

Sulechów, dnia 1 marca 2022 r.

Znak: GKR.6220.53.2021.MG

DECYZJA o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 oraz art. 80 ust. 2, art. 84, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 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 2021 r. poz. 2373 ze zm.), §3 ust. 1 pkt 54 lit. b, §3 ust. 1 pkt 58 lit. b, §3 ust. 1 pkt 62 oraz §3 ust. 1 pkt 37 lit. b i d rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), w związku z art. 104 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku inwestora 7R Projekt 50 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie w imieniu której działa Joanna Atamaniuk Kwadrat Polska Sp. z o.o. Sp. k. ul. Kościuszki 1c, 44-100 Gliwice i otrzymaniu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zielonej Górze:

1. Stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia:

- pn.: „Budowa zespołu hal magazynowo-produkcyjnych wraz z zapleciami socjalno-biurowymi oraz infrastrukturą techniczną, towarzyszącą na działkach nr 135/3, 135/25, 135/24, 135/4, 135/26, 135/5, 135/27, 135/6, 135/7, 135/8, 135/28, 135/9, 135/16, 135/29, 135/17, 135/10, 135/11, 135/30 w miejscowości Brzezie k. Sulechowa, gmina Sulechów”,
- realizowanego na terenie działek nr ewid. 135/3, 135/25, 135/24, 135/4, 135/26, 135/5, 135/27, 135/6, 135/7, 135/8, 135/28, 135/9, 135/16, 135/29, 135/17, 135/10, 135/11, 135/30 obręb Brzezie k. Sulechowa, gm. Sulechów,
- którego inwestorem jest 7R Projekt 50 Sp. z o.o. ul. Ludwinowska 7, 30-331 Kraków.

2. Określam następujące warunki realizacji przedsięwzięcia:

- 2.1.** W celu zabezpieczenia wód podziemnych i powierzchniowych należy rygorystycznie przestrzegać warunków pracy, by nie dopuścić do zanieczyszczeń powierzchni terenu.
- 2.2.** Cały teren przedsięwzięcia wyposażać w wystarczającą ilość sorbentów do neutralizowania ewentualnie powstających wycieków substancji ropopochodnych.
- 2.3.** Do prac budowlanych stosować sprzęt w pełni sprawny oraz spełniający wymogi dopuszczające go do użytku. Rodzaj i stan techniczny wykorzystanego sprzętu budowlanego musi zapewnić ochronę gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami.
- 2.4.** W celu ochrony wód i uniknięcia sytuacji awaryjnych należy prowadzić kontrolę techniczną układów paliwowych używanych maszyn, a w przypadku awarii i wycieków oleju lub paliwa zebrać zanieczyszczone masy ziemne i je zneutralizować.

- 2.5. 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.
- 2.6. 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.
- 2.7. Zachować środki ostrożności podczas prowadzenia prac izolacyjno-antykorozyjnych prowadzonych z wykorzystaniem substancji chemicznych, tak aby nie dopuścić do zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego.
- 2.8. 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 wodą wyścielić materiałem izolacyjnym np. geowłókniną z dodatkowym przykryciem separacyjnym.
- 2.9. Należy ograniczyć do niezbędnego minimum szerokości i głębokości wykopów, a prace na etapie otwartych wykopów skrócić do niezbędnego minimum. W trakcie prowadzenia prac budowlanych chronić otwarte wykopu przed ich zalaniem wodami opadowymi lub roztopowymi oraz przed możliwością przedostania się do nich zanieczyszczeń, a szczególnie substancji ropopochodnych.
- 2.10. Ewentualne odwodnienie wykopów należy prowadzić z intensywnością nie większą niż wskazana dla obniżenia lustra wody do poziomu nieco niższego niż poziom dna wykopu, nie dopuszczać do zbyt dużego obniżenia poziomu wody. Zasięg leja depresji nie może wykraczać poza granice terenu, do którego Inwestor posiada tytuł prawny. W przypadku odwadniania wykopów budowlanych, a także odprowadzania wód z wykopów, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.) należy uzyskać stosowne zgody wodnoprawne.
- 2.11. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.) w przypadku konieczności likwidacji lub przebudowy urządzenia wodnego należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne.
- 2.12. Zrealizować i eksploatować przedsięwzięcie w sposób nie powodujący zmian stosunków wodnych na obszarze i w sąsiedztwie przedsięwzięcia.
- 2.13. Miejsca posadowienia ewentualnych urządzeń lub zbiorników mogących podczas awarii, spowodować wyciek substancji zanieczyszczających środowisko gruntowo-wodne np. agregatów prądotwórczych, zbiorników na paliwo, 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.
- 2.14. Wodę podczas realizacji inwestycji dostarczać z zewnątrz bądź z sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę podczas eksploatacji obiektów pokrywać z sieci wodociągowej.
- 2.15. Teren budowy wyposażać w przenośne sanitariaty, które będą opróżniane systematycznie przez wyspecjalizowane podmioty.
- 2.16. Ścieki bytowe powstałe podczas eksploatacji przedsięwzięcia odprowadzać do kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku technicznej możliwości - do czasu podłączenia przedsięwzięcia do kanalizacji sanitarnej - ścieki bytowe odprowadzać do indywidualnych

systemów oczyszczania ścieków w sposób zapewniający taki sam poziom ochrony środowiska jak w przypadku systemów kanalizacji zbiorczej.

- 2.17.** Wody opadowe lub roztopowe należy wprowadzać do środowiska zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311).
 - 2.18.** 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 2021 r. poz. 2233 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.
 - 2.19.** 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.
 - 2.20.** 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.
 - 2.21.** 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 2021 r. poz. 2233 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.
 - 2.22.** 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.
- 3. Charakterystyka przedsięwzięcia, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.**

UZASADNIENIE

Wnioskodawca 7R Projekt 50 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie w imieniu której działa Joanna Atamaniuk Kwadrat Polska Sp. z o.o. Sp.k. ul. Kościuszki 1c, 44-100 Gliwice, zwróciła się do Burmistrza Sulechowa z wnioskiem z dnia 6 października 2021 r. (data wpływu do tut. Urzędu 07.10.2021 r.) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji

przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu hal magazynowo-produkcyjnych wraz z zapleciami socjalno-biurowymi oraz infrastrukturą techniczną, towarzyszącą na działkach nr 135/3, 135/25, 135/24, 135/4, 135/26, 135/5, 135/27, 135/6, 135/7, 135/8, 135/28, 135/9, 135/16, 135/29, 135/17, 135/10, 135/11, 135/30 w miejscowości Brzezcie k. Sulechowa, gmina Sulechów”. Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie na terenie działek nr ewid. 135/3, 135/25, 135/24, 135/4, 135/26, 135/5, 135/27, 135/6, 135/7, 135/8, 135/28, 135/9, 135/16, 135/29, 135/17, 135/10, 135/11, 135/30 obręb Brzezcie k. Sulechowa, gm. Sulechów.

Przedmiotowe przedsięwzięcie polegać będzie na realizacji zabudowy magazynowo-produkcyjnej z zapleciami socjalno-biurowymi oraz towarzyszącą infrastrukturą. Przewiduje się możliwość realizacji planowanego przedsięwzięcia etapowo. Powierzchnia działek nr ewid. 135/3, 135/25, 135/24, 135/4, 135/26, 135/5, 135/27, 135/6, 135/7, 135/8, 135/28, 135/9, 135/16, 135/29, 135/17, 135/10, 135/11, 135/30 na których zlokalizowana będzie inwestycja: 412.893 m². Powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji inwestycji wyniesie do 403.761 m².

W zakres przedsięwzięcia wejdą:

- zabudowa magazynowo-produkcyjna z funkcją biurową i socjalną – hale magazynowe z wydzielonymi funkcjami magazynowo-logistycznymi, produkcyjnymi i administracyjno-biurowymi,
- budynek portierni i budynki pompowni wraz ze zbiornikami do celów pożarowych,
- zbiorniki retencyjne i/lub retencyjno-rozsączające,
- tereny komunikacyjne (drogi, place manewrowe, chodniki i parkingi),
- przyłącza,
- instalacja wodociągowa,
- instalacja kanalizacji deszczowej,
- instalacja kanalizacji sanitarnej,
- instalacja gazowa,
- instalacja elektryczna,
- instalacja teletechniczna,
- ogrodzenie terenu,
- instalacje wewnętrzne w tym, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, wodno-kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, wentylacyjne, odgromowe, wody przeciwpożarowej (instalacja tryskaczowa, hydranty),
- instalacja fotowoltaiczna,
- kontener dla kierowców,
- wiaty rowerowe oraz na palety.

W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych nieruchomości znajdują się: od strony północnej: tereny leśne oraz oczko wodne, od strony południowej: tereny rolne oraz droga wojewódzka nr 278, od strony wschodniej: tereny rolne, dwa oczka wodne a dalej tereny ogródków działkowych, od strony zachodniej: tereny rolne oraz droga ekspresowa nr 3.

Teren pod planowane przedsięwzięcie w chwili obecnej stanowią użytki rolne. Roślinność terenu inwestycji związana jest głównie z agrocenozami. Obszar ten, charakteryzuje się znacznym uproszczeniem pod względem składu gatunkowego biocenozy. Na terenie przedsięwzięcia można spotkać roślinność taką jak m.in.: oset, bylica pospolita i nawłoc kanadyjska.

Planowane przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane, zgodnie z §3 ust. 1 pkt 54 lit. b, §3 ust. 1 pkt 58 lit. b, §3 ust. 1 pkt 62 oraz §3 ust. 1 pkt 37 lit. b i d rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) 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 2021 r. poz. 247 ze zm.) i stanowi tym samym przedsięwzięcie określone w art. 59 ust. 1 pkt. 2 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r.

W rozpatrywanym przypadku wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach poprzedza uzyskanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 i ust. 1a ustawy 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 2021 r. poz. 247 ze zm.).

Pismem z dnia 19 października 2021 r. znak: GKR.6220.53.2021.MG, zgodnie z art. 64 §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) wezwano inwestora do uzupełnienia wniosku o aktualną poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej w postaci papierowej lub elektronicznej obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz obejmujący obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu oraz aktualną mapę w postaci papierowej oraz elektronicznej z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz obejmującą obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu.

Pismem z dnia 22 października 2021 r. (data wpływu do tut. Urzędu 25.10.2022 r.) wniosek został uzupełniony.

Ostatecznie do wniosku, zgodnie z wymogami art. 74 ust. 1 pkt 2, 3 i 3a 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 2021 r. poz. 247 ze zm.), zostały dołączone wymagane przepisami dokumenty tj.: karta informacyjna przedsięwzięcia 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 61/2021.

Pismem z dnia 28 października 2021 r. znak: GKR.6220.53.2021.MG strony postępowania zostały powiadomione o wszczęciu postępowania, możliwości zapoznania się z zebrany materiał w sprawie oraz o możliwości złożenia ewentualnych uwag i wniosków w terminie 7 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

Zawiadomienie zostało dostarczone stronom skutecznie, o czym świadczą zwrotne potwierdzenia 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.) Burmistrz Sulechowa powiadomił strony postępowania w drodze obwieszczenia o wniosku i wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej

sprawie. Obwieszczenie zostało wywieszane 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.6727.301.2021.PGF z dnia 7 maja 2021 r. stwierdzono, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębach geodezyjnych: 3 miasta Sulechów, Brzezie k. Sulechowa, Mozów i Kije, uchwalonym przez Radę Miejską w Sulechowie uchwałą nr 0007.218.2020 z dnia 21 kwietnia 2020 r. działki nr ewid. 135/3, 135/7, 135/4, 135/30, 135/29, 135/28, 135/27, 135/26 i 135/25 położone w obrębie Brzezie k. Sulechowa, to tereny o funkcji usługowo-techniczno-produkcyjnej, oznaczone w ww. planie symbolem P-2, a w części tereny drogi publicznej dojazdowej, oznaczone symbolem KDD. Działki nr ewid. 135/16 i 135/8 obręb Brzezie k. Sulechowa to w części tereny o funkcji usługowo-techniczno-produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem P-2, a w części tereny eksploatacji złoża i późniejszej rekultywacji, oznaczone symbolem KL.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4, ust. 3 i 3a 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 2021 r. poz. 2373 ze zm.) Burmistrz Sulechowa pismami z dnia 23 listopada 2021 r. znak: GKR.6220.53.2021.MG, zwrócił się odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zielonej Górze o wydanie opinii w przedmiocie potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zielonej Górze pismem z dnia 8 grudnia 2021 r. znak: NZ.9022.1.138.2021 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 7 grudnia 2021 r. znak: WZŚ.4220.889.2021.SL wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zielonej Górze pismem z dnia 10 grudnia 2021 r. (data wpływu do tut. Urzędu 13.12.2021 r.) znak: WR.ZZŚ.7.435.430.2021.MLW wezwało inwestora, za pośrednictwem Burmistrza Sulechowa, do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia i złożenia wyjaśnień. Pismem z dnia 16 grudnia 2021 r. znak: GKR.6220.53.2021.MG zwrócono się do Inwestora o złożenie stosownych wyjaśnień i uzupełnień. Inwestor pismem z dnia 17 stycznia 2022 r. (data wpływu do tut. Urzędu 19.01.2022 r.) odpowiedział na wezwanie składając stosowne wyjaśnienia, które zostały przekazane pismem z dnia 22 stycznia 2022 r. znak: GKR.6220.53.2021.MG do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Zielonej Górze.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zielonej Górze pismem z dnia 31 stycznia 2022 r. (data wpływu do tut. Urzędu 01.02.2022 r.) znak: WR.ZZŚ.7.435.430.2021.MLW wyraziło opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko, niemniej jednak wskazało następujące warunki jego realizacji:

- 1) W celu zabezpieczenia wód podziemnych i powierzchniowych należy rygorystycznie przestrzegać warunków pracy, by nie dopuścić do zanieczyszczeń powierzchni terenu.
- 2) Cały teren przedsięwzięcia wyposażyć w wystarczającą ilość sorbentów do neutralizowania ewentualnie powstających wycieków substancji ropopochodnych.
- 3) Do prac budowlanych stosować sprzęt w pełni sprawny oraz spełniający wymogi dopuszczające go do użytku. Rodzaj i stan techniczny wykorzystanego sprzętu budowlanego musi zapewnić ochronę gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami.
- 4) W celu ochrony wód i uniknięcia sytuacji awaryjnych należy prowadzić kontrolę techniczną układów paliwowych używanych maszyn, a w przypadku awarii i wycieków oleju lub paliwa zebrać zanieczyszczone masy ziemne i je zneutralizować.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) Zachować środki ostrożności podczas prowadzenia prac izolacyjno-antykorozyjnych prowadzonych z wykorzystaniem substancji chemicznych, tak aby nie dopuścić do zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego.
- 8) 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 wodą wyścielić materiałem izolacyjnym np. geowłókniną z dodatkowym przykryciem separacyjnym.
- 9) Należy ograniczyć do niezbędnego minimum szerokości i głębokości wykopów, a prace na etapie otwartych wykopów skrócić do niezbędnego minimum. W trakcie prowadzenia prac budowlanych chronić otwarte wykopy przed ich zalaniem wodami opadowymi lub roztopowymi oraz przed możliwością przedostania się do nich zanieczyszczeń, a szczególnie substancji ropopochodnych.
- 10) Ewentualne odwodnienie wykopów należy prowadzić z intensywnością nie większą niż wskazana dla obniżenia lustra wody do poziomu nieco niższego niż poziom dna wykopu, nie dopuszczać do zbyt dużego obniżenia poziomu wody. Zasięg leja depresji nie może wykraczać poza granice terenu, do którego Inwestor posiada tytuł prawny. W przypadku odwadniania wykopów budowlanych, a także odprowadzania wód z wykopów, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.) należy uzyskać stosowne zgody wodnoprawne.
- 11) Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.) w przypadku konieczności likwidacji lub przebudowy urządzenia wodnego należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne.
- 12) Zrealizować i eksploatować przedsięwzięcie w sposób nie powodujący zmian stosunków wodnych na obszarze i w sąsiedztwie przedsięwzięcia.
- 13) Miejsca posadowienia ewentualnych urządzeń lub zbiorników mogących podczas awarii, spowodować wyciek substancji zanieczyszczających środowisko gruntowo-wodne np. agregatów prądotwórczych, zbiorników na paliwo, 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.

- 14) Wodę podczas realizacji inwestycji dostarczać z zewnątrz bądź z sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę podczas eksploatacji obiektów pokrywać z sieci wodociągowej.
- 15) Teren budowy wyposażać w przenośne sanitariaty, które będą opróżniane systematycznie przez wyspecjalizowane podmioty.
- 16) Ścieki bytowe powstałe podczas eksploatacji przedsięwzięcia odprowadzać do kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku technicznej możliwości - do czasu podłączenia przedsięwzięcia do kanalizacji sanitarnej - ścieki bytowe odprowadzać do indywidualnych systemów oczyszczania ścieków w sposób zapewniający taki sam poziom ochrony środowiska jak w przypadku systemów kanalizacji zbiorczej.
- 17) Wody opadowe lub roztopowe należy wprowadzać do środowiska zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311).
- 18) 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 2021 r. poz. 2233 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.
- 19) Należy wyposażać 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.
- 20) 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.
- 21) 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 2021 r. poz. 2233 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.
- 22) 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

przedostawianiem się do środowiska gruntowo-wodnego substancji szkodliwych oraz zapewnić ich regularny odbiór przez uprawnione podmioty.

Wszystkie wyżej wskazane przez organ opiniujący warunki zostały zawarte w sentencji niniejszej decyzji.

Po zebraniu całości dokumentacji w sprawie, w tym wszystkich uzgodnień i opinii, Burmistrz Sulechowa pismem znak: GKR.6220.53.2021.MG z dnia 2 lutego 2022 r. zawiadomił w trybie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) strony postępowania 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 stronom skutecznie, o czym świadczą zwrotne potwierdzenia 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.) Burmistrz Sulechowa powiadomił strony postępowania w drodze obwieszczenia o wniosku i wszczęciu postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie. Obwieszczenie zostało wywieszane 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.

Mając na uwadze treść wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia, informacje zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, a także opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zielonej Górze, dokonano analizy łącznych uwarunkowań, o których mowa w 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 2021 r. poz. 247).

W wyniku analizy ww. dokumentów należy stwierdzić, że inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarach wodno-błotnych, lub innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliskach łągowych i w ujściach rzek, na obszarach wybrzeży i w środowisku morskim, na obszarach górskich i leśnych, na obszarach objętych ochroną, w tym strefach ochronnych ujęć wód i obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarach, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia, obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, obszarach o znacznej gęstości zaludnienia, obszarach przylegających do jezior, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej.

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie jest także zlokalizowane na obszarach wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, zwierząt i grzybów lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym na obszarach Natura 2000 oraz pozostałych terenach objętych formami ochrony przyrody i nie będzie oddziaływać na gatunki i siedliska tam chronione. Najbliżej położony obszar chroniony to specjalny obszar ochrony siedlisk Sulechów PLH080043. Odległość tej formy ochrony przyrody od miejsca lokalizacji przedsięwzięcia wynosi ok. 2,2 km.

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest na poza obszarem projektowanych korytarzy ekologicznych (o przebiegu podanym na stronie: <http://geoserwis.gdos.gov.pl>).

Projektowana inwestycja zlokalizowana jest w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) - Sulechówka o kodzie PLRW60001715729. Zgodnie z zapisami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r. poz. 1967) JCWP Sulechówka o kodzie PLRW60001715729 oceniona została jako naturalna część wód o złym stanie, zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny. Dla JCWP Sulechówka o kodzie PLRW60001715729 określono odstępstwo: przedłużenie terminu osiągnięcia celu środowiskowego do roku 2021 ze względu na brak możliwości technicznych. Przedmiotowy obszar inwestycji znajduje się na obszarze jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 68 o kodzie PLGW600068, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym oraz dobrym stanem chemicznym. JCWPd nr 68 o kodzie PLGW600068 została oceniona jako niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ilościowy i chemiczny.

Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) oraz nie znajduje się w obrębie strefy ochronnej ujęcia wody. Najbliższe ujęcie wód podziemnych do celów zbiorowego zaopatrzenia w wodę znajduje się na działkach nr ewid. 14/1, 14/2, 15 i 16 obręb 1 Sulechów w odległości ok. 2,58 km od obszaru inwestycji. Ujęcie składa się z 5 studni i posiada ustanowioną strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych. Przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących wpływ dla środowiska nie przewiduje się negatywnego wpływu planowanej inwestycji na przedmiotowe ujęcie. Inwestycja nie znajduje się na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Oddziaływanie inwestycji na środowisko będzie odbywać się zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji przedsięwzięcia. W okresie prowadzenia prac budowlanych (np. wykonanie fundamentów i ścian budynku) spowodować się ono będzie do uciążliwości związanych ze wzrostem ruchu samochodów ciężarowych dostarczających komponenty budowlane i wywożących odpady oraz z pracą urządzeń i maszyn budowlanych. Uciążliwości związane będą z emisją gazów i pyłu do powietrza oraz hałasu powstającego w wyniku pracy maszyn i urządzeń. Odpowiednia organizacja pracy oraz użytkowanie atestowanego i sprawnego sprzętu zgodnie z wymogami BHP, spowoduje minimalizację negatywnego wpływu na otoczenie. Wyżej wymienione uciążliwości będą miały charakter krótkotrwały, nieznaczący, lokalny (bez ryzyka transgranicznych oddziaływań), odwracalny i ograniczony wyłącznie do prac budowlanych związanych z jego realizacją.

W analizowanych halach magazynowane będą towary o charakterze uniwersalnym, o neutralnym wpływie na środowisko takie jak np.:

- produkty z papieru i kartonu,
- materiały biurowe,
- sprzęt i elementy AGD,
- elementy/produkty stalowe,
- elementy/części samochodowe,
- elementy plastikowe,
- farmaceutyki,
- produkty spożywcze,
- produkty przemysłowe (w tym chemia gospodarcza: proszki do prania, mydła, artykuły

higieniczne itp.).

Towar będzie składowany na euro-paletach, na standardowych regałach wysokiego składowania.

Praca w halach polegać będzie na rozładunku i dostawie produktów do części magazynowej, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji. W halach przewiduje się również wydzielenie zespołów socjalno – biurowych wyposażonych w węzły sanitarne, pomieszczenia przygotowania i spożywania posiłków, zespoły szatniowe dla pracowników fizycznych oraz pomieszczenia administracyjne.

Etap eksploatacji związany będzie przede wszystkim z emisją zanieczyszczeń do powietrza i hałasu. W zakładzie prowadzona będzie działalność magazynowa, brak będzie instalacji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych 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).

Na terenie inwestycji nie przewiduje się poboru wód powierzchniowych i podziemnych. Podczas realizacji inwestycji woda będzie dostarczana z miejskiej sieci wodociągowej lub będzie dostarczana beczkowozami. Na etapie eksploatacji woda dostarczana będzie z sieci wodociągowej. Prognozowe zużycie wody będzie wynosić ok. 246 m³/dobę. Plac budowy będzie wyposażony w przenośne sanitariaty obsługiwane przez podmioty zewnętrzne. Podczas eksploatacji inwestycji ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej kanalizacji sanitarnej. W przypadku braku możliwości odprowadzania ścieków do kanalizacji, spowodowanej utrudnieniami lub opóźnieniami w budowie przyłącza przewiduje się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych.

Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji będą ujmowane w szczelny system kanalizacyjny oraz oczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem i odprowadzane do: zbiornika retencyjnego szczelnego z odprowadzeniem do kanalizacji lub zbiornika retencyjnego z odprowadzeniem do rowu lub zbiornika retencyjnego odparowującego lub zbiornika retencyjnego rozsączającego z odprowadzeniem do gruntu lub zbiornika retencyjnego szczelnego podziemnego z odprowadzeniem do kanalizacji lub rowu. Wody opadowe lub roztopowe z terenu inwestycji będą oczyszczane do prawie wymaganych parametrów i odprowadzane do zbiornika retencyjnego lub retencyjno-rozsączającego a docelowo rozsączane do gruntu albo zrucane do kanalizacji deszczowej lub rowu melioracyjnego po uzyskaniu stosownego pozwolenia wodnoprawnego.

W związku z działalnością powstawać będą głównie odpady opakowaniowe z grupy 15. W mniejszej ilości powstawać mogą także odpady w postaci zużytych urządzeń elektrycznych i elektronicznych, oświetlenia oraz baterii i akumulatorów (w tym odpadów niebezpiecznych). Odpady będą magazynowane selektywnie w specjalistycznych pojemnikach lub kontenerach ustawionych w wyznaczonych miejscach.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie miała wpływu na ewentualne zmiany klimatu. Brak będzie znaczącej emisji gazów cieplarnianych, inwestycja nie spowoduje także zajęcia terenów zdolnych do pochłaniania tego rodzaju gazów.

Przedsięwzięcie nie będzie związane z wykorzystaniem zasobów naturalnych czy wystąpieniem poważnej awarii przemysłowej. Brak jest podstaw do stwierdzenia ryzyka poważnej awarii lub katastrofy naturalnej i budowlanej. Ewentualne oddziaływania, choć mogą być długotrwałe, to będą miały zasięg lokalny i mało znaczący bez ryzyka transgranicznych oddziaływań.

Po przeanalizowaniu załączonej do wniosku karty informacyjnej przedsięwzięcia, uwzględniając rodzaj, skalę, lokalizację oraz charakter planowanej inwestycji, która realizowana będzie przy zastosowaniu rozwiązań minimalizujących wpływ dla środowiska oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, nie przewiduje się negatywnego wpływu przedmiotowej inwestycji na stan jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) i powierzchniowych (JCWP) oraz możliwość osiągnięcia celów środowiskowych.

Na podstawie wyżej przeprowadzonej analizy uwzględniającej łączne uwarunkowania związane z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, o których mowa w 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 2021 r. poz. 247), przy uwzględnieniu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zielonej Górze uznano, że brak jest konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa zespołu hal magazynowo-produkcyjnych wraz z zapleciami socjalno-biurowymi oraz infrastrukturą techniczną, towarzyszącą na działkach nr 135/3, 135/25, 135/24, 135/4, 135/26, 135/5, 135/27, 135/6, 135/7, 135/8, 135/28, 135/9, 135/16, 135/29, 135/17, 135/10, 135/11, 135/30 w miejscowości Brzezie k. Sulechowa, gmina Sulechów” zlokalizowanego na terenie działek nr 135/3, 135/25, 135/24, 135/4, 135/26, 135/5, 135/27, 135/6, 135/7, 135/8, 135/28, 135/9, 135/16, 135/29, 135/17, 135/10, 135/11, 135/30 obręb Brzezie k. Sulechowa, gm. Sulechów, niemniej jednak inwestycję należy przeprowadzić wypełniając warunki wskazane przez organ opiniujący – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zielonej Górze.

Stąd należało orzec 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 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 2021 r. poz. 2373 ze zm.) 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 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 2021 r. poz. 2373 ze zm.) decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji wymienionych w art. 72 ust. 1 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:

1) Inwestor:

7R Projekt 50 Sp. z o.o.
reprezentowana przez:
Kwadrat Polska Sp. z o.o. Sp.k.
Wojciech Hałajkiewicz
ul. Kościuszki 1c
44-100 Gliwice

Z up. BURMISTRZA

Marcin Górzny
Z-ca Burmistrza

- 13) Pozostałe strony postępowania, w trybie obwieszczenia na podstawie art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.) w związku z art. 74 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 2021 r. poz. 2373 ze zm.)
- 14) aa.

Do wiadomości:

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

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Przedmiotowe przedsięwzięcie polegać będzie na realizacji zabudowy magazynowo-produkcyjnej z zapleciami socjalno-biurowymi oraz towarzyszącą infrastrukturą. Przewiduje się możliwość realizacji planowanego przedsięwzięcia etapowo. Powierzchnia działek nr ewid. 135/3, 135/25, 135/24, 135/4, 135/26, 135/5, 135/27, 135/6, 135/7, 135/8, 135/28, 135/9, 135/16, 135/29, 135/17, 135/10, 135/11, 135/30 na których zlokalizowana będzie inwestycja: 412.893 m². Powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji inwestycji wyniesie do 403.761 m².

W zakres przedsięwzięcia wejdą:

- zabudowa magazynowo-produkcyjna z funkcją biurową i socjalną – hale magazynowe z wydzielonymi funkcjami magazynowo-logistycznymi, produkcyjnymi i administracyjno-biurowymi,
- budynek portierni i budynki pompowni wraz ze zbiornikami do celów pożarowych,
- zbiorniki retencyjne i/lub retencyjno-rozsączające,
- tereny komunikacyjne (drogi, place manewrowe, chodniki i parkingi),
- przyłącza,
- instalacja wodociągowa,
- instalacja kanalizacji deszczowej,
- instalacja kanalizacji sanitarnej,
- instalacja gazowa,
- instalacja elektryczna,
- instalacja teletechniczna,
- ogrodzenie terenu,
- instalacje wewnętrzne w tym, centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, wodno-kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, wentylacyjne, odgromowe, wody przeciwpożarowej (instalacja tryskaczowa, hydranty),
- instalacja fotowoltaiczna,
- kontener dla kierowców,
- wiaty rowerowe oraz na palety.

Zabudowa, o wysokości maksymalnie do 20 m, zostanie zrealizowana w konstrukcji stalowej, ze słupami żelbetowymi. Materiałem ścian zewnętrznych będzie płyta warstwowa. Dach stanowić będzie blacha trapezowa, przykryta warstwą izolacji termicznej i membraną dachową. Części biurowe zabudowy, budynki pompowni i portiernia wykonane będą w technologii murowanej, kontenerowej lub szkieletowej. Zbiorniki wody pożarowej wykonane będą z blachy w kształcie cylindrycznym.

Zabudowa zlokalizowana będzie równomiernie na terenie całej nieruchomości, z zachowaniem przepisów prawa budowlanego, warunków pożarowych i zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obiektach świadczone będą kompleksowe usługi związane z magazynowaniem oraz lekką nieuciążliwą produkcją, nie kwalifikowaną jako przedsięwzięcia znacząco

oddziaływujące na środowisko. Potencjalnymi najemcami powierzchni będą przedsiębiorstwa z branży logistycznej i/lub e-commerce.

Dopuszcza się, że w wydzielonych częściach hal odbywać się będzie produkcja w zakresie wysokich technologii m.in. z zakresu przemysłu precyzyjnego, elektronicznego i sektora IT polegająca na montażu elementów (podzespołów) w całe układy (np. składanie podzespołów elektronicznych lub mechanicznych, zabawek itp.).

W obrębie hal przeznaczonych pod produkcję zlokalizowane zostaną stoły montażowe, na których pracownicy prowadzić będą ręcznie bądź z użyciem narzędzi, montaż i konfekcjonowanie na produktach dostarczanych przez dostawców (zamawiających).

Towar będzie składowany na euro-paletach, na standardowych regałach wysokiego składowania. Towary magazynowane będą na paletach i dostarczane do obiektów oraz z nich odbierane transportem samochodowym, rozładowywanym/załadowywanym w dokach lub bramach. Rozładunek/załadunek pojazdów będzie się odbywał za pomocą wewnętrznych środków transportu w postaci akumulatorowych wózków widłowych.

Dopuszcza się możliwość zastosowania agregatów prądotwórczych. Ewentualne agregaty będą zlokalizowane na zewnątrz lub w wydzielonych pożarowo pomieszczeniach wewnątrz hal. Standardowym elementem wyposażenia ww. kontenera lub pomieszczenia będzie zbiornik zapasu paliwa na ok. 6 do 8 godz. pracy znamionowej o pojemności do 2000 litrów.

Zaplecza biurowo-socjalne i wydzielone pożarowo biura, zlokalizowane będą poza obrębem powierzchni magazynowych i produkcyjnych.

Sumaryczna liczba miejsc postojowych:

- osobowe: do 248,
- ciężarowe: do 46.

Długość dróg wewnętrznych (niepublicznych): 4000 m – 4500 m. Nawierzchnie dróg i miejsc postojowych na terenie realizowane będą z kostki brukowej betonowej.

Planowane jest zasilenie przedsięwzięcia w gaz z zewnętrznej sieci gazowej. Jednakże w razie utrudnień lub opóźnień związanych z przyłączeniem gazociągu z gazem ziemnym, rozważana jest możliwość zastosowania wewnętrznej sieci zasilania gazowego przy pomocy instalacji do magazynowania LNG lub LPG o łącznej pojemności zbiorników do 120 m³ oraz przepustowości do 1600 m³. Zakładana instalacja służyłaby do zasilenia projektowanych promienników oraz kotłów gazowych, będących źródłem ciepła dla projektowanych obiektów lub na potrzeby procesów technologicznych. Łączna moc cieplna projektowanych urządzeń wynosi ok. 15 990 kW.

Na terenie inwestycji nie przewiduje się poboru wód powierzchniowych i podziemnych. Podczas realizacji inwestycji woda będzie dostarczana z miejskiej sieci wodociągowej lub będzie dostarczana beczkowozami. Na etapie eksploatacji woda dostarczana będzie z sieci wodociągowej. Prognozowe zużycie wody będzie wynosić ok. 246 m³/dobę. Plac budowy będzie wyposażony w przenośne sanitariaty obsługiwane przez podmioty zewnętrzne. Podczas eksploatacji inwestycji ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej kanalizacji sanitarnej. W przypadku braku możliwości odprowadzania ścieków do kanalizacji, spowodowanej utrudnieniami lub opóźnieniami w budowie przyłącza przewiduje się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych.

Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji będą ujmowane w szczelny system kanalizacyjny oraz oczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem i odprowadzane do: zbiornika retencyjnego szczelnego z odprowadzeniem do kanalizacji lub

zbiornika retencyjnego z odprowadzeniem do rowu lub zbiornika retencyjnego odparowującego lub zbiornika retencyjnego rozsączającego z odprowadzeniem do gruntu lub zbiornika retencyjnego szczelnego podziemnego z odprowadzeniem do kanalizacji lub rowu. Wody opadowe lub roztopowe z terenu inwestycji będą oczyszczane do prawie wymaganych parametrów i odprowadzane do zbiornika retencyjnego lub retencyjno-rozsączającego a docelowo rozsączane do gruntu albo zrucane do kanalizacji deszczowej lub rowu melioracyjnego po uzyskaniu stosownego pozwolenia wodnoprawnego.

Na terenie planowanej inwestycji zakłada się zatrudnienie do 760 pracowników biurowych i do 1685 pracowników fizycznych, w trybie pracy maksymalnie trójzmianowej.

W ramach analizowanego przedsięwzięcia rozważana jest również możliwość produkcji energii elektrycznej z energii słonecznej z użyciem ogniw fotowoltaicznych o mocy elektrycznej na poziomie od 50 kWp do 500 kWp na budynek.

z up. BURMISTRZA

Marcin Górzny
Z-ca Burmistrza