
 - k) do 6 urządzeń chłodniczych/pomp ciepła o poziomie mocy akustycznej do 80 dB każde, zlokalizowanych na wysokości nie mniejszej niż $h=15,4$ m n.p.t.
- 3.2.** Na terenie zakładu zastosować do 2 sztuk agregatów prądotwórczych o poziomie mocy akustycznej do 108 dB każdy i mocy do 550 kW każdy.
- 3.3.** Na terenie zakładu zastosować do 2 pomp ppoż. i poziomie mocy akustycznej do 115 dB każda i mocy do 300 kW każda.
- 3.4.** Na terenie zakładu do ogrzewania obiektów zastosować:
- a) do 85 promienników/nagrzewnic gazowych o mocy do 60 kW każdy, z których zanieczyszczenia odprowadzać z każdego urządzenia poprzez emitor pionowy zadaszony o wysokości wylotu nie mniejszej niż $h=15,4$ m n.p.t. i średnicy $d=0,15$ m, maksymalnie przez 4380 h rocznie,
 - b) do 22 urządzeń gazowych o mocy do 110 kW każde, z których zanieczyszczenia odprowadzać z każdego kotła poprzez emitor pionowy zadaszony o wysokości wylotu nie mniejszej niż $h=15,4$ m n.p.t. i średnicy $d=0,15$ m, maksymalnie przez 4380 h rocznie,
 - c) do 9 kotłów gazowych o mocy do 90 kW każdy, z których zanieczyszczenia odprowadzać z każdego urządzenia poprzez emitor pionowy zadaszony o wysokości wylotu nie mniejszej niż $h=15,4$ m n.p.t. i średnicy $d=0,15$ m.
 - d) do 27 central wentylacyjnych z nagrzewnicami gazowymi o mocy do 60 kW każda, z których zanieczyszczenia odprowadzać z każdego urządzenia poprzez emitor pionowy zadaszony o wysokości wylotu nie mniejszej niż $h=15,4$ m n.p.t. i średnicy $d=0,10$ m, maksymalnie przez 4380 h rocznie
 - e) do 27 wentylatorów EX, z których zanieczyszczenia odprowadzać z każdego urządzenia poprzez emitor pionowy zadaszony o wysokości wylotu nie mniejszej niż $h=15,4$ m n.p.t. i średnicy $d=0,20$ m, maksymalnie przez 8000 h rocznie
 - f) do 6 central wentylacyjnych z nagrzewnicami gazowymi o mocy do 200 kW każda, z których zanieczyszczenia odprowadzać z każdego urządzenia poprzez emitor pionowy zadaszony o wysokości wylotu nie mniejszej niż $h=15,4$ m n.p.t. i średnicy $d=0,20$ m, maksymalnie przez 4380 h rocznie.

4. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych.

Nie sformułowano.

5. Wymogi w zakresie ograniczania transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Nie sformułowano.

6. Wymagania w zakresie monitoringu.

Nie sformułowano.

7. Wymagania w zakresie wykonania kompensacji przyrodniczej.

Nie sformułowano.

8. Nie stwierdzam konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

9. Nie nakładam w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę obowiązku:

9.1. przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,

9.2. przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

10. Obowiązek przedstawienia analizy porealizacyjnej.

Przedsięwzięcie wymaga wykonania analizy porealizacyjnej w zakresie emisji hałasu do środowiska. Analiza powinna być wykonana w terminie 6 miesięcy od dnia oddania całości inwestycji do użytkowania. Pomiary należy wykonać dla działki nr ewid. 309/4 obręb Krężoły, jako terenu podlegającego ochronie akustycznej. Analizę porealizacyjną należy przedstawić Burmistrzowi Sulechowa oraz Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. w terminie 1 miesiąca od dnia wykonania pomiarów.

11. Charakterystyka przedsięwzięcia.

Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej decyzji i stanowi jej integralną część.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca Commercial Point Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w imieniu której działa Michał Masternak Rynek Śródecki 17/7, 61-126 Poznań, zwróciła się do Burmistrza Sulechowa z wnioskiem z dnia 5 października 2023 r. (data wpływu do tut. Urzędu 09.10.2023 r.) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach geodezyjnych nr 180/2, 181/2, 182/2, 183/2, 184/2, 185/2, 186/2, 187/4, 187/6, 188/2 obręb Krężoły, gmina Sulechów, powiat zielonogórski, woj. lubuskie”. Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie na terenie działek nr ewid. 180/2, 181/2, 182/2, 183/2, 184/2, 185/2, 186/2, 187/4, 187/6, 188/2 obręb Krężoły, gm. Sulechów.

Planowane przedsięwzięcie będzie polegać na budowie zespołu hal przemysłowo-magazynowo-usługowych z infrastrukturą towarzyszącą. Powierzchnia przekształcona na potrzeby inwestycji wynosić będzie ok. 10,29 ha.

W ramach zamierzenia inwestycyjnego planowana jest budowa zespołu magazynowo-usługowo-produkcyjnego z obiektami socjalno-biurowymi oraz infrastrukturą techniczną o powierzchni do ok. 4,74 ha. Wykonane zostaną dwie hale o powierzchni ok. 1,3 ha i 3,4 ha, przy czym zakłada się możliwość realizacji zespołu etapami. Obiekty będą wykorzystywane jako magazyny wysokiego składowania z zespołami socjalno-biurowymi i pomieszczeniami technicznymi. Hale zostaną podzielone zgodnie z potrzebami przyszłych

najemców. Dopuszcza się także czynności poboczne jak konfekcjonowanie czy etykietowanie. Obiekty będą wykonane jako modułowe z możliwością ich rozbudowy w zależności od potrzeb potencjalnych najemców.

Ponadto, zrealizowana zostanie infrastruktura towarzysząca w postaci parkingów oraz dróg wewnętrznych i placów manewrowych. Powierzchnia ogólna terenów utwardzonych wyniesie ok. 3,04 ha. Planuje się także wykonanie pompowni wód ppoż. oraz montaż 2 awaryjnych agregatów prądotwórczych. Zakład będzie podłączony do sieci elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej. Na dachach obiektów dopuszcza się montaż paneli fotowoltaicznych w celu zapewnienia energii elektrycznej. Woda pobierana będzie z sieci wodociągowej, ale inwestor nie wyklucza wykonania własnego ujęcia wód podziemnych. Inwestor na obecnym etapie zakłada wykonanie przyłącza do sieci gazowej, ale dopuszcza także realizację naziemnych zbiorników na gaz LNG/LPG/CNG (w przypadku LNG będzie wykonana także stacja regazyfikacji skroplonego gazu LNG). Ponadto Inwestor dopuszcza także ogrzewanie przy zastosowaniu pomp ciepła.

Planowane zatrudnienie szacuje się na poziomie 818 pracowników, w tym ok. 180 pracowników biurowych. Hale będą funkcjonować w trybie ciągłym – 24 h na dobę przez 7 dni w tygodniu.

Teren inwestycji położony jest w otoczeniu gruntów rolnych, przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na funkcje przemysłu, produkcji, itp. Po stronie południowej w odległości ok. 350 m przebiega droga krajowa, a w odległości ok. 170 m od granic terenu inwestycji zlokalizowany jest istniejący zakład usługowy. Najbliższe tereny mieszkalne (m. Krężoły) położone są w odległości ok. 410 m na zachód od terenu inwestycji.

Planowane przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 31, pkt 37 lit. b, pkt 37 lit. d, pkt 54 lit. b, pkt 58 lit. b oraz pkt. 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) – dalej jako rozporządzenie, jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 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.) – dalej jako ustawa ooś i stanowi tym samym przedsięwzięcie określone w art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy ooś.

W rozpatrywanym przypadku wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach poprzedza uzyskanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 i ust. 1a ustawy ooś.

Do wniosku, zgodnie z wymogami art. 74 ust. 1 pkt 2, 3, 3a ustawy ooś, zostały dołączone wymagane przepisami dokumenty tj.: karta informacyjna przedsięwzięcia – dalej jako KIP wraz z jej zapisem na elektronicznym nośniku danych, poświadczona przez właściwy organ kopia mapy ewidencyjnej, mapa z zaznaczonym przewidywanym terenem na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie.

Ogłoszenie o złożonym wniosku zostało zamieszczone na stronie internetowej www.ekoportal.pl nr karty 175/2023.

Pismem z dnia 17 października 2023 r. znak: GKR.6220.34.2023.MG pełnomocnik wnioskodawcy został powiadomiony o wszczęciu postępowania, możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz o możliwości złożenia ewentualnych uwag i wniosków w terminie

7 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Zawiadomienie zostało dostarczone skutecznie, o czym świadczy zwrotne potwierdzenie odbioru znajdujące się w aktach sprawy.

Ponadto ze względu na liczbę stron w postępowaniu przekraczającą 10, w trybie art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) – dalej jako KPA, Burmistrz Sulechowa powiadomił pozostałe strony postępowania w drodze obwieszczenia o wniosku i wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w tut. Urzędzie oraz umieszczone na stronie internetowej tut. Urzędu w zakładce „Informacje o środowisku - OBWIESZCZENIA”. W ustawowym terminie żadna ze stron nie skorzystała z prawa zapoznania się z wnioskiem i wniesienia ewentualnych uwag i zastrzeżeń.

Na podstawie wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znak: ZP.6727.498.2023.PGF z dnia 9 listopada 2023 r. stwierdzono, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Krężyły uchwalonym przez Radę Miejską w Sulechowie uchwałą nr 0007.239.2020 z dnia 18 sierpnia 2020 r. działki nr ewid. 180/2, 181/2, 182/2, 183/2, 184/2, 185/2, 186/2, 187/4, 187/6 obręb Krężyły, to w przeważającej części tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczone w ww. planie symbolem P, a w części tereny drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczone symbolem KDZ. Działka nr ewid. 188/2 obręb Krężyły, to w części teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczony w ww. planie symbolem P, a w części teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ, a w części teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, sadowniczych i ogrodniczych, oznaczony symbolem RU.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2, 4 i ust. 3 i 3a ustawy ooś Burmistrz Sulechowa pismami z dnia 9 listopada 2023 r. zwrócił się odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zielonej Górze o wydanie opinii w przedmiocie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W odpowiedzi na powyższe Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zielonej Górze pismem z dnia 23 listopada 2023 r. znak: NZ.9022.1.85.2023 nie wniósł w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych o przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. pismem z dnia 27 listopada 2023 r. znak: WZŚ.4220.565.2023.PK wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ustalił jednocześnie zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – dalej jako Raport, zgodny z art. 66 ustawy ooś, w którym szczegółowej analizie będą wymagać:

- 1) opis inwestycji wraz ze wskazaniem konkretnych rozwiązań planowanych do zastosowania na terenie zakładu,
- 2) wpływ inwestycji w zakresie oddziaływania akustycznego, ze wskazaniem i oceną skuteczności środków minimalizujących oddziaływanie,
- 3) oddziaływanie inwestycji w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego.
- 4) oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe w oparciu o konkretne rozwiązania gospodarki wodno-ściekowej prowadzonej na terenie zakładu,
- 5) oddziaływania skumulowane z inwestycjami zrealizowanymi, realizowanym i planowanymi do realizacji w sąsiedztwie inwestycji.

Pełnomocnik Inwestora pismem z dnia 14 lutego 2024 r. (data wpływu do tut. Urzędu 16.02.2024 r.) zwrócił się do Burmistrza Sulechowa z prośbą o przyspieszenie rozpatrzenia wniosku Inwestora i wydania opinii co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. W tym stanie rzeczy należy zauważyć, że tut. organ stosowne postanowienie w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, wydaje po otrzymaniu opinii organów, w tym przypadku Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze i Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zielonej Górze. Organ Gminy owszem, jest zobowiązany wydać postanowienie w tej sprawie w terminie 30 dni od dnia wszczęcia postępowania, niemniej przepisy art. 35 § 5 KPA stosuje się odpowiednio; tak więc do tego terminu nie wlicza się okresów opóźnień spowodowanych z przyczyn niezależnych od organu. W przypadku niniejszego postępowania, opóźnień w wydaniu swojej opinii dopuściło się Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zielonej Górze.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zielonej Górze dopiero pismem z dnia 22 lutego 2024 r. (data wpływu do tut. Urzędu 26.02.2024 r.) znak: WR.ZZŚ.7.4901.250.2023.MLW wyraziło opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, niemniej jednak wskazało następujące warunki i wymagania jego realizacji:

- 1) Podczas realizacji przedsięwzięcia wyposażyć plac budowy w wystarczającą ilość sorbentów do neutralizowania ewentualnie powstających wycieków substancji ropopochodnych.
- 2) Do prac budowlanych oraz transportu materiałów, narzędzi stosować sprzęt w pełni sprawny oraz spełniający wymogi dopuszczające go do użytku. Rodzaj i stan techniczny wykorzystanego sprzętu budowlanego i transportowego musi zapewnić ochronę gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami.
- 3) W celu ochrony wód i uniknięcia sytuacji awaryjnych należy prowadzić bieżącą kontrolę techniczną układów paliwowych używanych maszyn, a w przypadku awarii i wycieku oleju lub paliwa zebrać zanieczyszczone masy ziemne i je zneutralizować.
- 4) W sytuacjach awaryjnych napraw lub tankowania pracujących maszyn budowlanych na terenie realizacji inwestycji, miejsce wykonywania tych prac powinno być zabezpieczone np. poprzez zastosowanie geomembrany lub maty sorpcyjnej. W przypadku konieczności zastosowania kontenerowej stacji paliw na placu budowy, miejsce tankowania należy utwardzić oraz zabezpieczyć specjalistyczną folią lub matami sorpcyjnymi.
- 5) Zlokalizować bazę materiałowo-sprzętową w specjalnie wyznaczonym do tego miejscu, na szczelnej i utwardzonej nawierzchni, poza terenami występowania wód gruntowych w dobrze przepuszczalnych utworach piaszczysto-żwirowych oraz poza terenami stagnowania wód roztopowych w okresie wiosennym.
- 6) Zachować środki ostrożności podczas prowadzenia izolacyjno-antykorozyjnych prowadzonych z wykorzystaniem substancji chemicznych, tak aby nie dopuścić do zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego.
- 7) Produkty stosowane do budowy jak np.: farba, smoła magazynować w pomieszczeniach zadaszonych, zabezpieczonych przed opadami atmosferycznymi oraz podmywaniem

- terenu. Miejsca składowania substancji podatnych na migrację wodną wyścielić materiałem izolacyjnym, np. geowłókniną z dodatkowym przykryciem separacyjnym.
- 8) Należy ograniczyć do niezbędnego minimum szerokość i głębokość wykopów, a prace na etapie otwartych wykopów skrócić do niezbędnego minimum. W trakcie prac budowlanych chronić otwarte wykopy przed ich zalaniem wodami opadowymi lub roztopowymi oraz przed możliwością przedostania się do nich zanieczyszczeń, a szczególnie substancji ropopochodnych.
 - 9) Ewentualne odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych (do minimum ograniczyć czas odwadniania wykopu) oraz w sposób ograniczający wpływ ww. prac do terenu inwestycji. Ewentualne wody z wykopów, podczyścić z zawiesiny i odprowadzić powierzchniowo na terenie zamierzenia, w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich lub odpompować i wywieźć do uprawnionego odbiorcy.
 - 10) Miejsca posadowienia urządzeń lub zbiorników mogących podczas awarii spowodować wyciek substancji zanieczyszczających środowisko gruntowo-wodne np. agregatów prądotwórczych, zbiorników na olej napędowy, silników pomp p.poż. zlokalizować na nawierzchni utwardzonej, a w przypadku wystąpienia wycieku, zanieczyszczenia zebrać sorbentami i zabezpieczyć je w odpowiednich pojemnikach do czasu przekazania wyspecjalizowanym podmiotom.
 - 11) W przypadku konieczności wykonania urządzeń do poboru wód podziemnych – pobór wód prowadzić w sposób zapewniający zachowanie równowagi pomiędzy poborem a zasilaniem ujmowanej warstwy wodonośnej, zgodnie z potrzebami wodociągu oraz w taki sposób aby nie naruszyć reżimu hydrogeologicznego w danym rejonie i praw osób trzecich, w myśl racjonalnego gospodarowania zasobami wód podziemnych.
 - 12) Plac budowy wyposażać w szczelne przenośne sanitariaty, których zawartość będzie systematycznie opróżniana przez wyspecjalizowane podmioty.
 - 13) Ścieki bytowe na etapie eksploatacji obiektów odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku technicznej możliwości – do czasu podłączenia przedsięwzięcia do kanalizacji sanitarnej – ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych w sposób zapewniający taki sam poziom ochrony środowiska jak w przypadku systemów kanalizacji zbiorczej i zapewnić regularny odbiór ścieków przez wykwalifikowany podmiot. Należy monitorować na bieżąco stan szczelności i zawartości zbiorników. W razie wykrycia nieszczelności podjąć niezwłocznie działania mające na celu jak najszybsze zlikwidowanie przyczyny powstania niekontrolowanego wycieku.
 - 14) Przy szczegółowych rozwiązaniach projektowych w zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych należy mieć na uwadze zapisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.). W przypadku m.in. wykonania urządzeń wodnych jakimi są np. wyloty kanalizacji deszczowej lub zbiorniki retencyjno-chłonne, odprowadzenia do wód lub do urządzeń wodnych – wód opadowych lub roztopowych, ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej, służące do odprowadzania opadów atmosferycznych, należy uzyskać stosowną zgodę wodnoprawną. Wody do odbiornika odprowadzać na warunkach uzgodnionych z zarządzającym.

- 15) Należy wyposażyć system kanalizacji deszczowej obiektów w urządzenia podczyszczające wody opadowe lub roztopowe z substancji ropopochodnych oraz zawiesin, o przepustowości dostosowanej do wielkości powierzchni objętej systemem odprowadzenia ww. wód.
- 16) Urządzenia podczyszczające wody opadowe lub roztopowe jak separator i osadnik należy systematycznie opróżniać z mieszanin wodno-olejowych i zaolejonych osadów, a także należy monitorować ich stan techniczny i utrzymywać go w sprawności.
- 17) Na wszystkich etapach przedsięwzięcia zapewnić właściwe gospodarowanie odpadami, także niebezpiecznymi, w tym minimalizować ich ilość, gromadzić selektywnie w wydzielonych i przystosowanych miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostawaniem się do środowiska gruntowo-wodnego substancji szkodliwych oraz zapewnić ich regularny odbiór przez uprawnione podmioty.
- 18) Zrealizować i eksploatować przedsięwzięcie w sposób nie powodujący zmian stosunków wodnych na obszarze i w sąsiedztwie przedsięwzięcia.
- 19) Ewentualnie powstałe w związku z prowadzoną w obiektach działalnością - ścieki przemysłowe odprowadzać zgodnie z warunkami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Budownictwa z dnia 14 lipca 2006 r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1757). Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.) na wprowadzanie do urządzeń kanalizacyjnych będących własnością innych podmiotów ścieków przemysłowych zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

Analizując wszystkie ww. opinie tutejszy organ podzielił stanowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., iż należy przeprowadzić ocenę oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, poprzez wskazanie konkretnych rozwiązań do zastosowania na terenie zakładu oraz uwzględnienie oddziaływań: akustycznych, na środowisko wodno-gruntowe, emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego oraz oddziaływań skumulowanych na środowisko.

Związku z powyższym tut. organ postanowieniem z dnia 1 marca 2024 r. znak: GKR.6220.34.2023.MG nałożył na Inwestora Commercial Point Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w imieniu której działa Michał Masternak Rynek Śródecki 17/7, 61-126 Poznań, obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i wykonanie w pełnym zakresie Raportu, zgodnie z art. 66 ustawy ooŚ.

Postanowienie zostało dostarczone stronom skutecznie, o czym świadczą zwrotne potwierdzenia odbioru znajdujące się w aktach sprawy. W ustawowym terminie żadna ze stron nie skorzystała z prawa wniesienia zażalenia.

W dniu 18 marca 2024 r. wpłynął do tut. Urzędu żądany Raport autorstwa mgr inż. Jacka Masternaka i mgr inż. Michała Masternaka.

Zawiadomieniem o sporządzeniu Raportu z dnia 25 marca 2024 r. znak: GKR.6220.34.2023.MG pełnomocnik wnioskodawcy został powiadomiony o możliwości zapoznania się z treścią Raportu, uzyskania wyjaśnień w sprawie oraz możliwości składania wniosków i zastrzeżeń. Zawiadomienie zostało dostarczone stronie skutecznie o czym świadczy zwrotne potwierdzenie odbioru znajdujące się w aktach sprawy.

Ponadto ze względu na liczbę stron w postępowaniu przekraczającą 10, w trybie art. 49 KPA, Burmistrz Sulechowa powiadomił pozostałe strony postępowania w drodze obwieszczenia o możliwości zapoznania się z treścią Raportu, uzyskania wyjaśnień w sprawie oraz możliwości składania wniosków i zastrzeżeń. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w tut. Urzędzie oraz umieszczone na stronie internetowej tut. Urzędu w zakładce „Informacje o środowisku - OBWIESZCZENIA”. W ustawowym terminie żadna ze stron nie skorzystała z prawa zapoznania się z wnioskiem i wniesienia ewentualnych uwag i zastrzeżeń.

W dniu 16 kwietnia 2024 r. tut. organ zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. z wnioskiem o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia.

W związku z opinią Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zielonej Górze z dnia 22 lutego 2024 r. znak: WR.ZZŚ.7.4901.250.2023.MLW oraz opinią Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze z dnia 23 listopada 2023 r. znak: NZ.9022.1.85.2023 o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko, na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 2 i 4 ustawy ooś nie było konieczności uzgadniania i opiniowania warunków realizacji przedsięwzięcia z ww. organami.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. pismem z dnia 17 maja 2024 r. znak: WZŚ.4221.85.2024.PK wezwał pełnomocnika Inwestora do uzupełnienia Raportu w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu przedsięwzięcia oraz miejsca odprowadzania ścieków przemysłowych z tereny zakładu (jeśli takowe będą powstawać). Pismem z dnia 21 maja 2024 r. (data wpływu do tut. Urzędu 24.05.2024 r.) złożono wyjaśnienia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. pismem z dnia 24 maja 2024 r. znak: WZŚ.4221.85.2024.PK zwrócił się z wnioskiem do tut. organu o poinformowanie stron postępowania o nowym terminie zajęcia stanowiska w sprawie. W związku z powyższym zawiadomieniem z dnia 28 maja 2024 r. znak: GKR.6220.34.2023.MG pełnomocnik wnioskodawcy został powiadomiony o nowym terminie zajęcia stanowiska przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., a pozostałe strony, ze względu na liczbę stron w postępowaniu przekraczającą 10, w trybie art. 49 KPA, powiadomione zostały w drodze obwieszczenia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. postanowieniem z dnia 18 czerwca 2024 r. znak: WZŚ.4221.85.2024.PK uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki jego realizacji, które zostały zawarte w preambule niniejszej decyzji.

Następnie Burmistrz Sulechowa w ramach zapewnienia tzw. udziału społeczeństwa, mając na uwadze zapisy art. 33 ust. 1, art. 34 oraz art. 79 ust. 1 ustawy ooś na drodze stosownego ogłoszenia z dnia 25 czerwca 2024 r. zawiadomił społeczeństwo o wszczętym na wniosek inwestora Commercial Point Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w imieniu której działa Michał Masternak Rynek Śródecki 17/7, 61-126 Poznań, postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach geodezyjnych nr 180/2, 181/2, 182/2, 183/2, 184/2, 185/2, 186/2, 187/4, 187/6, 188/2 obręb Krężyły, gmina Sulechów, powiat zielonogórski, woj. lubuskie”, a także o tym, że planowana inwestycja zalicza się do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie

znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko został stwierdzony na podstawie art. 63 ust 1 ustawy ooś oraz o fakcie przystąpienia do przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Ogłoszenie to zostało wywieszone na tablicach ogłoszeniowych Urzędu, na tablicach sołectwa Kręchoły oraz na stronie www.bip.sulechow.pl zakładka: informacje o środowisku → udział społeczeństwa. Na mocy tejże informacji wszyscy zainteresowani mieli możliwość zapoznania się z dokumentacją sprawy, w tym z Raportem sporządzonym w marcu 2024 r. autorstwa mgr inż. Jacka Masternaka i mgr inż. Michała Masternaka oraz składania uwag i wniosków w formie pisemnej, elektronicznej, bądź ustnej do protokołu. W wyznaczonym terminie, tj. od 25 czerwca 2024 r. do 25 lipca 2024 r. włącznie, nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski ze strony społeczeństwa.

Po zebraniu całości dokumentacji w sprawie, w tym wszystkich uzgodnień i opinii, Burmistrz Sulechowa pismem znak: GKR.6220.34.2023.MG z dnia 29 lipca 2024 r. zawiadomił w trybie art. 10 § 1 ustawy KPA pełnomocnika Inwestora o zakończonym postępowaniu i możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy, a także o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów oraz możliwości zgłoszenia żądań. Zawiadomienie zostało dostarczone stronie skutecznie, o czym świadczy zwrotne potwierdzenie odbioru znajdujące się w aktach sprawy.

Ponadto ze względu na liczbę stron w postępowaniu przekraczającą 10 w trybie art. 49 ustawy KPA Burmistrz Sulechowa powiadomił pozostałe strony postępowania za pomocą obwieszczenia o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszenia żądań. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeniowej w tut. Urzędzie oraz umieszczone na stronie internetowej tut. Urzędu w zakładce „Informacje o środowisku - OBWIESZCZENIA”. W ustawowym terminie żadna ze stron nie skorzystała z prawa zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, nie wniesiono żądań.

Po zapoznaniu się z całością zebranej dokumentacji w sprawie, w tym z Raportem sporządzonym w marcu 2024 r. autorstwa mgr inż. Jacka Masternaka i mgr inż. Michała Masternaka oraz uzgodnieniem i opiniami organów uzgadniających, ustalono, że Raport spełnia wymagania formalne wynikające z art. 66 ustawy ooś. Raport zawiera analizy, określa możliwe oddziaływania i identyfikuje potencjalne zagrożenia na etapie realizacji i eksploatacji inwestycji, a zawarte w nim informacje o planowanym przedsięwzięciu są wystarczające do oceny oddziaływania analizowanego przedsięwzięcia na środowisko i pozwalają zdefiniować warunki realizacji i eksploatacji, zapewniające ochronę wszystkich komponentów środowiska.

Etap realizacji będzie wiązać się z typowymi oddziaływaniami dla robót budowlanych. Występować będzie niezorganizowana emisja zanieczyszczeń do powietrza czy hałasu, których źródłem będą maszyny i urządzenia budowlane. Roboty ziemne polegać będą głównie na zdjęciu nadkładu nad powierzchnią fundamentów. Po zakończeniu prac ziemnych wykonane będą prace niwelacyjne w celu dostosowania poziomu do sąsiedniego terenu, a nadmiar ziemi rozplantowany na terenie inwestycji lub wywieziony poza teren budowy. Większość elementów konstrukcyjnych będzie prefabrykowana i montowana na placu budowy. W celu ograniczenia uciążliwości hałasu wskazano na konieczność prowadzenia robót budowlanych w porze dnia – pkt. 2.1. Zaplecze budowy wyposażone będzie w przenośne toalety. Powstawać będą głównie odpady „budowlane” z grupy 17 i 15

wg Katalogu odpadów, które zagospodarowane będą przez wykonawcę robót. Brak będzie konieczności prowadzenia wycinki drzew czy krzewów. Oddziaływania na etapie budowy będą miały charakter krótkookresowy (czas realizacji szacuje się na ok. 8 miesięcy) i odwracalny, ustaną po zakończeniu robót.

Funkcjonowanie zakładu wiązać się będzie przede wszystkim z oddziaływaniem akustycznym. Na halach zastosowane zostanie szereg urządzeń w postaci wentylatorów wyciągowych, central wentylacyjnych, urządzeń chłodniczych czy agregatów wody lodowej. Będą to emitery punktowe, których ilość i parametry wskazano w pkt 3.1. Ponadto, hałas pochodzić będzie z ruchu pojazdów poruszających się po terenie zakładu, w szczególności pojazdów ciężarowych czy pojazdów osobowych.

W analizie akustycznej założono pracę w systemie ciągłym 24 godziny na dobę przez 7 dni w tygodniu przy założeniu funkcjonowania wszystkich źródeł hałasu. Wyniki na najbliższych terenach podlegających ochronie akustycznej, wskazują, że eksploatacja zakładu jakkolwiek nie będzie powodować przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu, to jednak zbliżyć się będzie do wartości granicznych. W szczególności w porze nocy osiągać będzie 37 dB przy dopuszczalnej wartości 40 dB. Z kolei analiza skumulowanego oddziaływania akustycznego z zakładem realizowanym po południowej stronie planowanego przedsięwzięcia, wykazała, że w porze nocy wartość poziomu hałasu osiągać może 39,1 dB.

Biorąc pod uwagę, iż przeprowadzona analiza ma charakter prognozy, a także oparta jest na założeniach teoretycznych, które nie muszą ziścić się w rzeczywistości, organ uzgadniający wskazał, że konieczne jest wykonanie analizy porealizacyjnej w zakresie oddziaływania akustycznego. Ze względu na możliwość etapowej realizacji inwestycji, istotnym jest, aby emisja hałasu zbadana została w trakcie użytkowania całego zakładu. Pomiary wykonane w trakcie funkcjonowania przedsięwzięcia zrealizowanego w pełnym zakresie pozwolą jednoznacznie potwierdzić dotrzymywanie akustycznych standardów środowiska, bądź w razie konieczności podjąć działania zmierzając do zminimalizowania uciążliwości hałasu.

Na etapie użytkowania, emisje zorganizowane zanieczyszczeń do powietrza będą pochodziły przede wszystkim z procesów ogrzewania obiektów. Do ogrzewania stosowane będą urządzenia gazowe jak kotły gazowe do 90 kW (w częściach biurowo-socjalnych), promienniki/nagrzewnice o mocy do 60 kW i nagrzewnice gazowe central wentylacyjnych o mocy do 200 kW. Okresowo, mogą być uruchamiane agregaty prądotwórcze – pkt. 3.2, które także mogą być źródłem emisji, a także pompy ppoż. – pkt. 3.3, z silnikami Diesel. Ponadto, emisja może pochodzić z ładowania akumulatorów elektrycznych wózków widłowych. Emisja niezorganizowana pochodzić będzie z pojazdów poruszających się po terenie zakładu. Przyjęto, że dziennie poruszać się będzie 80 pojazdów ciężarowych i 160 pojazdów osobowych, z czego maksymalnie 30 pojazdów ciężarowych oraz 100 pojazdów osobowych na godzinę. Parametry oraz ilość poszczególnych emitorów wskazane zostały w pkt. 3.4.

Zakłada się, że kotły gazowe będą funkcjonować przez cały rok, z tym że przez 4380 h z wydajnością 50%. Urządzenia grzewcze w halach oraz nagrzewnice central wentylacyjnych będą użytkowane przez 4380 h w roku. Czas emisji z ładowania akumulatorów przyjęto na poziomie 8000 h rocznie. Agregaty prądotwórcze oraz pompy ppoż. z racji ich incydentalnego użycia, będą funkcjonować ok. 24 h w roku.

Głównymi zanieczyszczeniami będą substancje pochodzące ze spalania paliwa gazowego, czyli tlenki azotu, dwutlenek siarki, pył PM10 i 2,5, tlenki węgla, benzo(a)piren. W przypadku miejsc ładowania akumulatorów kwasowo-ołowiowych, uwzględniono emisję oparów kwasu siarkowego. Przeprowadzona analiza wielkości emisji oraz rozkładu stężeń jednogodzinowych i średniorocznych poszczególnych zanieczyszczeń, wykazała, że funkcjonowanie zakładu będzie mieścić się w granicach określonych przepisami.

Należy zaznaczyć, iż inwestor dopuszcza zastosowanie pomp ciepła, co przełoży się na brak emitorów związanych z ogrzewaniem gazowym.

Woda pobierana będzie z sieci wodociągowej – pkt. 2.2. Ze względu na profil działalności, zapotrzebowanie na wodę będzie wiązało się głównie z potrzebami socjalnymi i porządkowymi. Ścieki bytowe odprowadzane będą do gminnej kanalizacji sanitarnej – pkt. 2.3. W przypadku powstawania ścieków przemysłowych (głównie z utrzymywania czystości obiektów) będą one odprowadzane także do kanalizacji sanitarnej – pkt. 2.4. Jako rozwiązanie podstawowe brane pod uwagę przez inwestora w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, wskazano ich czasowe retencjonowanie w szczelnym układach, po wcześniejszym podczyszczeniu – pkt. 2.6, a następnie odprowadzanie do rowu melioracyjnego R-29 zlokalizowanego na działce nr ewid. 137 obręb Krężyły. Takie też rozwiązanie zostało wskazane w pkt 2.5, wobec braku jednoznacznego określenia rozwiązania w tym zakresie.

Ze względu na charakter planowanej działalności, wytwarzane będą głównie odpady opakowaniowe z podgrupy 15 01, których ilość szacuje się na poziomie ok. 1000 Mg rocznie. W mniejszej ilości powstawać będą odpady komunalne czy też odpady niebezpieczne, które pochodzić będą głównie z serwisowania urządzeń technicznych (separatory, ZSEiE), itp.). Wszystkie odpady będą magazynowane selektywnie w wyznaczonych miejscach i okresowo przekazywane uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane w granicach obszarów wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarach sieci Natura 2000 i nie będzie oddziaływać na gatunki i siedliska tam chronione oraz nie spowoduje fragmentacji obszarów. Najbliższymi obszarami Natura 2000 są Sulechów PLH080043 oraz Dolina Środkowej Odry PLB080004 i Kargowskie Zakola Odry PLH080012 zlokalizowane w odległości odpowiednio ok. 1,8 km na południowy zachód oraz ok. 5,8 km na południowy wschód od terenu inwestycji. Ponadto, w odległości ok. 1 km na południowy wschód od terenu przedsięwzięcia znajduje się obszar chronionego krajobrazu „Rynny Obrzycko-Obrzańskie”. Inwestycja położona jest poza obszarami korytarzy ekologicznych.

Biorąc pod uwagę, że działki inwestycyjne stanowią obecnie grunty rolne, które docelowo będą przekształcone na tereny zabudowy przemysłowej, a także, co potwierdziła inwentaryzacja przyrodnicza, nie stanowią obszaru cennego przyrodniczo, można uznać iż realizacja i eksploatacja przedsięwzięcia nie będzie miała wpływu na lokalny stan i zasób przyrodniczy.

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami: Jednolitej Części Wód Powierzchniowych rzecznych (JCWP RW) Sulechówka o kodzie PLRW60001015729. Zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 335) Sulechówka o kodzie PLRW60001015729

została oceniona jako naturalna część wód o złym stanie ogólnym (umiarkowany stan ekologiczny; brak danych na temat stanu chemicznego), zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ekologiczny z zapewnieniem drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest stosowany wskaźnik diadromiczny D oraz dobry stan chemiczny. Dla JCWP Sulechówka o kodzie PLRW60001015729 określono odstępstwo z art. 4 ust. 4 Ramowej Dyrektywy Wodnej do 2027 r., polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych związane z tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie wskaźników: OWO, BZTS, azot ogólny, azot amonowy, azot azotanowy, fosforany, przewodność elektrolityczna właściwa w 20°C. Jest to spowodowane warunkami naturalnymi (lub roku 2039 — dla substancji priorytetowych wprowadzonych dyrektywą 2013/39/UE) 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 o którym mowa w art. 324 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.) z uwzględnieniem sposobów osiągania ustanawianych celów środowiskowych, oraz informacje o działaniach, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 12 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 października 2019 r. w sprawie szczegółowego zakresu opracowywania planów gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy (Dz. U. z 2019 r. poz. 2150). Dla JCWP Sulechówka o kodzie PLRW60001015729 nie zostało ustanowione odstępstwo w trybie art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej. Dla danej JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 7 Ramowej Dyrektywy Wodnej.

Przedmiotowy obszar inwestycji znajduje się w obrębie jednolitej części wód podziemnych (JCWPd); nr 68 o kodzie PLGW600068. JCWPd nr 68 o kodzie PLGW600058 charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i dobrym stanem chemicznym. JCWPd nr 68 o kodzie PLGW600068 została oceniona jako niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego jakim jest dobry stan ilościowy i dobry stan chemiczny.

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP). Najbliższe ujęcie wód do celów zbiorowego zaopatrzenia w wodę znajduje się na działkach nr ewid. 14/1, 14/2, 15, 16 obręb 1 Sulechów, w odległości ok. 1,27 km od obszaru inwestycji. Ujęcie składa się z 5 studni i posiada ustanowioną strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych. Inwestycja nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

W rezultacie przeprowadzonej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, Burmistrz Sulechowa określił warunki, konieczne do uwzględnienia na etapie realizacji planowanej inwestycji.

Rozpatrywana inwestycja, przy uwzględnieniu założeń w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i odpadami, przedstawionymi w raporcie oraz przy jednoczesnym spełnieniu warunków określonych w tym zakresie przez tut. organ – warunki 2.7 – 2.25, nie będzie miała wpływu na stan wód, którego utrzymanie lub poprawa jest ważnym czynnikiem dla ochrony siedlisk lub gatunków występujących na obszarach chronionych zlokalizowanych na wyżej wskazanych jednolitych częściach wód.

Przedsięwzięcie nie będzie miało wpływu na ewentualne zmiany klimatu. Inwestycja zlokalizowana będzie na terenie użytkowanym przez człowieka. Przedsięwzięcie nie będzie

źródłem emisji gazów cieplarnianych. Inwestycja nie spowoduje także zajęcia terenów zdolnych do pochłaniania tego rodzaju gazów. Podobnie, nie wpłynie na możliwość retencji wód powodziowych na tych terenach.

Inwestycja, ze względu na rodzaj, kategorię i ilość substancji niebezpiecznych, nie jest zaliczona do zakładów mogących być źródłem poważnej awarii, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54). Jednocześnie jej oddziaływanie nie obejmuje swoim zasięgiem obiektów zabytkowych podlegających ochronie. Ze względu na rodzaj inwestycji nie ma także podstaw do rozpatrywania konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, o którym mowa w art. 135 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska.

W raporcie uwzględniono potencjalną kumulację oddziaływań z realizowanego zakładu o tożsamym profilu działalności. Hale zlokalizowane są po południowej stronie planowanej inwestycji, na działkach nr ewid. 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 206/3 obręb Krężołty. Analizie poddano przede wszystkim oddziaływanie w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz emisji hałasu. Co prawda, skumulowane oddziaływanie nie będzie powodowało przekroczeń dopuszczalnych wartości, jednakże jak wskazano wcześniej, konieczne będzie przeprowadzenie analizy porealizacyjnej w zakresie hałasu.

Ze względu na szczegółowy i jednoznaczny opis planowanej do zastosowania technologii oraz stosowanych środków mających na celu zmniejszenie uciążliwości dla środowiska, w związku z planowanym przedsięwzięciem, nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy ooś, pod warunkiem jednak, że we wniosku o wydanie ww. decyzji nie zostaną dokonane zmiany w stosunku do wymagań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz w raporcie – punkt 9.1.

Ponadto ze względu na lokalny charakter oddziaływania, wielkość emitowanych zanieczyszczeń oraz lokalizację inwestycji w znacznej odległości od granic państwa, a także zakres oddziaływania ograniczony do granic działki objętej inwestycją, nie stwierdzono również konieczności przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko – punkt 9.2.

Planowanego przedsięwzięcia nie dotyczy pojęcie poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54), nie jest również wymienione wśród obiektów, dla których można utworzyć obszar ograniczonego użytkowania, o którym mowa w art. 135 ust. 1 ww. ustawy Prawo ochrony środowiska – pkt 8.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

Informacja o wydaniu niniejszej decyzji zostanie podana do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie informacji na stronie internetowej www.ekoportal.pl.

Na podstawie art. 72 ust. 6 oraz art. 85 ust. 3 ustawy ooś treść przedmiotowej decyzji zostanie udostępniona na okres 14 dni na stronie BIP Urzędu Miejskiego Sulechów w zakładce Informacje o środowisku – WYDANE DECYZJE ŚRODOWISKOWE.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy ooś, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji wymienionych w art. 72 ust. 1 ustawy ooś oraz zgłoszenia o którym mowa w ust. 1a przytoczonej wyżej ustawy.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze. Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

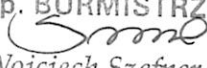
Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

Otrzymują strony:

wg rozdzielnika znajdującego w aktach sprawy

Do wiadomości:

- 1) Regionalny Dyrektor
Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp.
ul. Jagiellończyka 13
66-400 Gorzów Wlkp.
- 2) Państwowy Powiatowy
Inspektor Sanitarny w Zielonej Górze
ul. Jasna 10
65- 470 Zielona Góra
- 3) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Zarząd Zlewni w Zielonej Górze
ul. Ptasia 2b
65-514 Zielona Góra

z up. BURMISTRZA

Wojciech Szefner
z-ca Burmistrza

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Planowane przedsięwzięcie będzie polegać na budowie zespołu hal przemysłowo-magazynowo-usługowych z infrastrukturą towarzyszącą i zlokalizowane będzie na terenie działek nr ewid. 180/2, 181/2, 182/2, 183/2, 184/2, 185/2, 186/2, 187/4, 187/6, 188/2 obręb Krężoły, gm. Sulechów. Powierzchnia przekształcona na potrzeby inwestycji wynosić będzie ok. 10,29 ha.

Zakres inwestycji:

- 1) Zabudowa dla wszystkich etapów w wraz zabudową techniczną do ok. 4,74 ha;
- 2) Teren utwardzony – parkingi, drogi, place manewrowe chodniki, pozostałe utwardzenia ok. 3,04 ha;
- 3) Powierzchnia biologicznie czynna ok. 2,51 ha.

Media konieczne do zapewnienia funkcjonowania obiektu oraz zapewnienia funkcji socjalnych zatrudnionym pracownikom:

- woda – projektowana jest rozbudowa sieci wodociągowej, która istnieje w pobliżu projektowanej inwestycji w celu wykonania przyłącza wodociągowego. Dopuszcza się także możliwość wykonania własnego ujęcia wód podziemnych.
- energia elektryczna – będzie dostarczana z zewnętrznej sieci energetycznej, po wykonaniu przyłącza. Inwestor oczekuje na wydanie warunków i uzgodnienie przebudowy istniejącej, napowietrznej sieci energetycznej o napięciu do 15kV w związku z kolizją z nowoprojektowanymi budynkami.
- ogrzewanie – do ogrzewania budynków planuje się wykorzystanie gazu ziemnego z sieci gazowej – Inwestor oczekuje na określenie warunków technicznych uzgodnienie zagospodarowania terenu pod kątem spełnienia wymogów odległości, pasów ochronnych od istniejącego gazociągu DN150 wysokiego ciśnienia o ciśnieniu do PN 6,3 MPa relacji Nowe Tłoki-Sulechów). W przypadku uzyskania WT z gazowni zostanie wykonana stacja redukcyjna wg wymagań wynikających z WT. W przypadku braku możliwości technicznej wykonania przyłącza, dopuszcza się zastosowanie naziemnych zbiorników magazynowych na gaz LNG lub LPG lub CNG do masie całkowitej magazynowanego paliwa do 50 Mg. Dla technologii regazyfikacji LNG, przewiduje się możliwość wykonania stacji redukcyjno-pomiarowej podwyższonego ciśnienia (od 0,5 MPa do 1,6 MPa). Projektowany zespół hal ogrzewany będzie za pośrednictwem kotłów gazowych o mocy do 90 kW, promienników gazowych o mocy do 60 kW oraz nagrzewnic gazowych central wentylacyjnych o mocy do 60 i 200 kW. Pomieszczenia techniczne mogą być ogrzewane bezpośrednio energią elektryczną. Dopuszcza się także ogrzewanie przy zastosowaniu pomp ciepła – w analizie uwzględniono hałas urządzeń jako urządzenia klimatyzacyjne, agregaty wody lodowej. Możliwość zamiennego wykorzystania nowoczesnych urządzeń posiadających funkcje grzania oraz chłodzenia.
- ścieki bytowe – ścieki zostaną zagospodarowane poprzez sieć kanalizacji sanitarnej i skierowane do zewnętrznej, gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Alternatywą będzie magazynowanie ścieków w zbiornikach bezodpływowych i wywożenie do punktu zlewniczego w okresie budowy sieci kanalizacji sanitarnej.

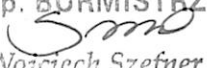
- ścieki przemysłowe – na obecnym etapie, jedynymi ściekami, które można rozpatrywać w aspekcie generowanych ścieków przemysłowych są to głównie ścieki z mycia posadzki, utrzymywania czystości w halach. Jeżeli pojawi się najemca, którego profil działalności będzie przewidywał powstawanie tego typu ścieków, zostanie uzyskane wymagane pozwolenie wodnoprawne na ich odprowadzanie.
- wody opadowe – wody z odwodnienia połaci dachowych i utwardzeń terenu zostaną zebrane przy wykorzystaniu wewnętrzzakładowej instalacji kanalizacji deszczowej wraz z zastosowaniem częściowej retencji w rurach. Po podczyszczeniu w układach osadników i separatorów substancji ropopochodnych wody zostaną skierowane do: o projektowanych układów szczelnej retencji (podziemnej lub naziemnej). Dalej wody odprowadzane mogą być do kanalizacji deszczowej, do rowu melioracyjnego, cieku lub innego odbiornika zgodnie z uzyskanymi na dalszych etapach projektowania inwestycji warunkami technicznymi przyłączeniowymi i pozwoleniami wodnoprawnymi, lub będą odparowywane, lub o projektowanych układów retencyjno-rozsączających (retencja podziemna lub naziemna). Dalej wody odprowadzane mogą być do gruntu, zgodnie z uzyskanym na dalszych etapach projektowania inwestycji, pozwoleniem wodnoprawnym lub po wymaganym przez przepisy oczyszczeniu wody – do wykorzystania na cele socjalne.

Zużycie surowców oraz energii będzie następowało zarówno na etapie realizacji budowy, jak podczas eksploatacji obiektu. Zapotrzebowanie mediów w okresie budowy:

- woda (na potrzeby bytowo/socjalne) – 3,0 m³/doba,
- woda (na potrzeby budowlane) – 15,0 m³/doba,
- energia elektryczna – ok. 2500,0 MWh/inwestycję.

Na etapie eksploatacji obiektu, po jego uruchomieniu zgodnie z uzyskanymi warunkami technicznymi wydanymi na etapie prac projektowych przewiduje się zużycie mediów w następujących ilościach:

- woda na cele bytowo socjalne – ok. 8.952 m³/rok,
- woda na cele utrzymania czystości – ok. 372 m³/rok,
- energia elektryczna – ok. 4.600 MWh/rok,
- gaz ziemny – ok. 480 tys. m³/rok.

z up. BURMISTRZA

 Wojciech Szefner
 z-ca Burmistrza