

**D E C Y Z J A**  
**o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie art.71 ust. 1, ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 82 oraz 85 ustawy z dnia 03 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 1094 ze zm.) oraz art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 775 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia z dnia 21 lipca 2022r. (data wpływu) NEXT BUSINESS PARK ZG Spółka z o. o. z siedzibą w Świebodzinie, ul. Strzelecka 1, działając przez pełnomocnika – panią Małgorzatę Kawalę, po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko, w szczególności po analizie:

- raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko opracowanego pod kierunkiem mgr inż. Małgorzaty Kawalę z 10 stycznia 2023r., przedłożonego dnia 06 marca 2023r. wraz z jego uzupełnieniami z dnia 12 maja 2023r. oraz 10 lipca 2023r.;
- postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 14 lipca 2023r. znak: WZŚ.4221.103.2023.AJ w sprawie uzgodnienia warunków realizacji planowanego przedsięwzięcia

**o r z e k a m:**

**I. Określam** dla NEXT BUSINESS PARK ZG Spółka z o. o. z siedzibą w Świebodzinie, ul. Strzelecka 1, reprezentowaną przez pełnomocnika, panią Małgorzatę Kawalę następujące **środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia** dla przedsięwzięcia polegającego na „*Budowie budynków produkcyjno – magazynowych z częścią biurowo – socjalną w Słonym na dz. 478/48 gm. Świdnica*”, powiat zielonogórski, woj. lubuskie:

**1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia**

Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 478/48, położonej w obrębie geodezyjnym Słone i polegać będzie na budowie trzech budynków produkcyjno – magazynowych o łącznej powierzchni zabudowy ok. 1,1100 ha, dwóch budynków biurowo – socjalnych, budynku portierni, zbiorników retencyjnych, zaplecza technicznego, w tym pompowni, stacji regazyfikacji gazu LNG w postaci jednej większej stacji (o mocy do 1200 – 1500 kW) lub dwóch mniejszych (o mocy do 2 x 600 kW), naziemnego, pionowego lub poziomego zbiornika kriogenicznego o pojemności wodnej do 60 m<sup>3</sup>, miejsc gromadzenia odpadów, trafostacji itd., placów utwardzonych, w tym dróg dojazdowych, chodników, ciągów pieszo-jezdnych, miejsc postojowych.

Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów powierzchnia całkowita działki wynosi 4,2265 ha i stanowią ją grunty orne klas IVb, V i VI oraz nieużytki.

**2. Istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:**

- w celu ograniczenia uciążliwości hałasowej podczas realizacji przedsięwzięcia prace budowlane prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. pomiędzy godz. 6:00 – 22:00;

- w fazie realizacji przedsięwzięcia zaplecze budowy lokalizować na terenie utwardzonym, a substancje mogące zanieczyścić środowisko gruntowo-wodne przechowywać w szczelnych pojemnikach;
- warstwę czynną gleby (humus) zdjąć i gromadzić osobno od pozostałego urobku, następnie wykorzystać do rekultywacji terenu;
- po zakończeniu prac ziemnych powierzchnię biologicznie czynną zrehabilitować obsiewając bądź sadząc roślinność gatunków rodzimych;
- wykopy zabezpieczyć przed wpadaniem i przypadkowym uwięzieniem w nich zwierząt;
- każdorazowo przed przystąpieniem do robót sprawdzić wykopy pod kątem obecności w nich zwierząt, a w przypadku ich stwierdzenia bezpiecznie przenieść poza plac budowy, w miejsca zgodne siedliskowo;
- wody opadowe i roztopowe, pochodzące z terenów utwardzonych, po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych, odprowadzać do zbiorników retencyjno-infiltracyjnych;
- ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu budowy przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej;
- cały teren przedsięwzięcia wyposażyć w wystarczającą ilość sorbentów do neutralizowania ewentualnie powstających wycieków substancji ropopochodnych;
- do prac budowlanych oraz do transportu materiałów, narzędzi stosować sprzęt w pełni sprawny technicznie oraz spełniający wymogi dopuszczające go do użytku. Rodzaj i stan techniczny wykorzystywanego sprzętu budowlanego musi zapewnić ochronę gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przez zanieczyszczeniami;
- 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;
- w sytuacji awaryjnych napraw i tankowania maszyn budowlanych miejsce wykonywania tych prac powinno być zabezpieczone np. specjalistyczną folią lub matą sorpcyjną;
- bazę materiałową – sprzętową zlokalizować na specjalnie wyznaczonym do tego miejscu, na szczelnej, utwardzonej powierzchni i wyposażyć w przenośne sanitariaty, które będą systematycznie opróżniane przez wyspecjalizowane podmioty;
- 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;
- zachować środki ostrożności podczas prowadzenia prac izolacyjno-antykorozyjnych prowadzonych z wykorzystaniem substancji chemicznych, tak aby nie dopuścić do zanieczyszczenia środowiska gruntowo – wodnego;
- należy ograniczyć do niezbędnego minimum szerokość i głębokość wykopów, a prace na etapie otwartych wykopów skrócić do niezbędnego minimum. W trakcie prac budowlanych chronić otwarte wykopy przed zalaniem wodami opadowymi lub roztopowymi oraz przed możliwością dostania się do nich zanieczyszczeń, w szczególności substancji ropopochodnych;
- 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. Na odwodnienie wykopów budowlanych a także na odprowadzenie wód z wykopów, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 1478) należy uzyskać stosowne zgody wodnoprawne;
- wodę na etapie realizacji inwestycji dostarczyć z zewnątrz bądź za pomocą przyłącza do sieci wodociągowej;

- system kanalizacji deszczowej obiektów wyposażać w systemy podczyszczające wody opadowe lub roztopowe z substancji ropopochodnych i zawiesin, o przepustowości dostosowanej do wielkości powierzchni objętej systemem odprowadzania w/w wód;
- urządzenia podczyszczające wody opadowe lub roztopowe, jak separator czy osadnik należy utrzymać w stałej sprawności poprzez opróżnianie ich z mieszanin wodno-olejowych i zaolejonych osadów oraz monitorowanie ich stanu technicznego;
- przedsięwzięcie wykonać i eksploatować w sposób niepowodujący zakłócenia oraz zmiany stosunków wodnych na terenie inwestycji oraz na obszarach znajdujących się w jej bezpośrednim sąsiedztwie;
- na wszystkich etapach przedsięwzięcia zapewnić właściwe gospodarowanie odpadami, również niebezpiecznymi, w tym minimalizować ich ilość, gromadzić selektywnie w wydzielonych i przystosowanych miejscach, w warunkach zabezpieczających przed przedostawaniem się do środowiska gruntowo – wodnego substancji szkodliwych oraz zapewnić ich regularny odbiór przez uprawnione podmioty.

### **3. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:**

- do ogrzewania zespołu stosować do 2 kotłów gazowych o mocy do 60 kW każdy. Spaliny z każdego kotła odprowadzać emitorem pionowym, zadaszonym, o wysokości wylotu co najmniej 10 m o średnicy wylotu nie większej niż 0,15 m;
- do ogrzewania zespołu zastosować do 10 nagrzewnic gazowych o mocy nie większej niż 28,8 kW każda. Spaliny z każdego urządzenia odprowadzać emitorem pionowym zadaszonym lub poziomym, o wysokości wylotu co najmniej 12 m i średnicy wylotu nie większej niż 0,10 m;
- do ogrzewania zespołu stosować do 5 nagrzewnic o mocy do 67,5 kW każda. Spaliny z każdego urządzenia odprowadzać emitorem pionowym, zadaszonym, o wysokości wylotu co najmniej 14 m i średnicy wylotu nie większej niż 0,15 m;
- na budynkach magazynowo - produkcyjnych stosować do 10 wentylatorów dachowych, wyciągowych, zainstalowanych na wysokości co najmniej 13,5 m, o poziomie mocy akustycznej nie większej, niż 82 dB każdy;
- na budynkach magazynowo – produkcyjnych zainstalować do 5 centrali klimatyzacyjnych, na wysokości co najmniej 14 m, o poziomie mocy akustycznej nie więcej niż 83 dB każda;
- na budynkach biurowych zainstalować do 2 centrali klimatyzacyjnych, na wysokości co najmniej 5 i 7 m, o poziomie mocy akustycznej nie więcej niż 83 dB;
- zainstalować hermetyczną stację LNG wraz ze zbiornikiem /zbiornikami kriogenicznym naziemnym, o łącznej pojemności nie większej niż 60 m<sup>3</sup>.

### **II. Nakładam na Inwestora obowiązek przedstawienia analizy porealizacyjnej w zakresie oddziaływania akustycznego przedmiotowej inwestycji w porze dnia i nocy, na tereny sąsiednie w najmniej korzystnych warunkach tj. przy jednoczesnej pracy wszystkich źródeł hałasu, z zachowaniem poniższych warunków:**

- pomiar wykonać po upływie 3 miesięcy od dnia uruchomienia przedsięwzięcia w zakresie wskazanym we wniosku i przedstawić Wójtowi Gminy Świdnica oraz Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim w terminie 6 miesięcy od dnia uruchomienia inwestycji;

- pomiary hałasu przeprowadzić przez akredytowane laboratorium w czasie pracy wszystkich źródeł hałasu zlokalizowanych na terenie zakładu ;
- pomiary hałasu należy przeprowadzić w punktach referencyjnych usytuowanych na terenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na działkach nr 254/8 i 268/4 obręb Słone, gmina Świdnica.

**III. Nie nakładam obowiązku przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko oraz przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14 i 18 ustawy ooś.**

**IV. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.**

### **U z a s a d n i e n i e**

Wnioskiem z dnia 21 lipca 2022r. (data wpływu), NEXT BUSINESS PARK ZG Spółka z o. o. z siedzibą w Świebodzinie, ul. Strzelecka 1, działając przez pełnomocnika – panią Małgorzatę Kawala zwróciła się do Wójta Gminy Świdnica o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków produkcyjno – magazynowych z częścią biurowo – socjalną w Słonym, planowanej do realizacji na dz. 478/48 gm. Świdnica, powiat zielonogórski, woj. lubuskie.

Do wniosku dołączono dokumenty wymienione w art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 03 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 2081 ze zm.), zwanej w dalszej części „ustawą”, lub „ustawą ooś”.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy przedmiotowe zamierzenie budowlane jest przedsięwzięciem mogąącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - § 3 ust. 1 pkt 37 lit. d, 54 lit a i pkt 58 lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 1839) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko może być stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1 ustawy. Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest niezbędne do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia jest Wójt Gminy Świdnica – art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy.

W myśl przepisów art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Pismem znak: RG.6220.10.2022 z 08 sierpnia 2022r. strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania oraz o możliwości składania uwag i wniosków w przedmiotowej sprawie. W wyznaczonym terminie żadna z zawiadomionych stron nie zgłosiła swoich uwag i wniosków.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy pismem znak: RG.6220.10.2022.PR z dnia 08 sierpnia 2022r. organ właściwy do wydania decyzji środowiskowej wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Zielonej Górze o zaopiniowanie przedsięwzięcia i stwierdzenie, czy konieczne jest nałożenie na Inwestora obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Opinią sanitarną znak: NZ.9022.1.69.2022 z 22 sierpnia 2022r. PPIS w Zielonej Górze w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim w opinii znak: WZŚ.4220.501.2022.AJ z dnia 12 sierpnia 2022r. wyraził opinię o konieczności nałożenia na Inwestora przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, wskazując jednocześnie na konieczność uwzględnienia w raporcie, poza danymi wynikającymi z art. 66 ustawy analizy oddziaływania przedsięwzięcia w zakresie wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu „Wzniesienia Zielonogórskie” oraz wykazania, że nie naruszy ono zakazów obowiązujących na w/w obszarze.

W opinii znak: WR.ZZŚ.7.435.203.2022.MN z dnia 29 sierpnia 2022r. PGW Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Zielonej Górze wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia, wskazując jednocześnie na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach kilkunastu warunków i wymagań, które organ zawarł w treści pkt. I.1 uzasadnienia niniejszej decyzji.

Po przeanalizowaniu dokumentów załączonych do wniosku, w szczególności karty informacyjnej przedsięwzięcia, a także łącznych uwarunkowań, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy, biorąc pod rozwagę uzyskane w toku prowadzonego postępowania opinie:

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze znak: NZ.9022.1.69.2022 z 22 sierpnia 2022r.;
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim znak: WZŚ.4220.501.2022.AJ z dnia 12 sierpnia 2022r. oraz
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Zielonej Górze, znak: WR.ZZŚ.7.435.203.2022.MN z dnia 29 sierpnia 2022r.

w sprawie konieczności nałożenia na Inwestora obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia oraz badając bezpośrednio i pośrednie skutki działań, lokalizację, skalę i rodzaj inwestycji oraz jej lokalizację na terenie OCK „Wzniesienia Zielonogórskie”, postanowieniem znak: RG.6220.20.2022.PR z dnia 07 października 2022r. Wójt Gminy Świdnica nałożył na inwestora obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Następnie postanowieniem znak: RG.6220.10.2022.PR z dnia 09 listopada 2022r. postępowanie w sprawie wydania decyzji zostało zawieszono do czasu przedłożenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 06 marca 2023r. pełnomocnik inwestora przedłożył „Raport oceny oddziaływania inwestycji na środowisko” z 10 stycznia 2023r. opracowany pod kierunkiem mgr inż. Małgorzaty Kawala. Następnie postanowieniem z dnia 03 kwietnia 2023r. organ podjął zawieszono postępowanie administracyjne i pismem z dnia 06 kwietnia 2023r. znak: RG.6220.10.2022.PR wezwał inwestora do uzupełnienia przedłożonego raportu. Raport został uzupełniony zgodnie z wezwaniem, w dniu 12 maja 2023r.

Zgodnie z wymogiem wskazanym w art. 79 ust. 1 ustawy oś podano do publicznej wiadomości informacje, o których mowa w art. 33 ust. 1 ustawy, celem zapewnienia możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu, w ramach którego przeprowadza się ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Stosowne obwieszczenie, zawierające informacje o wszczęciu postępowania, przystąpieniu do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy oraz składania uwag i wniosków w związku z toczącym się postępowaniem zostało opublikowane na stronie BIP Urzędu Gminy Świdnica w dniu 24.05.2023r. oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Świdnica oraz we wsi Słone. W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag i wniosków.

Na podstawie art. 77 ust. 1 pkt 1 ustawy pismem znak: RG.6220.10.2022.PR z dnia 23 maja 2023r. wystąpiłam do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim o uzgodnienie warunków realizacji przedmiotowego

przedsięwzięcia. Zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 pkt 2 i 4 ustawy oś Wójt nie zasięgał opinii pozostałych organów biorących udział w postępowaniu, tj. PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Zielonej Górze oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego gdyż organy te wcześniej, w opinii nie wyraziły potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 22 czerwca 2023r. znak: WZŚ.4221.103.2023.AJ Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim wezwał inwestora do uzupełnień i wyjaśnień treści raportu i następnie, po przedłożeniu uzupełnień Regionalnemu Dyrektorowi Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim jak i Wójtowi Gminy Świdnica, postanowieniem znak: WZŚ.4221.103.2023.AJ z 14 lipca 2023r. uzgodnił realizację przedsięwzięcia w wariantcie wnioskowanym przez wnioskodawcę określając warunki jego realizacji, działania, jakie należy podjąć na etapie jego realizacji i eksploatacji oraz wymagania dot. ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w decyzji, o której mowa w art. 71 ust. 1 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Wskazał również, że nie jest wymagane: przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko. W swoim postanowieniu wskazał natomiast na konieczność przeprowadzenia analizy porealizacyjnej w zakresie oddziaływania przedsięwzięcia na klimat akustyczny w porze dnia i nocy.

Wskazane wyżej warunki realizacji przedsięwzięcia wskazane przez organ uzgadniający zostały uwzględnione w całości w niniejszej decyzji.

Planowane przedsięwzięcie realizowane na działce 478/48 obręb Słone polegać będzie na budowie trzech budynków produkcyjno – magazynowych, dwóch budynków biurowo – socjalnych, budynku portierni, zbiorników retencyjnych, zbiornika p.poż., zaplecza technicznego, w tym pompowni, miejsc gromadzenia odpadów, trafostacji itd., placów utwardzonych, w tym dróg dojazdowych, chodników, miejsc postojowych. Z uwagi na to, że w chwili obecnej inwestor nie posiada określonych warunków na przyłączenie obiektu do sieci gazowej przewiduje się również opcjonalnie budowę stacji regazyfikacji gazu LNG w postaci jednej większej stacji (o mocy do 1200 – 1500 kW) lub dwóch mniejszych (o mocy do 2 x 600 kW) oraz naziemnego, pionowego lub poziomego zbiornika kriogenicznego o pojemności wodnej do 60 m<sup>3</sup>.

Zgodnie z załączonym do wniosku Inwestora wypisem z ewidencji gruntów powierzchnia całkowita działki wynosi 4,2265 ha i stanowią ją grunty orne klas IVb, V i VI oraz nieużytki. Teren objęty inwestycją użytkowany był jako rolny, a występująca tam roślinność stanowi roślinność synantropijną występującą i związaną wyłącznie z siedliskami antropogenicznymi. W związku z planowaną inwestycją nie wystąpi konieczność usunięcia drzew. W obszarze planowanej inwestycji brak zespołów roślinnych o charakterze reliktowym i endemicznym, brak również stanowisk gatunków objętych ochroną prawną, bądź florystycznych pomników przyrody. Teren planowanej inwestycji położony jest w sąsiedztwie:

- terenu, dla którego obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje zabudowę mieszkaniową (obszar obecnie niezainwestowany) oraz lasu (od strony północnej);
- drogi i terenów usług i działalności gospodarczej (od strony południowej);
- drogi, stacji paliw, gruntów leśnych i zabudowy mieszkaniowej i usługowej (od strony wschodniej);
- lasu i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ponad 100 m od strony zachodniej).

Teren objęty inwestycją nie posiada aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projektowane hale przeznaczone będą pod wynajem. Obiekty mogą zostać podzielone na części i wynajęte najemcom, którzy prowadzić w nich będą procesy produkcyjne. Dopuszcza się „lekką” produkcję podobnego typu, krótkotrwałe przechowywanie, a następnie

sortowanie przesyłek kurierskich lub środków chemii gospodarczej, w tym także grupowanie ich oraz przygotowanie do dalszej ekspedycji. Przyjęto, że prowadzone procesy nie będą źródłem emisji ścieków przemysłowych. Z uwagi, iż Inwestor planuje powyższe obiekty najmować rodzaj planowanych procesów będzie uzależniony od konkretnego najemcy – w przypadku instalacji określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839) wymagających decyzji środowiskowych, określonych pozwoleń sektorowych bądź pozwolenia zintegrowanego, powyższe uzyskiwać będą poszczególni najemcy na zasadach określonych przez ustawę z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska lub ustawę z dnia 03 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Towary składowane będą na paletach w opakowaniach zbiorczych na ogół owiniętych folią lub opakowanych kartonem. Praca w części magazynowej polegać będzie na rozładunku towarów, sortowaniu i rozwieszeniu go na odpowiednie miejsca regałowe. Stamtąd, po pewnym czasie przechowywania, produkty przygotowywane są do ewentualnego pogrupowania i dalszej ekspedycji. Po realizacji zamówienia dział odpowiadający za wysyłkę kompletuje zamówienie, pakuje i nadaje paczki za pośrednictwem firm kurierskich. Ostateczny podział na mniejsze, niezależne części zostanie określony po wynajęciu całej powierzchni obiektu.

Do każdej z części magazynowej i produkcyjnej przydzielone będą niezależne lub wspólne zespoły biurowo-socjalne wyposażone w węzły sanitarne, szatnie, pomieszczenia porządkowe i techniczne oraz pom. do spożywania posiłków (bez funkcji gotowania).

Stosownie do potrzeb przewiduje się również wydzielenie w budynkach pomieszczeń ładowania wózków elektrycznych, pomieszczeń technicznych jak kotłownie, rozdzielnie elektroenergetyczne, stacje transformatorowe, pompownie wody, pomieszczenia gospodarcze, pomieszczenia na agregaty prądotwórcze itp.

Realizacja inwestycji wiąże się z typowymi dla takiego rodzaju inwestycji oddziaływaniami na środowisko w postaci wzrostu emisji pyłów, hałasu i spalin do środowiska, związanych z pracą sprzętu i maszyn wykorzystywanych w trakcie robót budowlanych oraz powstawaniem odpadów. Oddziaływania te mają jednak charakter krótkotrwały, okresowy oraz przemijający i zanikną z chwilą zakończenia robót budowlanych i oddania obiektu do użytkowania. Przy zastosowaniu warunków realizacji przedsięwzięcia określonych w pkt. I.2 sentencji decyzji nie przewiduje się, że na tym etapie inwestycja znacząco negatywnie wpłynie na środowisko. Wszelkie powstające odpady będą gromadzone w wyznaczonym do tego celu miejscu. Odpady o większych gabarytach gromadzone będą luzem, odpady drobne w pojemnikach. W celu zabezpieczenia środowiska zostaną zastosowane następujące rozwiązania: odpady niebezpieczne magazynowane będą na szczelnym podłożu oraz w pojemnikach w miejscu zabezpieczonym przed dostępem osób nieupoważnionych, zabezpieczonym przed wpływem czynników atmosferycznych. Po zebraniu odpowiedniej ilości odpady zostaną przekazane firmie, posiadającej wymagane zgody na gospodarowanie odpadami.

Etap eksploatacji przedsięwzięcia związany będzie z uciążliwościami w postaci: emisji hałasu, emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłów do powietrza oraz powstawania ścieków, wód opadowych i roztopowych.

Emisja hałasu następować będzie głównie ze źródeł punktowych – wentylatory dachowe wyciągowe, urządzenia klimatyzacyjne, które pracować będą przez całą dobę i zainstalowane będą na budynkach. Kolejnym źródłem hałasu będzie ruch pojazdów transportujących materiały i towary z/na/po terenie inwestycji. Po analizie materiałów dostarczonych do wniosku, w szczególności „Analizy akustycznej” z dnia 02 maja 2023r. oraz uzupełnienia do raportu, z dnia 10 lipca 2023r. należy przyjąć, że przy zachowaniu warunków realizacji przedsięwzięcia, wskazanych w pkt. I.3 sentencji niniejszej decyzji

inwestycja na etapie eksploatacji nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu, na terenach objętych ochroną akustyczną, położonych w sąsiedztwie inwestycji, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz.U. z 2014r., poz. 112). Wyniki analizy wpływu inwestycji na środowisko w zakresie oddziaływania akustycznego wykazały, że dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zostaną przekroczone (dla pory dnia – 50 dB, dla pory nocy 40 dB), ale tylko na terenach nieobjętych ochroną akustyczną. Dopuszczalny poziom dźwięku na stanowiskach pracy, zgodnie z przepisami BHP wynosi do 85 dB. Przyjmując zakładaną minimalną izolacyjność ścian i dachu budynku na poziomie 40 dB nie zakłada się, że eksploatacja inwestycji będzie generować hałas o natężeniu wyższym, niż dopuszczalny na terenach objętych ochroną akustyczną.

Jak wskazał Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim w postanowieniu znak: WZŚ.4221.103.2023.AJ z 14 lipca 2023r. każda prognoza, oparta na określonej metodyce wykonywania obliczeń obarczona jest pewną tolerancją, niepewnością. Z uwagi na fakt, że najbliższy teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej znajduje się w odległości niewiele przekraczającej 100 m od terenu planowanej inwestycji zasadne jest przeprowadzenie analizy porealizacyjnej w zakresie realnego oddziaływania akustycznego inwestycji w trakcie jej funkcjonowania. Badania mają posłużyć porównaniu założonego w dokumentach poziomu oddziaływania akustycznego z rzeczywistym oddziaływaniem przedsięwzięcia na środowisko oraz, w przypadku gdy normy zostaną przekroczone, wprowadzenie dodatkowych zabezpieczeń. Organ I instancji podziela stanowisko wyrażone przez organ uzgadniający, wobec tego w pkt. II sentencji decyzji wskazano obowiązek przeprowadzenia analizy porealizacyjnej w zakresie oddziaływania akustycznego przedmiotowej inwestycji w porze dnia i nocy, na tereny sąsiednie.

Przedsięwzięcie na etapie eksploatacji będzie źródłem emisji do powietrza zanieczyszczeń gazowych i pyłów, związana z procesem energetycznego spalania paliw oraz ruchem pojazdów na terenie przedsięwzięcia. Przedstawione obliczenia rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w powietrzu wykazały, że przy zastosowaniu rozwiązań wskazanych w pkt. I.3 sentencji decyzji nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych wskaźników zanieczyszczenia powietrza. W obliczeniach emisji pominięto emisje z realizowanej opcjonalnie instalacji regazyfikacji LNG z uwagi na to, że stacja wraz ze zbiornikiem będzie hermetyczna.

Eksploatacja przedsięwzięcia związana będzie z powstawaniem odpadów. W celu uniknięcia szkodliwego wpływu powstających odpadów na środowisko podjęte zostaną następujące działania minimalizujące:

- odpady gromadzone będą selektywnie, w wydzielonych, czytelnie oznakowanych miejscach, zabezpieczonych przed wpływem czynników atmosferycznych;
- odpady przechowywane będą w szczelnych pojemnikach, kontenerach, workach, uwzględniając ich właściwości fizyczne i chemiczne;
- zapewniona zostanie odpowiednia pojemność miejsc magazynowych, odpowiednia do masy powstających odpadów i częstotliwości ich opróżniania;
- miejsce magazynowania zabezpieczone będzie przed dostępem osób nieupoważnionych;
- odpady magazynowane będą w sposób uniemożliwiający ich rozprzestrzenianie i mieszanie się różnych rodzajów;
- odpady, co do których istnieje możliwość wycieku z opakowań przechowywane będą w pomieszczeniu o szczelnym podłożu oraz z wannach przechwytyjących;
- odpady niebezpieczne, których ilość wynosić będzie powyżej 1 Mg zlokalizowane zostaną w odrębnej odpowiednio oznakowanej strefie. W tej strefie nie będą magazynowane odpady inne niż niebezpieczne.

Woda na potrzeby socjalne pracowników pobierana będzie z sieci wodociągowej w ilości ok. 3,6 m<sup>3</sup>/d, z czego 3,4 m<sup>3</sup>/d na cele sanitarne a 0,2 m<sup>3</sup>/d na potrzeby porządkowe. Łączne roczne zużycie wody nie powinno przekroczyć 800 m<sup>3</sup>.



Powstające na terenie funkcjonowania przedsięwzięcia ścieki odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych, do czasu podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej. Nie przewiduje się powstawania ścieków przemysłowych.

Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych oraz dachów odprowadzane będą przez wewnętrzną kanalizację deszczową do zbiorników retencyjno-infiltracyjnych o powierzchni zabudowy ok. 1200 m<sup>2</sup>. Przed odprowadzeniem do zbiorników będą one podczyszczone w separatorach oraz osadnikach do stopnia wymaganego w § 17 rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019r. 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., poz. 1311).

Teren planowanego przedsięwzięcia położony jest w obszarze dorzecza Odry, w zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) ozn. kodem PLRW600010159659 Zimny Potok do Łącej. Ta JCWP została określona jako naturalna część wód, o złym stanie, zagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych, jakim jest dobry stan ekologiczny oraz dobry stan chemiczny (dla złagodzonych wskaźników B(a)P poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników stan dobry), zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny, o ile monitorowany jest wskaźnik diadormiczny D oraz zapewnienie drożności cieku według wymagań gatunków chronionych.

Stan jednolitej części wód podziemnych (dalej JCWPd) nr PLGW600068, na terenie której planowana jest inwestycja określono jako dobry, zarówno stan chemiczny, jak i ilościowy. Ocena zagrożenia nieosiągnięcia celów środowiskowych (zachowanie dobrego stanu ilościowego i chemicznego wód) – niezagrożone.

Teren inwestycji znajduje się poza obszarem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych, jak również nie znajduje się w strefie ochronnej ujęcia wód podziemnych.

Najbliższe położone ujęcie wód podziemnych dla zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia znajduje się na działce nr 66/4 obręb Słone, tj. w odległości ok 1,63 km od obszaru inwestycji.

Teren, na którym przedsięwzięcie będzie realizowane nie jest położony na obszarach: wodno-błotnych i na innych terenach o płytkim zaleganiu wód gruntowych, w tym na siedliskach łągowych i ujściach rzek, wybrzeży i środowisk morskich, górskich i leśnych, stref ochronnych ujęć wód i obszarach ochronnych ujęć wód śródlądowych, wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt oraz ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną (w tym Natura 2000), na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia, o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe i archeologiczne, o znacznej gęstości zaludnienia, przylegające do jezior oraz obszarach uzdrowisk i ochrony uzdrowiskowej.

Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu nr 22 – Wzniesienia Zielonogórskie. Zgodnie z uchwałą nr IX/88/15 z dnia 8 czerwca 2015r. Sejmiku Województwa Lubuskiego w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu „Wzniesienia Zielonogórskie” (Dz.U. Woj. Lub. Z 2015r., poz. 1086) na tym obszarze zakazuje się:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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;

- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

Planowane przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - § 3 ust. 1 pkt 37 lit. d, 54 lit a i pkt 58 lit. a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Realizacja przedsięwzięcia koliduje z istniejącym w obszarze chronionego krajobrazu zakazem, o którym mowa w tiret drugie powyżej. Zgodnie jednak z zapisem art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj. Dz.U. z 2022r., poz. 916) zakaz ten nie obowiązuje w przypadku, gdy z przeprowadzonej oceny oddziaływania na środowisko wyniknie brak znaczącego negatywnego oddziaływania na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu. W związku z powyższym tylko przedsięwzięcia obligatoryjnie poddane ocenie oddziaływania na środowisko, co więcej, dla których ta ocena wykaże brak negatywnego oddziaływania na środowisko mogą być lokalizowane na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzniesienia Zielonogórskie”.

Jak wynika z analizy przedłożonych przez inwestora dokumentów, w szczególności Raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wraz z jego uzupełnieniami, oraz analizując opinie i uzgodnienia organów, wymagane w toku prowadzonego postępowania (w szczególności uzgodnienia warunków realizacji przedsięwzięcia przez RDOŚ w Gorzowie Wielkopolskim) należy stwierdzić, że przy zastosowaniu proponowanych przez inwestora rozwiązań minimalizujących wpływ przedsięwzięcia na środowisko oraz przy spełnieniu wymagań wskazanych w sentencji niniejszej decyzji przedsięwzięcie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na ten obszar oraz nie naruszy obowiązujących w obszarze zakazów, gdyż:

- wykopy zabezpieczone zostaną przed wpadaniem i uwięzieniem w nich zwierząt, a każdorazowo przed przystąpieniem do robót sprawdzane będą pod kątem obecności w nich zwierząt, a w przypadku ich stwierdzenia zwierzęta będą bezpiecznie przenoszone poza plac budowy, w miejsca zgodne siedliskowo;
- inwestycja nie jest związana z działalnością wydobywania skał, torfów, skamieniałości a także minerałów i bursztynu;
- inwestycja nie wiąże się z poborem znacznej ilości wód oraz kształtowaniem poziomu wód;
- nie jest związana z likwidacją zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- inwestycja zlokalizowana jest w odległości ponad 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych.

Przedsięwzięcie położone jest w obszarze korytarza ekologicznego Bory Zielonogórskie wschodnie KZ-2B. Sieć korytarza stanowi pozostałość historycznych dróg przemieszczania się zwierząt, roślin i grzybów i wyznaczony został z uwagi na utrzymanie integralności obszarów Natura 2000. Planowana zabudowa i jej otoczenie stanowić będzie niewielki wycinek rozległego terenu, który w dalszym ciągu umożliwić będzie swobodną migrację zwierząt i zajęcie terenu działki nr 478/48 nie spowoduje utraty integralności obszarów Natura 2000 przy spełnieniu warunków określonych w sentencji niniejszej decyzji, szczegółowo opisanych w pkt. I.2.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 10 października 2013r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym ryzyku albo zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. 2016, poz. 138) inwestycja nie kwalifikuje się do tego rodzaju zakładów.

Charakter i skala inwestycji oraz odległość od granicy Polski (ok. 50 km) powoduje, że nie będzie ona generowała transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Inwestycję przeanalizowano również pod kątem możliwej kumulacji oddziaływań planowanego przedsięwzięcia z terenem zabudowy przemysłowej, zlokalizowanej w obszarze potencjalnego oddziaływania na środowisko planowanej inwestycji. Analiza wykazała, że emisje związane z planowanej inwestycji będą inne niż z funkcjonującego zakładu w związku z tym, w ujęciu skumulowanym nie ulegną one zwiększeniu i nie powinny przekroczyć dopuszczalnych poziomów substancji i energii.

Przy zaplanowanej technologii ocenia się, że ryzyko wystąpienia katastrofy naturalnej i budowlanej jest niskie. Działka, na której inwestycja jest planowana nie jest położona na obszarze zagrożonym wystąpieniem powodzi.

Po przeanalizowaniu dokumentów załączonych do wniosku, w szczególności karty informacyjnej przedsięwzięcia, raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, a także łącznych uwarunkowań, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy, biorąc pod rozwagę uzyskane w toku prowadzonego postępowania opinie:

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zielonej Górze znak: NZ.9022.1.69.2022 z 22 sierpnia 2022r.;

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim znak: WZŚ.4220.501.2022.AJ z dnia 12 sierpnia 2022r. oraz

- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Zielonej Górze, znak: WR.ZZŚ.7.203.2022.MLW z dnia 29 sierpnia 2022r.

w sprawie konieczności nałożenia na Inwestora obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia;

- postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 14 lipca 2023r. znak: WZŚ.4221.103.2023.AJ w sprawie uzgodnienia warunków realizacji planowanego przedsięwzięcia oraz

badając bezpośrednie i pośrednie skutki działań, skalę i rodzaj inwestycji oraz jej lokalizację na terenie OCK „Wzniesienia Zielonogórskie” oraz działania minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko, zaproponowane w raporcie oraz wskazane w sentencji niniejszej decyzji istotne warunki w zakresie korzystania ze środowiska w fazie jej realizacji i eksploatacji organ nie stwierdza znaczącego negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko przyrodnicze przy zachowaniu warunków jego realizacji i w związku z tym nie znajduje przeciwwskazań do realizacji przedmiotowej inwestycji w wariantcie proponowanym przez inwestora.

**Pouczenie:** Zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji o której mowa art. 72 ust. 1 lub do zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a ustawy. Wniosek o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 lub zgłoszenie, o którym mowa w art. 72 ust. 1a ustawy powinny być złożone przed upływem 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub podmiot, na rzecz którego decyzja została przeniesiona otrzymali, przed upływem 6 lat, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w pierwszej instancji stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowienia, o którym mowa w art. 90 ust. 1 ustawy, jeżeli było wydane.

Zajęcie stanowiska następuje w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowienia, o którym mowa w art. 90 ust. 1 ustawy, jeżeli było wydane. Wniosek ten składa się do organu nie wcześniej, niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna – art. 72 ust. 4 i 4a ustawy.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze za pośrednictwem Wójta Gminy Świdnica w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

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. W przypadku złożenia przez stronę oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do odwołania od decyzji nie przysługuje prawo do odwołania się ani skargi do sądu administracyjnego.

Otrzymują:

1. NEXT BUSINESS PARK ZG Spółka z o. o.
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zielonej Górze,
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Zielonej Górze,
4. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim,
5. Strony postępowania – poprzez publikację na stronie BIP Urzędu Gminy Świdnica;
6. a/a.

**WÓJT**

*Izabela Mazurkiewicz-Kąkol*

## **CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA**

Planowane przedsięwzięcie realizowane na działce 478/48 obręb Słone polegać będzie na budowie trzech budynków produkcyjno – magazynowych o powierzchni zabudowy: ok. 2800 m<sup>2</sup>, 2700 m<sup>2</sup> oraz 5600 m<sup>2</sup> (w dwóch budynkach na II kondygnacji znajdować się będzie część biurowa, w jednym część biurowa znajdować się będzie na dwóch kondygnacjach), dwóch budynków biurowo – socjalnych o powierzchni zabudowy ok. 500 m<sup>2</sup> każdy, budynek portierny o pow. zabudowy ok. 15 m<sup>2</sup>, zbiorników retencyjnych na wody opadowe o pow. zabudowy ok. 1200 m<sup>2</sup>, zbiornika p.poż, zaplecza technicznego, w tym pompowni, miejsc gromadzenia odpadów, trafostacji itd., placów utwardzonych, w tym dróg dojazdowych, chodników, miejsc postojowych. Pozostała część działki stanowić będzie powierzchnię biologicznie czynną – zieleń urządzoną lub pozostawioną bez mian w stosunku do stanu obecnego.

Z uwagi na to, że w chwili obecnej inwestor nie posiada określonych warunków na przyłączenie obiektu do sieci gazowej przewiduje się również opcjonalnie budowę stacji regazyfikacji gazu LNG w postaci jednej większej stacji (o mocy do 1200 – 1500 kW) lub dwóch mniejszych (o mocy do 2 x 600 kW) oraz naziemnego, pionowego lub poziomego zbiornika kriogenicznego o pojemności wodnej do 60 m<sup>3</sup>.

Zadaniem instalacji regazyfikacji LNG i stacji gazowej będzie przemiana gazu ziemnego z fazy ciekłej do fazy gazowej, redukcja ciśnienia dolotowego i przesłanie gazu do zakładowej sieci gazowej. Na terenie inwestycji przewiduje się montaż następujących źródeł energetycznego spalania gazu:

- 2 kotły gazowe, o mocy cieplnej do 60 kW, eksploatowanych w części biurowej;
- 10 nagrzewnic typu Robur M 25, o mocy cieplnej 28,8 kW, eksploatowanych w halach;
- 5 nagrzewnic typu QUBE R8-G72/NW, o mocy cieplnej 67,5 kW, eksploatowanych w halach.

Paliwo magazynowane będzie w postaci skroplonej, w zbiorniku kriogenicznym. Gaz w postaci skroplonej dowożony będzie do projektowanego obiektu autocysternami opcjonalnie wyposażonymi w pompy. Wszystkie elementy zbiornika i instalacji około zbiornikowej wykonane będą ze stali austenitycznej. Płaszcz zewnętrzny zbiornika oddzielony jest od zbiornika wewnętrznego izolacją próżniowo – perlitową, wykonany ze stali węglowej, zabezpieczony powłokami malarskimi. Perlit obecny w płaszczu oddzielającym zbiornik wewnętrzny od wewnętrznego będzie spełniał funkcje izolacyjne oraz adsorpcji ewentualnie powstających oparów. Parownice wykonane będą z aluminium. Podłoże pod stacje i zbiornik będzie izolowane od gruntu w sposób zapewniający ochronę gruntu przed skażeniem, w razie awarii lub wycieku.

Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów powierzchnia całkowita działki nr 478/48 wynosi 4,2265 ha i stanowią ją grunty orne (R) klas IVb, V i VI oraz (N) nieużytki. Dla działki objętej inwestycją nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Teren objęty inwestycją użytkowany jest jako rolny, a występująca tam roślinność stanowi roślinność synantropijną, związaną z siedliskami antropogenicznymi. W związku z planowaną inwestycją nie wystąpi konieczność usunięcia drzew. W obszarze planowanej inwestycji brak zespołów roślinnych o charakterze reliktowym i endemicznym, brak również

stanowisk gatunków objętych ochroną prawną, bądź florystycznych pomników przyrody. Teren planowanej inwestycji położony jest w sąsiedztwie:

- terenu, dla którego obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje zabudowę mieszkaniową oraz lasu (od strony północnej);
- drogi i terenów usług i działalności gospodarczej, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (od strony południowej);
- drogi, stacji paliw, gruntów leśnych i zabudowy mieszkaniowej i usługowej (od strony wschodniej);
- drogi, lasu i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (od strony zachodniej).

Projektowane hale przeznaczone będą pod wynajem. Obiekty mogą zostać podzielone na części i wynajęte najemcom, którzy prowadzić w nich będą procesy produkcyjne. Dopuszcza się „lekką” produkcję, krótkotrwałe przechowywanie, a następnie sortowanie przesyłek kurierskich lub środków chemii gospodarczej, w tym także grupowanie ich oraz przygotowanie do dalszej ekspedycji. Przyjęto, że prowadzone procesy nie będą źródłem emisji ścieków przemysłowych. Z uwagi, iż Inwestor planuje powyższe obiekty dzierżawić rodzaj planowanych procesów będzie uzależniony od konkretnego najemcy – w przypadku instalacji określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839) wymagających decyzji środowiskowych, określonych pozwoleń sektorowych bądź pozwoleń zintegrowanego, powyższe uzyskiwać będą poszczególni najemcy na zasadach określonych przez ustawę z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska lub ustawę z dnia 03 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Towary składowane będą na paletach w opakowaniach zbiorczych na ogół owiniętych folią lub opakowanych kartonem. Praca w części magazynowej polegać będzie na rozładunku towarów, sortowaniu i rozwieszeniu go na odpowiednie miejsca regałowe. Stamtąd, po pewnym czasie przechowywania, produkty przygotowywane są do ewentualnego pogrupowania i dalszej ekspedycji. Po realizacji zamówienia dział odpowiadający za wysyłkę kompletuje zamówienie, pakuje i nadaje paczki za pośrednictwem firm kurierskich. Ostateczny podział na mniejsze, niezależne części zostanie określony po wynajęciu całej powierzchni obiektu.

Do każdej z części magazynowej i produkcyjnej przydzielone będą niezależne lub wspólne zespoły biurowo-socjalne wyposażone w węzły sanitarne, szatnie, pomieszczenia porządkowe i techniczne oraz pomieszczenia do spożywania posiłków (bez funkcji gotowania). Stosownie do potrzeb przewiduje się również wydzielenie pomieszczeń ładowania wózków elektrycznych, pomieszczeń technicznych jak kotłownie, rozdzielnie elektroenergetyczne, stacje transformatorowe, pompownie wody, pomieszczeń gospodarczych, pomieszczeń na agregaty prądotwórcze itp.

**WÓJT**

*Izabela Mazurkiewicz-Kąkol*