

Sulechów, dnia 6 kwietnia 2022 r.

Znak: GKR.6220.59.2021.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 37 lit. b, §3 ust. 1 pkt 54 lit. b, §3 ust. 1 pkt 58 lit. b oraz §3 ust. 1 pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), 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 Commercial Networks Service Tymczyszyn Sp. k. z siedzibą w Zielonej Górze w imieniu której działa Beata Drużkowska reprezentująca One Architekci Sp. z o.o. Sp.k. ul. Stefana Żeromskiego 21, 60-544 Poznań 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.: „Centrum logistyczne z halą magazynowo-produkcyjną, zapleczem socjalno-biurowym i infrastruktura techniczną”,
- realizowanego na terenie działek nr ewid. 117/35, 279/3, 287 obręb Nowy Świat, gm. Sulechów,
- którego inwestorem jest Commercial Networks Service Tymczyszyn Sp. k. ul. Zacisze 16A, 65-775 Zielona Góra.

**2. Określam następujące warunki realizacji przedsięwzięcia:**

- 2.1.** W części produkcyjnej budynku hali prowadzić procesy i eksploatować instalacje niestanowiące przedsięwzięć w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).
- 2.2.** W celu zabezpieczenia wód podziemnych i powierzchniowych należy rygorystycznie przestrzegać warunków pracy, by nie dopuścić do zanieczyszczeń powierzchni terenu.
- 2.3.** Cały teren przedsięwzięcia wyposażyć w wystarczającą ilość sorbentów do neutralizowania ewentualnie powstających wycieków substancji ropopochodnych.
- 2.4.** 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.
- 2.5.** 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.

- 2.6.** W sytuacjach awaryjnych napraw lub tankowania pracujących maszyn budowlanych na terenie realizacji inwestycji, miejsce wykonywania tych prac powinno być zabezpieczone np. specjalistyczną folią lub matą sorpcyjną.
- 2.7.** Zlokalizować bazę materiałowo-sprzętową w specjalnie wyznaczonym do tego miejscu, w odległości kilkudziesięciu metrów od sąsiadującego z terenem inwestycji rowu melioracyjnego R-S1, na szczelnej i utwardzonej nawierzchni.
- 2.8.** Podczas wykonywania prac w obrębie rowu melioracyjnego należy zabezpieczyć obszar urządzenia wodnego przed zanieczyszczeniem (masami ziemnymi, materiałami budowlanymi, odpadami), bądź przedostaniem się zawiesin mineralnych czy zanieczyszczeń z placu budowy bezpośrednio do wód. W przypadku takiego zdarzenia należy natychmiast usunąć materiał i przywrócić przepływ wód.
- 2.9.** Zachować środki ostrożności podczas prowadzenia prac izolacyjno-antykorozyjnych prowadzonych z wykorzystaniem substancji chemicznych, tak aby nie dopuścić do zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego.
- 2.10.** 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.
- 2.11.** 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.
- 2.12.** 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.
- 2.13.** 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.** W przypadku montażu transformatora olejowego, transformatory wyposażać w misy olejowe mogące pomieścić 100% zawartości oleju z transformatora w przypadku jego awarii oraz wodę z akcji gaśniczej.
- 2.15.** Wodę na etapie realizacji inwestycji dostarczać z zewnątrz bądź z sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę podczas eksploatacji obiektów pokrywać z sieci wodociągowej.
- 2.16.** Teren budowy wyposażać w przenośne sanitariaty, które będą opróżniane systematycznie przez wyspecjalizowane podmioty.

- 2.17.** 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.
- 2.18.** 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).
- 2.19.** 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 stosowne pozwolenie wodnoprawne.
- 2.20.** 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.
- 2.21.** 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.
- 2.22.** Przedsięwzięcie wykonać i eksploatować w sposób nie powodujący zakłócenia oraz zmiany stosunków wodnych na terenie inwestycji oraz na obszarach znajdujących się w jej bezpośrednim sąsiedztwie. Planowane przedsięwzięcie nie może przyczynić się do uszkodzenia istniejących urządzeń wodnych.
- 2.23.** Ogrodzenie inwestycji należy wybudować w odległości co najmniej 5 metrów od granicy skarpy rowu melioracyjnego R-S1 w celu umożliwienia prowadzenia prac konserwacyjnych.
- 2.24.** 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.
- 2.25.** 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

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

- 2.26.** Wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem do odbiornika gromadzić w zbiorniku retencyjnym dostosowanym pojemnością do ilości powstających wód.
- 2.27.** Przy źródłach generujących najwyższe wartości hałasu w środowisku tj. wentylatory ściennie wyciągowe oraz agregaty wody lodowej zastosować ekrany akustyczne odbijające.
- 2.28.** Przed podjęciem prac związanych z realizacją inwestycji, w szczególności związanych z wycinką drzew należy dokonać kontroli terenu pod kątem występowania gatunków objętych ochroną i ich siedlisk. Kontrolę należy prowadzić pod nadzorem przyrodniczym. W przypadku identyfikacji gatunku podlegającego ochronie należy dokonać analizy przepisów w tym zakresie oraz uzyskać decyzję zwalniającą z zakazów obowiązujących w stosunku do zidentyfikowanej formy przyrody. Zaleca się aby wycinkę drzew i krzewów przeprowadzić poza okresem powszechnie uznawanym za okres lęgowy ptaków tzn. poza okresem od 1 marca do 15 października.
- 3. Charakterystyka przedsięwzięcia, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.**

### UZASADNIENIE

Wnioskodawca Commercial Networks Service Tymczyszyn Sp. k. z siedzibą w Zielonej Górze w imieniu której działa Beata Drużkowska reprezentująca One Architekci Sp. z o.o. Sp.k. ul. Stefana Żeromskiego 21, 60-544 Poznań, zwróciła się do Burmistrza Sulechowa z wnioskiem z dnia 9 grudnia 2021 r. (data wpływu do tut. Urzędu 14.12.2021 r.) o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla realizacji przedsięwzięcia pn.: „Centrum logistyczne z halą magazynowo-produkcyjną, zapleczem socjalno-biurowym i infrastruktura techniczną”. Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie na terenie działek nr ewid. 117/35, 279/3, 287 obręb Nowy Świat, gm. Sulechów o łącznej powierzchni zainwestowanej ok. 16,02 ha.

Na obszarze tym planowane jest następujące zagospodarowanie terenu:

- powierzchnia zabudowy: ok. 8,22 ha, w tym budynek hali magazynowo-produkcyjnej, portiernia, budynek pompowni wraz ze zbiornikami na wodę p.poż.,
- powierzchnie utwardzone: ok. 4,55 ha, w tej kategorii uwzględnione zostały drogi, w tym pożarowe, place manewrowe, strefa dokowa, miejsca parkingowe, chodniki, opaski, zbiorniki retencyjne,
- powierzchnia biologicznie czynna: ok. 3,25 ha.

Projektowane zagospodarowanie terenu uwzględnia budowę następujących obiektów:

- budynku magazynowo-produkcyjnego z zapleczem technicznym i biurowo-socjalnym o pow. ok. 8,20 ha i wysokości do 14,5 m,
- miejsca składowania odpadów,
- dróg wewnętrznych, w tym pożarowych o długości całkowitej ok. 1,6 km,
- parkingów dla pojazdów osobowych i ciężarowych o powierzchni ok. 0,75 ha,
- placów manewrowych i doków,
- chodników, opasek i utwardzeń pod infrastrukturę techniczną, w tym m.in. agregat prądotwórczy, zbiorniki LNG, miejsca do gromadzenia odpadów itp.,

- pompowni wód pożarowych ze stalowym zbiornikiem,
- zbiornika retencyjnego wraz z wewnątrzzakładową siecią kanalizacji deszczowej,
- przyłącza wodociągowego wraz z wewnątrzzakładową siecią wodociągową,
- przyłącza kanalizacyjnego wraz z wewnątrzzakładową siecią kanalizacji sanitarnej,
- przyłącza elektroenergetycznego i teletechnicznego,
- stacji transformatorowej,
- punktów ładowania pojazdów elektrycznych,
- wartowni.

W obiekcie zakłada się montaż regałów do przechowywania artykułów na paletach. Mogą pojawić się również maszyny do foliowania, ewentualnie belownice do kompaktowania odpadów kartonowych i foliowych.

W hali przewiduje się budowę zespołów socjalno-biurowych wyposażonych w węzły sanitarne, pomieszczenia do przygotowania i spożywania posiłków, zespoły szatniowe dla pracowników fizycznych, pomieszczenia administracyjne, porządkowe i techniczne. Dla celów grzewczych i wentylacyjnych planowany jest montaż central wentylacyjnych, wentylatorów wyciągowych ściennych i dachowych, urządzeń chłodniczych oraz grzewczych urządzeń gazowych. Dodatkowo w celu zapewnienia ciepłej wody oraz częściowo ogrzewania przewiduje się instalację kotłów gazowych. Urządzenia grzewcze zasilane będą gazem ziemnym, a do czasu przyłączenia do sieci gazem LNG (LPG, CNG).

Na dachu hali zainstalowane zostaną wywiewy wentylatorów, central, kominy urządzeń grzewczych oraz instalacja fotowoltaiczna o mocy nie niższej niż 100 kW. Obok hali posadowione zostaną agregaty wody lodowej. Na dachach pompowni i wartowni urządzenia chłodnicze oraz wentylacyjne.

W projektowanym obiekcie dopuszczone będzie prowadzenie działalności związanej ze spedycją i dystrybucją towarów. Hala ma służyć jako magazyn wysokiego składowania z możliwością składowania farmaceutyków w oryginalnych opakowaniach, produktów żywnościowych, kosmetycznych, chemicznych, w tym farb, lakierów, rozpuszczalników, pochodnych benzyn itp., aerozoli w oryginalnych opakowaniach. Hala może pełnić funkcję chłodni i mroźni. Powierzchnia może być wykorzystywana także pod lekką produkcję, hurtową sprzedaż artykułów spożywczych i przemysłowych, przeładunek, obsługę logistyczną oraz usługi dodatkowe typu: etykietowanie, metkowanie, klipsowanie, foliowanie, belowanie, drobne naprawy odzieży i obuwia, kompletowanie produktów z elementów (np. składanie rowerów, długopisów, gotowych zestawów z gotowych produktów (zestawy upominkowe), rozdział produktów z opakowań zbiorczych na jednostkowe, składanie maszyn i urządzeń, itp., produkcja elementów z użyciem drukarek, ploterów, wytwarzanie produktów z półproduktów, pieczenie itp.), a także wszelkiej innej produkcji.

W związku z planowanymi pracami budowlanymi tj. budową centrum logistycznego z halami magazynowo – produkcyjnymi konieczne będą do zrealizowania prace polegające na usunięciu drzew i krzewów kolidujących z planowaną inwestycją. W związku z powyższym koniecznym jest określenie warunku 2.28 decyzji. Jest to warunek, który wynika bezpośrednio z przepisów z zakresu ochrony przyrody, a jego określenie w niniejszej decyzji pozwoli ograniczyć do minimum szkody w środowisku przyrodniczym, w tym ograniczyć potencjalną śmiertelność zwierząt na etapie realizacji inwestycji.

Inwestor dopuszcza etapowanie z zakresu budowy hali wraz z infrastrukturą

techniczną pozwalającą na samodzielne funkcjonowanie obiektu zrealizowanego w danym etapie.

Planowane przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane, zgodnie z §3 ust. 1 pkt 37 lit. b, §3 ust. 1 pkt 54 lit. b, §3 ust. 1 pkt 58 lit. b oraz §3 ust. 1 pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) 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. 2373 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. 2373 ze zm.).

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. 2373 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](http://www.ekoportal.pl) nr karty 68/2021.

Pismem z dnia 21 grudnia 2021 r. znak: GKR.6220.59.2021.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.6727.2.2022.PGF z dnia 3 stycznia 2022 r. stwierdzono, że zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie geodezyjnym Nowy Świat w gminie Sulechów, uchwalonym przez Radę Miejską w Sulechowie uchwałą nr 0007.468.2017 z dnia 19 grudnia 2017 r. działki nr ewid. 117/35, 279/3, 287 obręb Nowy

Świat to tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 3P/U. Zgodnie z rysunkiem planu na działce nr ewid. 287 obręb Nowy Świat oznaczono strefę techniczną linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV.

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 12 stycznia 2022 r. znak: GKR.6220.59.2021.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 21 stycznia 2022 r. znak: NZ.9022.1.5.2022 nie wniósł w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych o przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zielonej Górze pismem z dnia 26 stycznia 2022 r. (data wpływu do tut. Urzędu 28.01.2022 r.) znak: WR.ZZŚ.7.435.12.2022.MLW wyraziło opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko, niemniej jednak wskazało warunki jego realizacji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. pismem z dnia 1 lutego 2022 r. znak: WZŚ.4220.50.2021.PT wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia zachodzi konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie organ ten ustalił pełny zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko ze szczegółową analizą:

- 1) oddziaływania przedsięwzięcia (w tym skumulowanego z planowaną na działkach nr ewid. 288, 289 w obrębie Nowy Świat, budową stacji paliw płynnych i LPG z myjniami samochodowymi, budynkiem gastronomicznym oraz zapleczem technicznym) w zakresie emisji hałasu wraz z częścią obliczeniową, z uwzględnieniem wskazania źródeł hałasu (ilość, parametry) oraz graficznym przedstawieniem propagacji hałasu z planowanego przedsięwzięcia na podkładzie kartograficznym,
- 2) wpływu planowanego przedsięwzięcia na możliwość powstania konfliktów społecznych.

Pełnomocnik Inwestora pismem z dnia 8 lutego 2022 r. (data wpływu do tut. Urzędu 09.02.2022 r.) powiadomił tut. organ o wystąpieniu nowych okoliczności m.in. związanych z wysokim stanem wód w rowie melioracyjnym R-S1 stanowiącym potencjalny odbiornik wód deszczowych z terenu planowanej inwestycji, mogących mieć wpływ na określenie warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia i jednocześnie przedłożył 4 egzemplarze uzupełnienia Karty informacyjnej przedsięwzięcia.

Z uwagi na powyższe, w szczególności uwzględniając nowe okoliczności w sprawie, 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.) pismami z dnia 14 lutego 2022 r. znak: GKR.6220.59.2021.MG, ponownie 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 21 lutego 2022 r. znak: NZ.9022.1.16.2022 poinformował, że po zapoznaniu się z uzupełnieniem Karty informacyjnej przedsięwzięcia aktualna pozostaje opinia z dnia 21 stycznia 2022 r. znak: NZ.9022.1.5.2022.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zielonej Górze pismem z dnia 22 lutego 2022 r. (data wpływu do tut. Urzędu 23.02.2022 r.) znak: WR.ZZŚ.7.435.12.2022.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. specjalistyczną folią lub matą sorpcyjną.
- 6) Zlokalizować bazę materiałowo-sprzętową w specjalnie wyznaczonym do tego miejscu, w odległości kilkudziesięciu metrów od sąsiadującego z terenem inwestycji rowu melioracyjnego R-S1, na szczelnej i utwardzonej nawierzchni.
- 7) Podczas wykonywania prac w obrębie rowu melioracyjnego należy zabezpieczyć obszar urządzenia wodnego przed zanieczyszczeniem (masami ziemnymi, materiałami budowlanymi, odpadami), bądź przedostaniem się zawiesin mineralnych czy zanieczyszczeń z placu budowy bezpośrednio do wód. W przypadku takiego zdarzenia należy natychmiast usunąć materiał i przywrócić przepływ wód.
- 8) Zachować środki ostrożności podczas prowadzenia prac izolacyjno-antykorozyjnych prowadzonych z wykorzystaniem substancji chemicznych, tak aby nie dopuścić do zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego.
- 9) 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.
- 10) 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 wykoppy przed ich zalaniem wodami opadowymi lub roztopowymi oraz przed możliwością przedostania się do nich zanieczyszczeń, a szczególnie substancji ropopochodnych.

- 11) 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.
- 12) 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.
- 13) W przypadku montażu transformatora olejowego, transformatory wyposażać w misy olejowe mogące pomieścić 100% zawartości oleju z transformatora w przypadku jego awarii oraz wodę z akcji gaśniczej.
- 14) Wodę na etapie 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 stosowne pozwolenie wodnoprawne.
- 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) Przedsięwzięcie wykonać i eksploatować w sposób nie powodujący zakłócenia oraz zmiany stosunków wodnych na terenie inwestycji oraz na obszarach znajdujących się w jej bezpośrednim sąsiedztwie. Planowane przedsięwzięcie nie może przyczynić się do uszkodzenia istniejących urządzeń wodnych.
- 22) 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.
- 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.

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

Dodatkowo mając na uwadze zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono warunek (pkt 2.1 decyzji) ograniczający realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo rowu melioracyjnego R-S1, celem zapewnienia możliwości jego konserwacji określono warunek dotyczący zabezpieczenia co najmniej 5 metrowego pasa konserwacyjnego (pkt 2.23 decyzji) umożliwiającego wjazd i pracę sprzętu tj. koparki, samochodu samowytadowczego oraz odłożenie urobku z dna i skarpy rowu.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. pismem z dnia 1 marca 2022 r. znak: WZŚ.4220.50.2022.PT poinformował, że po zapoznaniu się z uzupełnieniem Karty informacyjnej przedsięwzięcia, podtrzymuje swoje stanowisko wyrażone w opinii z dnia 1 lutego 2022 r. znak: WZŚ.4220.50.2022.PT.

Po zebraniu całości dokumentacji w sprawie, w tym wszystkich uzgodnień i opinii, Burmistrz Sulechowa pismem znak: GKR.6220.59.2021.MG z dnia 7 marca 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 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.

Mając na uwadze treść wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia, informacje zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia oraz jej uzupełnieniu, 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. 2373 ze zm.).

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. 2,6 km.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się w granicach korytarza ekologicznego, jest to korytarz: Lasy Wielkopolskie – Bory Zielonogórskie (KPdC-21D) oraz Dolina Leniwej Odry (KZ-1A). Ze względu na lokalizację w pobliżu dróg, w tym drogi ekspresowej S3, planowana inwestycja nie będzie miała determinującego wpływu na warunki migracji w obrębie korytarza ekologicznych.

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 działce nr ewid. 141 obręb Górki Małe w odległości ok. 2,67 km od obszaru inwestycji. Ujęcie składa się z 2 studni i posiada ustanowiony teren 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.

Głębokość wykopów pod obiekty kubaturowe wyniesie ok. 1,2 m, w miejscach projektowanych doków ok. 2,5 m, pod infrastrukturę techniczną ok. 4 m. Zgodnie z dokumentacją geologiczną, na obszarze inwestycji lustro wody podziemnej stabilizuje się na głębokości od 0,4 m do 3,6 m p.p.t., co odpowiada rzędnym wysokościowym 76,90-78,60 m n.p.m. W przypadku zalegania wód gruntowych na głębokości płytszej, niż głębokość projektowanych wykopów, wykopy odwadniane będą za pomocą igłofiltrów. Woda z wykopów odprowadzana będzie do gruntu lub po odstaniu, do rowu melioracyjnego. Z uwagi na występujące zanieczyszczenia ziemi, które mogą powodować zanieczyszczenia wód podziemnych przed odprowadzeniem wód do środowiska przeprowadzone zostaną badania jakości wód. W przypadku wystąpienia zanieczyszczeń w ilościach wyższych, niż dopuszczają to przepisy szczegółowe, przed zrzutem wody z odwadniania wykopów zostaną podczyszczone. Wykopy realizowane będą sukcesywnie.

Na etapie prac budowlanych wnioskodawca dołoży wszelkich starań, aby zapobiec niekontrolowanym wyciekom substancji niebezpiecznych do gruntu, a potencjalne wycieki będą likwidowane poprzez użycie sorbentu czy też zebranie zanieczyszczonej ziemi i przekazanie jej do unieszkodliwienia. Materiały budowlane składowane będą w oryginalnych opakowaniach, na utwardzonej nawierzchni. Na placu budowy wyznaczone zostaną ciągi komunikacyjne usprawniające i organizujące trasy poruszania się pojazdów. Dla pojazdów na czas postoju wyznaczony zostanie plac zabezpieczony w maty adsorpcyjne, które rozkładane będą pod pojazdami. Maszyny i urządzenia wymagające transportu będą na plac budowy dostarczone na lawetach lub przyczepach niskopodwoziowych. Paliwo dla maszyn i urządzeń napędzanych silnikami spalinowymi dostarczane będzie cysterną z dystrybutorem. Plac budowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami będzie ogrodzony, oznakowany, w sposób uniemożliwiający osobom postronnym wejście na teren budowy. Miejsca posadowienia agregatów prądotwórczych zostaną utwardzone kostką, a w przypadku wystąpienia wycieku, zanieczyszczenia usuwane będą przy użyciu sorbentów, które następnie będą magazynowane w szczelnych pojemnikach i oddawane odbiorcom odpadów posiadającym stosowne uprawnienia do gospodarowania tym rodzajem odpadów.

Woda na etapie realizacji przedsięwzięcia będzie pobierana z wodociągu lub dowożona beczkowozami i wykorzystywana będzie do produkcji betonu, podbudowy pod nawierzchnie z kostki, dla celów socjalnych, do utrzymania czystości i porządku w tym do mycia kół pojazdów opuszczających teren budowy. W przypadku wystąpienia suszy i związanego z nim nadmiernego pylenia woda wykorzystywana będzie również do zwilżania nawierzchni.

Obiekty na etapie eksploatacji będą zaopatrywane w wodę z wodociągu. Planuje się, że na tym etapie woda będzie wykorzystywana do zaspokojenia potrzeb socjalno - bytowych pracowników, na cele porządkowe oraz pożarowe w łącznej ilości 13.989 m<sup>3</sup>/rok.

Na etapie realizacji inwestycji plac budowy wyposażony będzie w przenośne sanitariaty, które będą okresowo opróżniane przez wyspecjalizowane firmy. Ścieki bytowe na etapie eksploatacji odprowadzane będą za pomocą odrębnych przyłączy do sieci kanalizacji sanitarnej.

Etap eksploatacji nie przewiduje wytwarzania ścieków przemysłowych. W przypadku wynajęcia powierzchni hal najemcy wytwarzającemu ścieki przemysłowe, na ich odprowadzenie do kanalizacji zostanie uzyskane stosowne pozwolenie wodnoprawne. Potencjalne ścieki przemysłowe po spełnieniu warunków określonych przez gestora sieci kanalizacyjnej, odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej. W przypadku wytwarzania przez najemcę ścieków nie spełniających powyższych warunków będą one gromadzone w bezodpływowych zbiornikach do gromadzenia nieczystości płynnych o parametrach dostosowanych do rodzaju potencjalnych ścieków. Ścieki będą przekazywane i zagospodarowywane przez podmiot posiadający odpowiednie zezwolenia. Zbiorniki bezodpływowe mogą zostać również zastosowane do gromadzenia ścieków powstających w strefie ładowania akumulatorów wózków widłowych. Alternatywą dla tego rozwiązania jest zastosowanie sorbentu i pojemników do gromadzenia zużytego sorbentu.

Powierzchnie zabudowane ogrzewane będą za pomocą ciepła wytwarzanego wysokowydajnymi urządzeniami grzewczymi: promiennikami gazowymi oraz opcjonalnie nagrzewnicami przy centralach wentylacyjnych, do grzania wody oraz ogrzewania pomieszczeń biurowych i socjalnych zastosowane zostaną kotły CO. Urządzenia grzewcze zasilane będą gazem ziemnym, a do czasu wykonania przyłącza gazowego gazem magazynowanym w zbiornikach naziemnych (LNG, CNG, LPG). Spaliny powstałe podczas spalania paliw gazowych odprowadzane będą kominami spalinowymi na zewnątrz budynków. Wysokość i przekrój kominów spalinowych dostosowane zostaną do wysokości obiektów, mocy urządzeń grzewczych. Wyrzut spalin będzie grawitacyjny, bez udziału wentylatorów.

Zbierane systemem kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe pochodzące z dachów i placów utwardzonych kierowane będą po podczyszczeniu w osadniku piasku i separatorze substancji ropopochodnych do otwartego zbiornika retencyjno - odparowującego. Z uwagi na ograniczone możliwości przyjęcia przez system melioracyjny wód deszczowych, w obliczu realizowanych innych inwestycji, koniecznym jest podjęcie przez Inwestora działań zmierzających do ograniczenia ilości odprowadzanych bezpośrednio wód opadowych i roztopowych, stąd określenie przez tut. organ warunku retencjonowania wód w zbiorniku (pkt 2.26 decyzji). Pojemność zbiornika ma zagwarantować przyjęcie wód z dwóch nawalnych deszczy. W przypadku wystąpienia sytuacji przekroczenia poziomu maksymalnego zbiornik wyposażony zostanie w przelew, którym wody kierowane będą poprzez pakiet skrzynek rozsączających, zlokalizowanych na terenie działki Inwestycyjnej do

gruntu. Alternatywnie Inwestor przewiduje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z przelewu zbiornika retencyjno-odparowującego poprzez regulator przepływu do rowu melioracyjnego. W przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych ze zbiornika retencyjnego do rowu R-S1 koniecznym będzie jego udrożnienie poprzez podjęcie działań polegających na rozbiórce tam bobrowych oraz ewentualne zainstalowanie urządzeń mających na celu zachowanie przepływu w rowie np. kolektorów na odcinkach, na których budowane są tamy, w sposób zachowujący tamy bobrowe, z zapobieganiem zatrzymania przepływu wody w rowie, przy czym ww. działania będą wymagały uzyskania odstępstwa od zakazów zgodnie z zapisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098) wydawanego przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp.

Kanalizacja deszczowa wyposażona będzie w separatory substancji ropopochodnych. Rozwiązanie to będzie w pełni chroniło środowisko gruntowo – wodne przed zanieczyszczeniami generowanymi przez ruch pojazdów spalinowych, osadzającymi się na nawierzchniach utwardzonych i spływającymi razem z wodami do systemu kanalizacji deszczowej. Przy zastosowaniu proponowanych rozwiązań technologicznych zamierzenie nie będzie niekorzystnie oddziaływało na jakość wód powierzchniowych ani podziemnych.

Na etapie realizacji inwestycji odpady inne niż niebezpieczne tymczasowo magazynowane będą selektywnie w kontenerach, pojemnikach, beczkach lub luzem na utwardzonej powierzchni w wyznaczonym do tego celu miejscu. Odpady niebezpieczne tymczasowo będą magazynowane na utwardzonym miejscu w oznakowanych szczelnych pojemnikach, beczkach w wyznaczonym miejscu.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia odpady inne niż niebezpieczne będą selektywnie magazynowane w hali lub placu – kontener, w miejscach utwardzonych obok hali, pojemnikach lub kontenerach w pomieszczeniu technicznym w hali, magazynie sprzętu biurowego lub kontenerze poza halą. Odpady niebezpieczne magazynowane będą selektywnie w szczelnych beczkach lub szczelnych pojemnikach w pomieszczeniu technicznym, odpady powstałe w wyniku prac serwisowych będą usuwane bez magazynowania przez ten podmiot wykonujący usługę. Odpady, niezależnie od ich rodzaju będą odbierane przez podmioty posiadające stosowne zezwolenia.

Odpady stałe z piaskowników i odwadniania olejów w separatorach, szlamy z odwadniania olejów w separatorach nie będą magazynowane na terenie inwestycji, będą przekazywane do dalszego zagospodarowania w momencie czyszczenia separatorów. Odpady powstałe podczas likwidacji przedsięwzięcia będą magazynowane selektywnie w specjalistycznych przystosowanych do tego celu pojemnikach i/lub kontenerach w wyznaczonych miejscach i zagospodarowywane przez wykonawcę prac.

Analiza oddziaływania skumulowanego w zakresie oddziaływania na powietrze atmosferyczne uwzględnia aktualny stan aerosanitarny wskazany przez Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska. Biorąc powyższe pod uwagę oraz brak przekroczenia dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń określone z uwzględnieniem tła zanieczyszczeń brak jest podstaw do przypuszczania, że w budowa projektowanego obiektu przyczyni się do przekroczenia dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń.

W zakresie oddziaływania skumulowanego na klimat akustyczny uwzględniono dane zawarte w dokumentacjach opracowanych na potrzeby uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla następujących zadań:

- a) Budowa kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody opadowe z terenu podstrefy Sulechów KSSSE S.A. do rzeki Sulechówki, dla działek nr ewid. 121/43, 121/33, 121/20, 121/17, 121/15, 279, 103/1, 117/34, 115/9, 64/18, 64/16, 98/4, 261/9 obręb: Nowy Świat oraz działki o numerach 176/4, 143, 145, 141 obręb 3 Sulechów;
- b) Budowa drogi gminnej w kierunku gminnej strefy inwestycyjnej dla działek nr ewid. 118/13, 119/6, 119/7, 119/8, 119/9, 119/10, 121/6, 121/22, 121/33, 121/34, 121/37, Obręb Nowy Świat oraz 106/13, 106/14, 108/1, 108/2, 118/6, 118/7, 118/8, 118/11, 118/12 obręb Nowy Świat;
- c) Budowa zespołu hal logistyczno-magazynowo-usługowo-produkcyjnych z częściami administracyjno-socjalnymi oraz infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 121/43 obręb Nowy Świat;
- d) Budowa zespołu hal logistyczno-magazynowo-usługowo-produkcyjnych w miejscowości Sulechów, na działkach nr ewid. 108/3, 108/4, 108/5, 108/8, 118/9, 118/10, 118/15, 118/17, 118/21, 119/12, 119/15, 119/19 obręb Nowy Świat;
- e) Hala logistyczno-magazynowo-usługowa z częścią socjalno-biurową i infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid. 121/43, 121/45 obręb Nowy Świat;
- f) Stacja paliw płynnych i LPG z myjniami samochodowymi, budynkiem gastronomicznym oraz zapleczem technicznym planowanymi do realizacji w obrębie działek nr ewid. 288, 289 obręb Nowy Świat.

Żadna z wyszczególnionych powyżej inwestycji nie wykazała ponadnormatywnego oddziaływania na klimat akustyczny ani w oddziaływaniu określonym dla poszczególnych inwestycji jak i w oddziaływaniu skumulowanym. W ramach oddziaływania skumulowanego uwzględniono pełne dane w zakresie oddziaływania na klimat akustyczny dla analizowanego przedsięwzięcia pn: „Centrum logistyczne z halą magazynowo – produkcyjną zapleczem socjalno – biurowym i infrastrukturą techniczną” na działkach nr ewid. 117/35, 279/3 oraz 287 obręb Nowy Świat oraz dla planowanej według odrębnego opracowania inwestycji polegającej na realizacji zadania pn: „Stacja paliw płynnych i LPG z myjniami samochodowymi, budynkiem gastronomicznym oraz zapleczem technicznym”. W analizie oddziaływania akustycznego uwzględniono występowanie zadrzewień wzdłuż rowu melioracyjnego, z których pas nie koliduje z planowaną inwestycją. Drzewa te nie zostaną objęte projektem wycinki.

Wprowadzono rozwiązania zmniejszające oddziaływanie akustyczne – planowane zastosowanie ekranów akustycznych przy źródłach generujących najwyższe wartości hałasu w środowisku: wentylatory ściennie wyciągowe oraz agregaty wody lodowej, stąd warunek postawiony w pkt 2.27 decyzji.

W zakresie oceny przedsięwzięcia w kontekście oddziaływania na ludzi stwierdza się, że: Inwestor oprócz prowadzonych rozmów z mieszkańcami terenu przyległego oraz częścią użytkowników ogródków działkowych przeprowadził analizę oddziaływania skumulowanego nie tylko z uwzględnieniem projektowanego zrzutu wód opadowych i roztopowych do rowu wymagającego udroźnienia, ale również pod kątem oddziaływania na powietrze atmosferyczne i klimat akustyczny. Teren zamierzenia położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej S3 oraz realizowanej stacji paliw z obiektem restauracyjnym, a mieszkańcy są świadomi faktu, że obszar ten będzie ulegał przekształceniom dopuszczonym zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zamiar realizowania centrum logistycznego z halą magazynowo-produkcyjną wraz

z obiektami towarzyszącymi jest odbierany jako kontynuacja zagospodarowania przestrzeni przy węźle na drodze ekspresowej. Podobne zagospodarowanie obszaru obserwowane jest po drugiej stronie ulicy Warszawskiej. Budowa hali wielkopowierzchniowej nie przyczyniała się i nie przyczynia się do występowania konfliktów społecznych. Kierując się analogią uznać należy, że realizacja inwestycji jest również społecznie akceptowalna. Planowana zabudowa od terenów ogródków działkowych odizolowana jest terenem zieleni wysokiej, niepielęgnowanej, natomiast od terenu mieszkalnictwa jednorodzinnego i zagrodowego – działkami niezagospodarowanymi.

Z uwagi na powyższe oraz fakt, że oddziaływanie będzie ograniczone do minimum i zamknie się w granicach inwestycji (oddziaływanie akustyczne i oddziaływanie na powietrze atmosferyczne) nie przewiduje się konfliktów społecznych.

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. 2373), 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.: „Centrum logistyczne z halą magazynowo-produkcyjną, zapleczem socjalno-biurowym i infrastruktura techniczną” zlokalizowanego na terenie działek nr 117/35, 279/3, 287 obręb Nowy Świat, gm. Sulechów, niemniej jednak inwestycję należy przeprowadzić wypełniając warunki wskazane przez organ opiniujący – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zielonej Górze (warunki pkt 2.2 - 2.22, 2.24 i 2.25) oraz Burmistrza Sulechowa (warunki pkt 2.1, 2.23, 2.26 i 2.27).

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](http://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:

**Commercial Networks Service Tymczyszyn Sp. k.**

*reprezentowana przez:*

Beata Drużkowska

One Architekci Sp. z o.o. Sp.k.

ul. Stefana Żeromskiego 21

60-544 Poznań

2) 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.).

3) 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

BURMISTRZ

Wojciech Sołtys

### **CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA**

Przedmiotowe przedsięwzięcie polegać będzie na następującym zagospodarowaniu terenu:

- powierzchnia zabudowy: ok. 8,22 ha, w tym budynek hali magazynowo-produkcyjnej, portiernia, budynek pompowni wraz ze zbiornikami na wodę p.poż.,
- powierzchnie utwardzone: ok. 4,55 ha, w tej kategorii uwzględnione zostały drogi, w tym pożarowe, place manewrowe, strefa dokowa, miejsca parkingowe, chodniki, opaski, zbiorniki retencyjne,
- powierzchnia biologicznie czynna: ok. 3,25 ha.

Projektowane zagospodarowanie terenu uwzględnia budowę następujących obiektów:

- budynku magazynowo-produkcyjnego z zapleczem technicznym i biurowo-socjalnym o pow. ok. 8,20 ha i wysokości do 14,5 m,
- miejsca składowania odpadów,
- dróg wewnętrznych, w tym pożarowych o długości całkowitej ok. 1,6 km,
- parkingów dla pojazdów osobowych i ciężarowych o powierzchni ok. 0,75 ha,
- placów manewrowych i doków,
- chodników, opasek i utwardzeń pod infrastrukturę techniczną, w tym m.in. agregat prądotwórczy, zbiorniki LNG, miejsca do gromadzenia odpadów itp.,
- pompowni wód pożarowych ze stalowym zbiornikiem,
- zbiornika retencyjnego wraz z wewnątrzzakładową siecią kanalizacji deszczowej,
- przyłącza wodociągowego wraz z wewnątrzzakładową siecią wodociągową,
- przyłącza kanalizacyjnego wraz z wewnątrzzakładową siecią kanalizacji sanitarnej,
- przyłącza elektroenergetycznego i teletechnicznego,
- stacji transformatorowej,
- punktów ładowania pojazdów elektrycznych,
- wartowni.

Na terenie zainwestowanym na szczelnym utwardzonym placu zlokalizowany zostanie agregat prądotwórczy oraz zbiorniki do magazynowania gazu LNG (LPG, CNG) wykorzystywanego do czasu podłączenia budynków do gazociągu. Agregat będzie zabezpieczał obiekt (szczególnie chłodnie) na wypadek braku dostawy energii elektrycznej. Agregat wyposażony będzie w zbiornik dwupłaszczowy na paliwo. Agregat użytkowany będzie wyłącznie w sytuacji braku zasilania energią elektryczną. W celu utrzymania sprawności urządzenia raz w miesiącu prowadzony będzie rozruch techniczny. Paliwo uzupełniające braki z tego tytułu będzie dostarczane raz na 1 - 2 miesiące przez firmy posiadające stosowne pozwolenia i licencje za pomocą cysterny. Urządzenie posiadać będzie dwupłaszczowy, zintegrowany z urządzeniem zbiornik do magazynowania paliwa. W przypadku zastosowania urządzenia ze zbiornikiem jednopłaszczowym posiadało ono będzie szczelną obudowę o pojemności ok. 150 % pojemności zbiornika na paliwo. Przy agregacie umieszczony zostanie pojemnik z sorbentem.

Powierzchnie zabudowane ogrzewane będą za pomocą ciepła wytwarzanego wysokowydajnymi urządzeniami grzewczymi: promiennikami gazowymi oraz opcjonalnie nagrzewnicami przy centralach wentylacyjnych, do grzania wody oraz ogrzewania pomieszczeń biurowych i socjalnych zastosowane zostaną kotły CO. Urządzenia grzewcze zasilane będą gazem ziemnym, a do czasu wykonania przyłącza gazowego gazem magazynowanym w zbiornikach naziemnych (LNG, CNG, LPG).

Obiekty na etapie eksploatacji będą zaopatrywane w wodę z wodociągu. Planuje się, że na tym etapie woda będzie wykorzystywana do zaspokojenia potrzeb socjalno - bytowych pracowników, na cele porządkowe oraz pożarowe w łącznej ilości 13.989 m<sup>3</sup>/rok.

Zbierane systemem kanalizacji deszczowej wody opadowe i roztopowe pochodzące z dachów i placów utwardzonych kierowane będą po podczyszczeniu w osadniku piasku i separatorze substancji ropopochodnych do otwartego zbiornika retencyjno - odparowującego.

Pojemność zbiornika ma zagwarantować przyjęcie wód z dwóch nawalnych deszczy. W przypadku wystąpienia sytuacji przekroczenia poziomu maksymalnego zbiornik wyposażony zostanie w przelew, którym wody kierowane będą poprzez pakiet skrzynek rozsączających, zlokalizowanych na terenie działki Inwestycyjnej do gruntu. Alternatywnie Inwestor przewiduje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z przelewu zbiornika retencyjno-odparowującego poprzez regulator przepływu do rowu melioracyjnego R-S1.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia odpady inne niż niebezpieczne będą selektywnie magazynowane w hali lub placu – kontener, w miejscach utwardzonych obok hali, pojemnikach lub kontenerach w pomieszczeniu technicznym w hali, magazynie sprzętu biurowego lub kontenerze poza halą. Odpady niebezpieczne magazynowane będą selektywnie w szczelnych beczkach lub szczelnych pojemnikach w pomieszczeniu technicznym, odpady powstałe w wyniku prac serwisowych będą usuwane bez magazynowania przez ten podmiot wykonujący usługę. Odpady, niezależnie od ich rodzaju będą odbierane przez podmioty posiadające stosowne zezwolenia.

Odpady stałe z piaskowników i odwadniania olejów w separatorach, szlamy z odwadniania olejów w separatorach nie będą magazynowane na terenie inwestycji, będą przekazywane do dalszego zagospodarowania w momencie czyszczenia separatorów. Odpady powstałe podczas likwidacji przedsięwzięcia będą magazynowane selektywnie w specjalistycznych przystosowanych do tego celu pojemnikach i/lub kontenerach w wyznaczonych miejscach i zagospodarowywane przez wykonawcę prac.

Przy źródłach generujących najwyższe wartości hałasu w środowisku tj. wentylatory ściennie wyciągowe oraz agregaty wody lodowej zostaną wybudowane następujące ekrany akustyczne:

- Ekran AWL Z (odbijający): planowany do zamontowania przy zachodniej ścianie budynku hali przed agregatami wody lodowej. Wysokość posadowienia podstawy ekranu 0,5 m, wysokość ekranu 2,5 m.
- Ekran WSW Z (odbijający): planowany do zamontowania przy zachodniej ścianie budynku hali przed wentylatorami ściennymi wyciągowymi. Wysokość posadowienia podstawy ekranu 2,0 m, wysokość ekranu 2,0 m.
- Ekran AWL W (odbijający): planowany do zamontowania przy wschodniej ścianie budynku hali przed agregatami wody lodowej. Wysokość posadowienia podstawy ekranu 0,5 m, wysokość ekranu 2,5 m.

- Ekran WSW W (odbijający): planowany do zamontowania przy wschodniej ścianie budynku hali przed wentylatorami ściennymi wyciągowymi. Wysokość posadowienia podstawy ekranu 2,0 m, wysokość ekranu 2,0 m.

BOGUSIŃSKI  
Wojciech Boguski