

Słubice, dnia 4 grudnia 2023 r.

WKO.6220.18.2023.AK

Decyzja
o środowiskowych uwarunkowaniach
bez przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko

Na podstawie art. 104 § 1, art. 107 § 1 i § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.- cyt. dalej jako „kpa”), w związku z art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 2, 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.- cyt. dalej jako „ustawa ooś”), a także § 3 ust. 1 pkt. 54 lit. b, pkt 58 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2019r., 1839), po rozpatrzeniu wniosku podmiotu planującego realizację przedsięwzięcia: HE4 Enterprises 1 Sp. z o.o., ul. Towarowa 28, 00-839 Warszawa, w imieniu którego działa w ramach pełnomocnictwa Łukasz Biernacki, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa centrum magazynowo – produkcyjno -usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą” na działce oznaczonej nr geodezyjnym 249/7 (powstałej z podziału działki 249/3), obręb Kunowice, działając w oparciu o następujące dokumenty:

- 1) kartę informacyjną przedsięwzięcia;
- 2) opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. z dnia 8 sierpnia 2023 r., znak WZŚ.4221.357.2023.EK1, która została zweryfikowana pismem z dnia 22 sierpnia 2023 r., wraz z potrzymaniem stanowiska z dnia 15 listopada 2023 r.
- 3) opinię sanitarną Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Słubicach z dnia 17 lipca 2023 r., znak: NZ.9022.1.35.2023.RR, wraz z potrzymaniem stanowiska z dnia 18 października 2023 r.
- 4) opinię Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wlkp. z dnia 7 listopada 2023 r., znak PO.ZZŚ.1.4901.164.2023.EM.

orzekam co następuje

- I. Stwierdzam brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i wydaję decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowa centrum magazynowo – produkcyjno -usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą” na działce oznaczonej nr geodezyjnym 249/7 (powstałej z podziału działki 249/3), obręb Kunowice”
- II. Określam istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia:
 1. Wodę, po wykonaniu przyłącza i wpięcia do sieci, pobierać z istniejącej gminnej sieci wodociągowej przebiegającej w ulicy Słubickiej w Kunowicach.
 2. Ścieki odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a w sytuacji gdy możliwe będzie podłączenie do gminne sieci kanalizacji odprowadzić do

istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, której kolektor znajduje się w ulicy Słubickiej w Kunowicach.

3. W celu odprowadzania wód opadowych i roztopowych wykonać do 3 sztuk zbiorników retencyjno-rozsączających w formie zbiorników ziemnych, otwartych. Nadmiar wód może być odprowadzony do odbiorników zewnętrznych na warunkach uzgodnionych z ich zarządcą.

4. Zastosować wentylatory dachowe w ilości do 45 sztuk, o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 80 dB każdy.

5. Zastosować promienniki gazowe w ilości do 220 sztuk oraz centrale dogrzewające i mieszające powietrze typu rooftop w ilości do 19 sztuk, o poziomie mocy akustycznej do 80 dB każda.

6. Zaopatrzenie zakładu w gaz ziemny na cele grzewcze zapewnić z istniejącej sieci gazowej lub ze stacji LNG

7. W celu ochrony przed nieumyślnym zabijaniem zwierząt, które mogą przedostać się na teren realizacji przedsięwzięcia:

a) inwestycję należy realizować tak, by nie powodować powstawania pułapek, z których ucieczka zwierząt będzie niemożliwa. Wszelkie wykopy należy zabezpieczyć przed możliwością uwięzienia w nich zwierząt lub wykonać w sposób pozwalający na ich samoistne opuszczenie przez zwierzęta,

b) jeżeli pomimo zastosowanych rozwiązań zwierzęta zostaną uwięzione na terenie budowy należy je uwolnić i przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją. Przy wyborze miejsca, do którego zwierzęta zostaną przeniesione należy wziąć pod uwagę możliwość ich przetrwania we właściwym stanie ochrony na nowym stanowisku, również z uwzględnieniem czynników antropogenicznych. Prace w ramach planowanej inwestycji można rozpocząć po przeniesieniu osobników dorosłych i ich form rozwojowych.

8. Drzewa występujące w sąsiedztwie prowadzonych prac, które nie będą przeznaczone do wycinki należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi i chemicznymi w następujący sposób:

a) pnie drzew należy chronić poprzez ich osłonięcie matami lub oszalowanie tj. obłożenie np. deskami; wysokość oszalowania powinna sięgać do wysokości dolnych gałęzi koron drzew; oszalowanie powinno być przymocowane do pnia w sposób, który nie spowoduje uszkodzeń drzew (np. obręcze, opaski, drut),

b) prace w obrębie bryły korzeniowej wykonać ręcznie, a przy wykopach korzenie zabezpieczyć przed wysuszeniem poprzez wykonanie, za deskowaniem czasowego wykopu, osłony korzeni w formie szczeliny wypełnionej humusem,

c) w obrębie rzutu korony nie można: składować materiałów chemicznych ani budowlanych, stosować otwartego ognia, lokalizować placów manewrowych i miejsc postojowych sprzętu.

9. Należy stosować rozwiązania organizacyjne i techniczne mające na celu minimalizację emisji wtórnej pyłu z miejsc prowadzenia prac budowlanych i montażowych oraz środków transportu przewożących materiały pyliste, w szczególności poprzez:

- a) zabezpieczenie materiałów sypkich, pylistych, stanowiących surowce do budowy oraz odpady o takim samym charakterze, powstające podczas prac budowlanych, przed ich rozwiewaniem (np. przykrywanie plandekami skrzyń ładunkowych pojazdów, zraszanie wodą),
 - b) zapobieganie zanieczyszczeniu drogi wyjazdowej z placu budowy (w szczególności poprzez czyszczenie kół pojazdów przed wyjazdem), a w przypadku jej zanieczyszczenia w związku z realizacją przedsięwzięcia, niezwłoczne jej wyczyszczenie.
10. Prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej (między 6.00-22.00).
 11. Do prac budowlanych stosować sprzęt w pełni sprawny oraz spełniający wymogi dopuszczające go do użytku. Rodzaj i stan techniczny wykorzystywanego sprzętu budowlanego musi zapewnić ochronę gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami.
 12. W celu ochrony wód i uniknięcia sytuacji awaryjnych należy prowadzić kontrolę techniczną układów paliwowych używanych maszyn, a w przypadku awarii i wycieku oleju lub paliwa zebrać zanieczyszczone masy ziemne i je zneutralizować.
 13. Zlokalizować bazę materiałowo-sprzętową w specjalnie wyznaczonym do tego miejscu, na szczelnej i utwardzonej nawierzchni.
 14. Odpady powstające podczas realizacji i eksploatacji inwestycji segregować i gromadzić w pojemnikach lub miejscach do tego przeznaczonych oraz zapewnić ich sukcesywny odbiór przez uprawnione podmioty. Odpady niebezpieczne segregować i oddzielać od pozostałych odpadów celem wywozu do specjalistycznych przedsiębiorstw zajmujących się ich unieszkodliwianiem.
 15. Na etapie realizacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do przenośnych sanitariatów typu TOI-TOI, które będą systematycznie opróżniane a następnie wywozić do najbliższej oczyszczalni ścieków przez uprawnione podmioty.
 16. Należy wyposażyć system kanalizacji deszczowej obiektu w urządzenia podczyszczające wody opadowe lub roztopowe pochodzące z terenów utwardzonych z substancji ropopochodnych oraz zawiesin, o przepustowości dostosowanej do wielkości powierzchni objętej systemem odprowadzenia ww. wód.
 17. Urządzenia podczyszczające wody opadowe lub roztopowe należy systematycznie opróżniać z mieszanin wodno-olejowych i zaolejonych osadów, a także należy monitorować ich stan techniczny i utrzymywać go w sprawności.
 18. W projektowanej 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).
 19. Przestrzegać norm sanitarno-higienicznych w odniesieniu do pracowników realizujących i obsługujących dana inwestycję.
 20. Cały teren przedsięwzięcia wyposażyć w wystarczającą ilość sorbentów do neutralizowania ewentualnie powstających wycieków substancji ropopochodnych.

21. W przypadku konieczności wykonania awaryjnej naprawy lub tankowania pracujących maszyn budowlanych na terenie realizacji inwestycji, miejsce wykonywania tych prac powinno być zabezpieczone np. specjalistyczną folią lub matą sorpcyjną.
 22. Zlokalizować bazę materiałowo-sprzętową w specjalnie wyznaczonym do tego miejscu, na szczelnej i utwardzonej nawierzchni.
 23. W trakcie prowadzenia prac nie dopuszczać do zanieczyszczenia wykopów szczególnie substancjami ropopochodnymi.
 24. Miejsca posadowienia ewentualnych urządzeń lub zbiorników mogących podczas awarii spowodować wyciek substancji zanieczyszczających środowisko gruntowo - wodne np. agregatów prądotwórczych, zbiorników na paliwo, silników pomp ppoż. zlokalizować na nawierzchni utwardzonej, a w przypadku wystąpienia wycieku, zanieczyszczenia zebrać sorbentami i zabezpieczyć je w odpowiednich pojemnikach do czasu przekazania wyspecjalizowanym podmiotom.
 25. W przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych na etapie eksploatacji inwestycji, odprowadzać je 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 (t. j. Dz. U z 2016 r., poz. 1757). Zgodnie z zapisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 310 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.
- III. Charakterystyka przedsięwzięcia przedstawia Załącznik nr 1 stanowiący integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Wnioskiem, który wpłynął dnia 7 czerwca 2023 r., podmiot planujący podjęcie realizacji przedsięwzięcia - HE4 Enterprises 1 Sp. z o.o., ul. Towarowa 28, 00-839 Warszawa, w imieniu którego działa w ramach pełnomocnictwa Łukasz Biernacki, zwrócił się do Burmistrza Słubic o wszczęcie postępowania i wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w związku z planowanym przedsięwzięciem polegającym na „Budowa centrum magazynowo – produkcyjno -usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą” na działce oznaczonej nr geodezyjnym 249/7 (powstałej z podziału działki 249/3), obręb Kunowice.

Planowane przedsięwzięcie będzie polegać na budowie centrum logistycznego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Kunowice przy ul. Słubickiej. Budowa obiektu produkcyjno – magazynowego obejmuje również wykonanie infrastruktury towarzyszącej, w tym niezbędnych instalacji, ogrodzenia, ciągów komunikacyjnych oraz parkingów. Powierzchnia działki inwestycyjnej wynosi 23,2466 ha. Planowane zainwestowanie zajmie ok. 20,7 ha jej całkowitej powierzchni, w tym

powierzchnia zabudowy budynków hali będzie wynosić do 10,9 ha, powierzchnia utwardzona wynosić będzie ok. 6,6 ha, a powierzchnia biologicznie czynna ok. 2,07 ha. Z planowanej inwestycji została wyłączona zachodnia część działki – pas o szerokości ok. 100 m. Wjazdy / wyjazdy w ilości 2 sztuk zaplanowano z działki drogowej nr 299 (od strony wschodniej działki). Po drugiej stronie drogi funkcjonuje centrum logistyczne.

Zakres przedsięwzięcia obejmować będzie budowę dwóch hal magazynowo-produkcyjno-usługowych o łącznej powierzchni do 10,9 ha, z częściami socjalno-biurowymi, w tym również budowę:

- do 2 portierni (północnej i południowej), które będą obsługiwały pojazdy w 2 wjazdach,
- budynku administracyjno-technicznego,
- pompowni ppoż., zbiornika ppoż. wraz z instalacją zapewniającą wymogi ppoż.,
- do 3 sztuk ziemnych zbiorników retencyjno-rozsączających na wodę deszczową w formie otwartej, które połączone będą z siecią kanalizacji deszczowej, wpustami dachowymi oraz odwodnieniami drogowymi,
- trafostacji oraz instalacji fotowoltaicznej, a także awaryjnego agregatu prądotwórczego,
- instalacji kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do kolektora w ulicy Słubickiej,
- instalacji wodociągowej,
- instalacji gazowej,
- instalacji energetycznej wraz z trafostacją,
- instalacji teleinformatycznej,
- stacji LNG skroplonego gazu ziemnego wraz ze zbiornikami magazynowymi o łącznej poj. max. 90 m³,
- wewnętrznej infrastruktury drogowej (o długości powyżej 1km) wraz z drogami pożarowymi oraz parkingami o powierzchni około powyżej 5000m².

W związku z powyższym analizowana inwestycja, zgodnie § 3 ust. 1 pkt. 54 lit. b, pkt 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., 1839) oraz w myśl art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy o ooś, jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, którego realizacja wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Decyzja ta będzie niezbędna do uzyskania m.in. decyzji o warunkach zabudowy i o pozwoleniu na budowę. Dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy ooś, przed uzyskaniem decyzji wymienionych w art. 72 ust. 1 lub dokonaniem zgłoszeń, o których mowa w art. 72 ust. 1a wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy ooś, Burmistrz Słubic jest organem właściwym do wydania niniejszej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Burmistrz Słubic zawiadomieniem z dnia 10 lipca 2023 r., znak: WKO.6220.18.2023.AK wszczął postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na podstawie art. 61 § 4 kpa w związku

Strona 5 z 14

z art. 73 ust. 1 ustawy ooś. W związku z art. 74 ust 1 pkt 3a ustawy ooś, za strony postępowania organ uznał wnioskodawcę oraz właścicieli nieruchomości, na których planowana jest inwestycja i znajdujących się w obszarze oddziaływania.

Organ prowadzący poinformował strony postępowania o wystąpieniach do organów opiniujących i umożliwił czynny udział w postępowaniu na każdym jego etapie. Potwierdzenia doręczeń znajdują się w aktach sprawy.

Zgodnie z art. 63 ust. 1 ustawy ooś obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stwierdza w drodze postanowienia organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach po zasięgnięciu opinii odpowiedniego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego.

Pismem z dnia 10 lipca 2023 r., znak: WKO.6220.18.2023.AK organ prowadzący postępowanie, zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Słubicach oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wielkopolskim z prośbą o wydanie opinii w sprawie konieczności potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia, przedkładając:

1. wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
2. Zaświadczenie o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
3. kartę informacyjną przedsięwzięcia;
4. kopię mapy ewidencyjnej z oznaczonym obszarem inwestycji oraz terenem, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie.

Pismem z dnia 17 lipca 2023 r., znak: NZ.9022.1.35.2023.RR Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Słubicach, wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie wnosi o przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim pismem z dnia 8 sierpnia 2023 r., znak WZŚ.4221.357.2023.EK1, wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie zachodzi konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, które zostało zweryfikowana pismem z dnia 22 sierpnia 2023 r.

Pismem z dnia 25 lipca 2023 r., (data wpływu do tut. urzędu 27 lipca 2023 r.) Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wielkopolskim, wezwał Burmistrza Słubic do uzyskania od Inwestora dodatkowych wyjaśnień niezbędnych do wydania opinii.

W dniu 31 sierpnia 2023 r., do organu prowadzącego postępowanie wpłynęło wyjaśnienie. Dnia 26 września 2023 r., wysłano wyjaśnienie złożone przez Wnioskodawcę dla organu Wód Polskich.

Pismem z dnia 7 listopada 2023 r., znak: PO.ZZŚ.1.4901.164.2023.EM Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gorzowie Wielkopolskim, wyraził opinię, że dla

przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dnia 27 września 2023 r., przedłożono uzupełnioną kartę informacyjną przedsięwzięcia wraz z informacją o uzgodnieniu warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia przez Dyrektora Zarządu Zlewni w Gorzowie Wielkopolskim dla Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Słubicach. Jednocześnie organ prowadzący postępowanie zwrócił się z wnioskiem o zajęcie stanowiska w związku z przedłożonym uzupełnieniem.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim pismem z dnia 15 listopada 2023 r., znak: WZŚ.4220.357.2023.EK1, podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w opinii z dnia 22 sierpnia 2023 r., znak: WZŚ.4220.357.2023.EK1, która została zweryfikowana pismem z dnia 22 sierpnia 2023 r. po otrzymaniu korekty uzupełnienia.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Słubicach pismem z dnia 18 października 2023 r., znak: NZ.9022.1.35.2023.RR, podtrzymał swoją opinię przedstawioną w dniu 17 lipca 2023 r., znak: NZ.9022.1.35.2023.RR.

W dniu 31 sierpnia 2023 r., do organu prowadzącego postępowanie wpłynęło pismo od pełnomocnika Inwestora o dokonanych podziale działki nr ewid. 249/3 na dwie działki o nr ewid. 249/6 i 249/7. Planowane przedsięwzięcie w całości mieści się w obrębie działki o aktualnym nr ewid. 249/7.

Kierując się kryteriami zawartymi w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, organ prowadzący uznał, że nie ma konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Po przeanalizowaniu złożonych przez inwestora dokumentów organ prowadzący odniósł się do poszczególnych uwarunkowań w przedstawiony poniżej sposób.

Teren, na którym zlokalizowane będzie przedmiotowe przedsięwzięcie jest niezabudowany. Teren ten stanowią wyłącznie grunty orne (RIVa, RIVb, RV, RVI), od lat użytkowane rolniczo, zatem na jej powierzchni nie wytworzyły się formy roślinne inne aniżeli związane z rolnictwem, uzupełnieniem jest roślinność łąkowa, niskopienna i trawiasta. W związku z realizacją przedsięwzięcia nie planuje się wycinki drzew. Bezpośrednie sąsiedztwo badanego terenu stanowią: od północy – tereny rolne i droga wojewódzka nr 137 (ul. Słubicka), wzdłuż której stwierdza się obecność pasa drzew izolacyjnych, który nie będzie kolidował z zagospodarowaniem, a za drogą zlokalizowane są kolejne pola uprawne, od wschodu – firma transportowo-logistyczna, od południa – tereny zalesione, od zachodu – tereny rolne. Najbliższa zabudowa mieszkalna zlokalizowana jest w odległości ok. 0,4 km od granicy przedsięwzięcia, w kierunku południowo-zachodnim.

Przez teren działki przebiega planowany korytarz techniczny gazociągu wysokiego ciśnienia, który objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/270/01 Rady Miejskiej w Słubicach z dnia 26 kwietnia 2001 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Słubice dla obszaru obejmującego korytarz techniczny gazociągu wysokiego ciśnienia (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z dnia 1 sierpnia 2001 r. Nr 49, poz. 452). Dla celów planowanego przedsięwzięcia, obszar inwestycji pomniejszono o powierzchnię objętą MPZP.

Przedsięwzięcie polega na budowie dwóch budynków przemysłowo-magazynowych

z zapleciami socjalno-biurowymi i infrastrukturą towarzyszącą. Realizacja inwestycji będzie przebiegać etapowo. Każdy z budynków, wraz z przynależnym terenem zewnętrznym oraz infrastrukturą techniczną, będzie stanowił osobny etap, przy czym każdy z tych etapów może być realizowany w kilku fazach. Zakłada się, że etapy mogą być realizowane każdy osobno lub kilka etapów jednocześnie. Realizacja kolejnych elementów inwestycji może odbywać się przy jednoczesnej eksploatacji obiektów wcześniej oddanych do użytkowania.

Uwzględniając łącznie wszystkie kryteria określone w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, które stanowią podstawę do zakwalifikowania przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, dokonano analizy wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz karty informacyjnej przedsięwzięcia. Na podstawie złożonych dokumentów stwierdzono, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane w obszarach wodno-błotnych, innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliskach łęgowych czy ujściach rzek. Wykluczono również lokalizację w obszarach wybrzeży i środowisku morskim, obszarach górskich lub leśnych, jak również w obszarach objętych ochroną, w tym strefach ochronnych ujęć wód i obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych. Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane w obszarach, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia, w obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe czy archeologiczne. Teren przedsięwzięcia nie jest obszarem o znacznej gęstości zaludnienia i nie przylega do jezior, nie jest również zlokalizowany w obszarach uzdrowisk czy ochrony uzdrowiskowej.

Przedsięwzięcie jest zlokalizowane poza obszarami objętymi ochroną, na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336) wymagającymi specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów Natura 2000, i nie będzie oddziaływać na gatunki i siedliska tam chronione. Najbliższe obszary objęte ochroną występujące w otoczeniu planowanego przedsięwzięcia to:

- obszar chronionego krajobrazu „Słubicka Dolina Odry” w odległości ok. 0,23 km,
- obszar Natura 2000 Torfowiska Sułowskie PLH080029 w odległości ok. 4,70 km,
- obszar Natura 2000 Łęgi Słubickie PLH080013 w odległości ok. 4,87 km,
- obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Odry PLB080004 w odległości ok. 4,87 km.

Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w obszarze projektowanego korytarza ekologicznego o nazwie Ziemia Lubuska – północ, którego granice są obecnie aktualizowane, weryfikowane i ustalane w oparciu o dane, których dysponentem jest Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska.

Według Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przyjętego Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz.U. z 2023 r. poz. 335) planowane przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w granicach jednolitej części wód

podziemnych JCWPd nr 40, dla której zarówno stan chemiczny, jak i stan ilościowy jest dobry, natomiast ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego określona jako niezagrażona. Przedmiotowa JCWPd jest monitorowana, a jej celem środowiskowym jest dobry stan chemiczny i dobry stan ilościowy. Ponadto przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych JCWP Racza Struga do Kanału Kostrzyńskiego o kodzie RW600010189685, dla której status określono jako naturalną część wód, stan ogólny jako zły stan wód, a ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych jako zagrożona. Zlewnia jest monitorowana, a jej celem środowiskowym jest dobry stan ekologiczny, zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D, zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych oraz stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [związki tributylocyny(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników – stan dobry. Rozpatrywana inwestycja nie ma wpływu na stan wód, którego utrzymanie lub poprawa jest ważnym czynnikiem dla ochrony siedlisk lub gatunków występujących na obszarach chronionych zlokalizowanych na wyżej wskazanych jednolitych częściach wód. Planowane przedsięwzięcie będzie zlokalizowane w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska, a z analizy map zagrożenia powodziowego wynika, że lokalizacja przeznaczona pod inwestycję znajduje się poza obszarami zagrożenia powodziowego.

W okresie prowadzenia prac budowlanych należy spodziewać się uciążliwości związanych ze wzmożonym ruchem samochodów ciężarowych oraz z pracą maszyn i urządzeń budowlanych. Uciążliwości związane będą z emisją gazów spalinowych i pyłów do powietrza oraz hałasu i wibracji do otoczenia. Prace budowlane prowadzone będą wyłącznie w porze dziennej, przy użyciu sprzętu sprawnego pod względem technicznym, dopuszczonego do ruchu i użytkowania. Będą to typowe emisje charakterystyczne dla robót budowlanych, uzależnione od czasu ich trwania. Oddziaływanie związane z niezorganizowaną emisją zanieczyszczeń do powietrza pochodzić będzie z pracy urządzeń i sprzętu budowlanego oraz samochodów transportujących materiały na budowę. Zakłada się, że będzie to oddziaływanie okresowe. Hałas powstający na etapie budowy będzie miał charakter krótkotrwały i ustąpi po zakończeniu robót. Oddziaływania powstające w fazie realizacji zostaną zminimalizowane poprzez właściwą organizację robót. Wykonawca będzie stosował jedynie maszyny i urządzenia sprawne technicznie w celu zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed wyciekami do gruntu substancji ropopochodnych pochodzących z uszkodzonego sprzętu pracującego. Powstawać będą ścieki socjalno – bytowe związane z funkcjonowaniem budowy. Teren budowy zostanie wyposażony w przenośne sanitariaty. Będą wytwarzane również inne odpady, głównie z grupy 15, 16 i 17 oraz odpady komunalne z grupy 20 wg katalogu odpadów, które wykonawca robót będzie zobowiązany przekazać do dalszego zagospodarowania firmom zewnętrznym posiadającym odpowiednie zezwolenia zgodnie z obowiązującymi przepisami. Odpady na placu budowy będą gromadzone w odpowiednio oznakowanych pojemnikach, w oznaczonych miejscach. Wszelkie oddziaływania związane z etapem realizacji będą miały charakter okresowy, krótkotrwały i lokalny, ograniczony czasem trwania prac budowlanych. Na etapie realizacji zakłada się wykorzystanie wody w celach socjalnych oraz budowlanych, paliw oraz energii

elektrycznej, materiałów budowlanych (beton, żwir, piasek itp.), jednak nie przewiduje się, aby przewidziane ilości odbiegały od typowych, związanych z budową tego rodzaju inwestycji.

Funkcjonowanie zakładu związane będzie z emisją zanieczyszczeń do powietrza. Hale ogrzewane będą promiennikami gazowymi. Zaopatrzenie zakładu w gaz ziemny na cele grzewcze odbywać się będzie, za pomocą przyłącza, z istniejącej sieci gazowej. Zanieczyszczenia do powietrza emitowane będą poprzez emitory o parametrach wskazanych w warunkach opinii. Ze względu na stosowanie gazu ziemnego jako paliwa grzewczego, emisja zanieczyszczeń do powietrza nie będzie znacząca. Występować będzie także emisja nieorganiczna związana z ruchem pojazdów osobowych i ciężarowych po terenie zakładu. W zakresie oddziaływania akustycznego, źródłami hałasu będą przede wszystkim pojazdy poruszające się po terenie zakładu oraz wózki widłowe. W sąsiedztwie inwestycji brak jest terenów chronionych akustycznie, w związku z czym ewentualne oddziaływanie w zakresie hałasu nie będzie znaczące. Woda na terenie zakładu wykorzystywana będzie na potrzeby bytowe pracowników oraz na cele porządkowe i p.poż. Pobór wody na ww. cele zapewniony będzie z istniejącej sieci wodociągowej, przebiegającej w ulicy Słubickiej w Kunowicach (działka nr 289 obręb Kunowice). Ścieki bytowe planuje się odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe przed wprowadzeniem do zbiorników powinny być oczyszczane z substancji ropopochodnych i zawiesiny łatwoopadającej. Przed odprowadzeniem wód opadowych do zbiorników podlegać one będą podczyszczeniu w układzie separator – odстойnik. Każdy zbiornik na wody opadowe i roztopowe ogrodzić płotem z siatki stalowej o wysokości 1,80 m z furtką zamykaną na klucz. Przyjęte rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej pozwolą właściwie zabezpieczyć środowisko wodno-gruntowe. Potrzeby grzewcze pomieszczeń biurowych i magazynowych realizowane będą poprzez spalanie paliwa niskoemisyjnego – gazu ziemnego, możliwe jest również zastosowanie pompy ciepła oraz instalacji fotowoltaicznej. Wytwarzane będą odpady, które zgodnie z obowiązującymi przepisami będą składowane selektywnie w oznaczonych pojemnikach, w wyznaczonych do tego miejscach, a następnie przekazywane do dalszego zagospodarowania firmom zewnętrznym, posiadającym odpowiednie zezwolenia.

Etap ewentualnej likwidacji przedsięwzięcia będzie wiązał się z oddziaływaniami analogicznymi do oddziaływań mających miejsce na etapie realizacji.

Planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczane do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. 2022 r. poz. 2556, z późn. zm.), nie jest również wymienione wśród obiektów, dla których można utworzyć obszar ograniczonego użytkowania, o którym mowa w art. 135 ust. 1 ww. ustawy. Ryzyko wystąpienia poważnej katastrofy naturalnej jest bardzo niskie, podobnie jak wystąpienie katastrofy budowlanej, zwłaszcza przy zastosowaniu atestowanych komponentów oraz dbałości o reżim techniczny.

Biorąc pod uwagę rodzaj, położenie inwestycji oraz odległość od granicy państwa nie przewiduje się transgranicznego charakteru oddziaływania inwestycji na

środowisko. Nie brano pod uwagę możliwości wystąpienia oddziaływania skumulowanego, ze względu na zakres i lokalizację planowanego przedsięwzięcia w strefie o zbliżonym charakterze.

Ze względu na zakres i oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia, które zostało ograniczone do terenu lokalizacji, stwierdzono, że przy projektowanej inwestycji oddziaływanie skumulowane nie będzie miało miejsca. Nie przewiduje się również transgranicznego charakteru oddziaływania inwestycji na środowisko.

Wystąpienie poważnej awarii przemysłowej, bezpośrednie wykorzystanie zasobów naturalnych oraz utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie dotyczą planowanego przedsięwzięcia. Ryzyko wystąpienia katastrofy budowlanej, przy zaplanowanej technologii i zakresie prac, jest bardzo niskie.

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, stwierdzono brak możliwości znaczącego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

Zgodnie z art. 10 § 1 kpa, przed wydaniem niniejszej decyzji organ prowadzący postępowanie w dniu 20 listopada 2023 r., zawiadomieniem, poinformował strony postępowania o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy i wyznaczył siedmiodniowy termin do wypowiedzenia się w sprawie.

W toku postępowania administracyjnego nie wpłynęły żadne uwagi, protesty lub wnioski dotyczące planowanej inwestycji. Nie odnotowano aby organizacje ekologiczne zgłosiły chęć uczestniczenia w przedmiotowym postępowaniu.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach jest decyzją, w której dokonywana jest ocena oddziaływania tego przedsięwzięcia na środowisko.

Nie ustanawia ona żadnych uprawnień dla inwestora, stanowiących podstawę do podjęcia właściwych działań inwestycyjnych i nie może wywołać skutku w postaci jakichkolwiek zmian w środowisku. Służy ona jedynie ocenie, czy planowane przedsięwzięcie będzie zgodne z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska i stanowi etap poprzedzający uzyskanie decyzji wymienionych w art. 72 ust. 1 ustawy ooś. Fakt wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie może być bowiem oceniany jako okoliczność wyrządzająca szkodę dla środowiska lub powodująca trudne do odwrócenia skutki. Decyzja określająca środowiskowe uwarunkowania, będąc etapem procesu inwestycyjnego, daje inwestorowi prawo do wystąpienia z wnioskami o wydanie kolejnych decyzji administracyjnych. Nie stanowi ona jednak aktu, który dawałby podstawę do rozpoczęcia jakichkolwiek robót i realizacji inwestycji, a tym samym nie narusza na tym etapie inwestycyjnym żadnych praw w postaci wyrządzenia szkody dla środowiska naturalnego czy zagrożenia ekologicznego (por. postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 lutego 2010 r. sygn. akt II OZ 35/10, podobnie postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 stycznia 2011 r. sygn. akt II OZ 28/11).

Po rozpatrzeniu materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowej sprawie oraz w oparciu o powołane przepisy prawa, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gorzowie Wielkopolskim za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania (art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 Kpa).

Zgodnie z art. 127a § 1 kpa w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Zgodnie z art. 127a § 2 kpa 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.

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

Niniejszą decyzję dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś. Wniosek ten powinien być złożony nie później niż przed upływem sześciu lat od dnia, w którym decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna (art. 72 ust. 3 ustawy ooś), z zastrzeżeniem ust. 4 i 4b ustawy ooś.

Zgodnie z art. 4 (część 1 pkt 45) ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2111) pobrano opłatę skarbową w wysokości 205 zł.

Załączniki:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia.

z up. Burmistrza
Bartosz Sianożęcki
Naczelnik

Wydziału ds. Komunalnych i Ochrony Środowiska

Otrzymują:

1. Wnioskodawca poprzez pełnomocnika
2. Strony postępowania
3. A/a

Do wiadomości:

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Słubicach
3. Dyrektor Państwowego Gospodarstwa Wodnego, Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gorzowie Wielkopolskim

Charakterystyka przedsięwzięcia

1. Nazwa przedsięwzięcia:

„Budowa centrum magazynowo – produkcyjno -usługowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą” na działce oznaczonej nr geodezyjnym 249/7 (powstałej z podziału działki 249/3), obręb Kunowice.

2. Charakterystyka przedsięwzięcia:

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie dwóch budynków przemysłowo-magazynowych z zapleciami socjalno-biurowymi i infrastrukturą towarzyszącą. Powierzchnia zabudowy będzie wynosić ok. 109000 m², powierzchnia utwardzona (drogi, place, parkingi) ok. 66000 m².

Zakres przedsięwzięcia obejmować będzie:

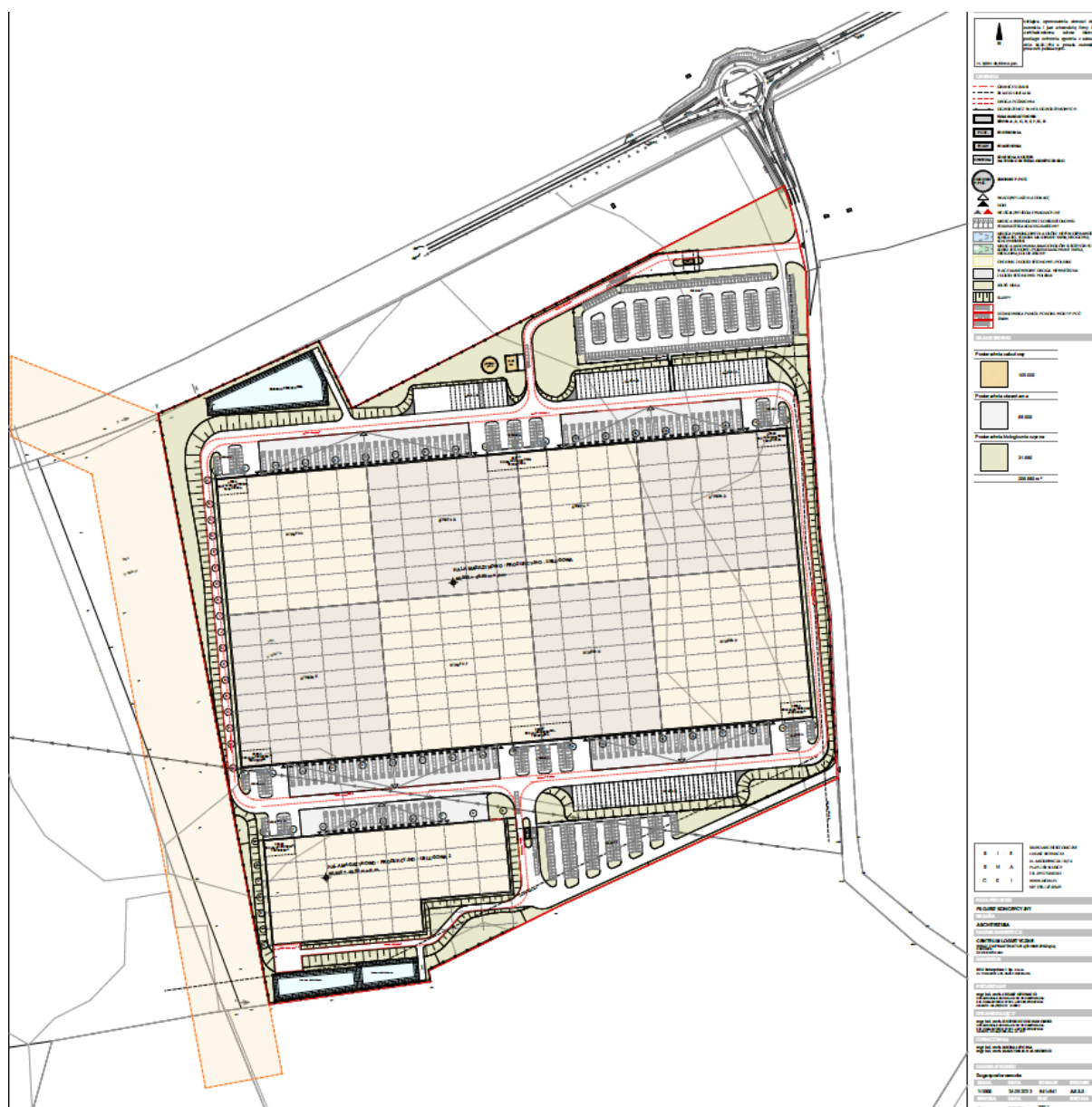
- budowę dwóch hal magazynowo-produkcyjno-usługowych z częściami socjalno-biurowymi o łącznej powierzchni do 10,9 ha,
- budowę do dwóch portierni, północną i południową, które będą obsługiwały pojazdy w dwóch wjazdach,
- budowę budynku administracyjno-technicznego,
- budowę pompowni ppoż., zbiornik ppoż. wraz z instalacją tryskaczową lub inną zapewniającą wymogi ppoż.,
- budowę zbiorników retencyjnych na wodę deszczową, w formie otwartej lub podziemnej (planuje się łącznie do trzech zbiorników), zbiorniki połączone będą z siecią kanalizacji deszczowej, wpustami dachowymi oraz odwodnieniami drogowymi, przed odprowadzeniem wód opadowych do zbiorników podlegać one będą podczyszczeniu w układzie separator-odstojnik,
- budowę trafostacji oraz instalacji fotowoltaicznej, a także awaryjnego agregatu prądotwórczego,
- budowę instalacji kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do kolektora w ulicy Słubickiej lub do zbiorników bezodpływowych, instalacji wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz teleinformatycznej,
- budowę stacji LNG skroplonego gazu ziemnego wraz ze zbiornikami magazynowymi o łącznej poj. max. 90 m³,
- budowę wewnętrznej infrastruktury drogowej (o długości powyżej 1 km) wraz z drogami pożarowymi oraz parkingami o powierzchni około powyżej 5000 m².

Hale magazynowo-produkcyjno-usługowe będą wynajmowane dla prowadzenia działalności związanej z przechowywaniem artykułów przemysłowych (np. odzieży, sprzętu elektrycznego, artykułów papierniczych, opakowań itp.), materiałów (np. tworzyw sztucznych, drewna, płyt drewnopodobnych, materiałów budowlanych), artykułów chemicznych (np. środki czystości, kosmetyki itp.), artykułów spożywczych (m.in. wymagających przechowywania, w warunkach chłodniczych) oraz artykułów farmaceutycznych. W przypadku wynajęcia części hali, podmiotowi zajmującego się sprzedażą farmaceutyków, bądź artykułów spożywczych lub towarów o wymaganej niskiej temperaturze przechowywania, w danej przestrzeni obiektu mogą pojawić się wydzielone obszary przeznaczone pod chłodnię i mroźnię. Ponadto przewidziano

kompletacje, przeładunek, obsługę logistyczną, usługi dodatkowe (VAS - np. etykietowanie, przepakowywanie). W halach prowadzona może być również działalność związanej ze świadczeniem usług w zakresie spedycji i dystrybucji towarów, w tym obsługę i wysyłkę towarów w ramach internetowej sprzedaży detalicznej.

W poszczególnych częściach hal magazynowo - produkcyjno - usługowych, odbywać się będzie lekka produkcja, polegająca na montażu gotowych komponentów, w całe układy lub składanie produktów do dalszej kompletacji np. składanie podzespołów elektronicznych, elektrycznych, zabawek, co nie będzie wiązało się z dodatkową emisją do powietrza, emisją hałasu oraz ścieków przemysłowych.

Ryc. 1. Planowane zagospodarowanie terenu.



z up. Burmistrza
Bartosz Sianożęcki
Naczelnik
Wydziału ds. Komunalnych i Ochrony Środowiska