

**DECYZJA****o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie art. 71, art.72, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 1 oraz 82 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 2022 poz. 1029), zwanej dalej ustawą ooś, a także § 3 ust. 1 pkt 54 lit b, 58 lit b, 37 lit d pkt. 31 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z 2019 poz. 1839) w zw. z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000), dalej zwanej kpa,

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11-01-2022 r. firmy Panattoni Europe Sp. z o.o., w imieniu której działa pełnomocnik pani Zuzanna Nowak, Tacakiewicz Ferma Kresek Sp. z o.o., ul. Jeleniogórska 18B, 60-179 Poznań o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie **„Zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego z zapleczem socjalnym i infrastrukturą towarzyszącą na działkach ewidencyjnych nr 341/22, 341/23 obręb 0006 Konin Żagański, gmina Iłowa, powiat żagański, województwo lubuskie”**

działając w oparciu o:

- raport oceny oddziaływania inwestycji na środowisko sporządzony w okresie maj 2022 r. przez zespół pod kierunkiem mgr inż. Piotr Ignaszewski, mgr. inż. Daria Łukasik;
- uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim wyrażone w postanowieniu z dnia 30-08-2022 r. znak: WZŚ.4221.112.2022.AJ;
- opinię Powiatowej Stacji Sanitarno- Epidemiologicznej w Żaganiu 15-02-2022 r. znak: NZ.9022.11.2022;
- uzgodnienie Dyrektora Zarządu Zlewni w Lwówku Śląskim Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 12-09-2022 r. znak; WR.ZZŚ.435.16.2022.ES;

po przeprowadzeniu postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko

## **orzekam:**

- I. Określić dla przedsięwzięcia pod nazwą „**Budowa zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego z zapleczem socjalnym infrastrukturą towarzyszącą na dz. nr 341/22, 341/23 w miejscowości Konin Żagański**” następujące środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia

### **1. Rodzaj i miejsce realizacji inwestycji:**

Planowana inwestycja polega na wykonaniu zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego z zapleczem socjalnym infrastrukturą towarzyszącą na dz. nr 341/22, 341/23 w miejscowości Konin Żagański, gmina Iłowa. W ramach planowanego przedsięwzięcia zakłada się realizację:

- zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego z zapleczem socjalnym i infrastrukturą towarzyszącą,
- terenów utwardzonych w skład których wchodzi drogi wewnętrzne, chodniki, parkingi, place manewrowe, doki, zbiornik retencyjny,
- zagospodarowanie terenów zieleni,
- zbiornika wody ppoż. i pompowni,
- portierni,
- posadowienie 1 szt. agregatu prądotwórczego,
- naziemne zbiorniki/zbiornik na gaz LPG/LNG/CNG (w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej/gazowej lub niewystarczających zasobów sieci), w przypadku LNG: wraz ze stacją redukcyjno- pomiarową I stopnia (SRP z maksymalnym ciśnieniem 1,6 MPa),
- infrastruktury towarzyszącej w postaci kanalizacji sanitarnej, wodociągu, sieci gazowej, instalacji elektrycznych i teletechnicznych,
- posadowienie wiat rowerowych.

Planowany do wybudowania obiekt wykorzystywany będzie jako magazyn wysokiego składowania pod wynajem powierzchni, dla prowadzenia działalności związanej m.in. z produkcją lekką (montażem), hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych i spożywczych, kompletacją, przeładunkiem, obsługą logistyczną, usługami dodatkowymi tzw. „VAS” z ang. Value Added Services (do których zaliczyć można np. etykietowanie, metkowanie, klipsowanie systemami alarmowymi, zgrzewanie przy użyciu maszyny zgrzewającej, foliowanie, belowanie, składanie stojaków wystawowych tj. displayów, co-packing – przepakowywaniem towarów w

opakowania jednosetowe i zbiorcze, tworzenie zestawów produktowych, dodawanie próbek produktów lub materiałów marketingowych/promocyjnych, produkcja zestawów świątecznych, wieszakowanie produktów, odświeżanie, prasowanie itp.) oraz spedycją i dystrybucją towarów. Lekka produkcja będzie polegać m.in. na montażu gotowych komponentów w całe układy, np. składanie liczników samochodowych, podzespołów elektronicznych, zabawek, długopisów, lampek itd. Prace dodatkowe wykonywane będą ręcznie przez pracowników lub za pomocą maszyn/urządzeń zasilanych prądem. Z uwagi na powyższe usługi dodatkowe nie będą wiązać się z emisją substancji do powietrza, emisją hałasu oraz emisją ścieków. Produkcja i usługi dodatkowe, które mogą być prowadzone w planowanym obiekcie nie będą miały znamion działalności zakładu produkcyjnego. Obecnie Inwestor nie ma jeszcze wybranych najemców. Zakładane procesy produkcyjne nie będą należeć do przedsięwzięć określonych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839). W przypadku, gdy na terenie hali będą prowadzone procesy produkcyjne klasyfikujące zakład do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dany najemca uzyska nową decyzję środowiskową

Planowany obiekt wyposażony będzie w części lub całości w system wysokiego regałowania. Obsługa za- i wytowarów odbywać się będzie przy pomocy wózków widłowych elektrycznych, z bateriami kwasowymi, żelowych bezobsługowych lub wózków ręcznych. Praca w hali polegać będzie na rozładunku i dostawie produktów do części magazynowych, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży.

Nie zakłada się magazynowania i przeładunku artykułów niepakowanych, a także towarów lub sprzętów zawierających substancje kontrolowane lub fluorowe gazy cieplarniane. Towar składowany będzie na europaletach w opakowaniach zbiorczych, na ogół zabezpieczonych folią. W magazynie nie zakłada się rozpakowywania artykułów, natomiast mogą odbywać się rozdziały ilościowe w oryginalnych opakowaniach. Część hali może być również przeznaczona jako chłodnie i mroźnie pod składowanie hurtowych ilości artykułów spożywczych np. warzyw, nabiału, mięsa, co nie będzie jednak wiązało się z montażem dodatkowych urządzeń chłodniczych poza uwzględnionymi w karcie informacyjnej, będących istotnym źródłem hałasu, zlokalizowanych na dachu hali lub na poziomie gruntu. Nie wyklucza się także możliwości wynajmu poszczególnych części hali najemcy prowadzącemu działalność

usługową polegającą na montażu gotowych komponentów w całe układy np. składanie liczników samochodowych, montaż podzespołów elektronicznych czy też zabawek, co nie będzie wiązało się z dodatkową emisją do powietrza, emisją hałasu oraz ścieków przemysłowych. Dodatkowo, przewiduje się również możliwość wynajęcia fragmentu hali lub całości hali klientowi zajmującemu się sprzedażą farmaceutyków. W takiej sytuacji w danej przestrzeni obiektu mogą pojawić się wydzielone przestrzenie przeznaczone pod małe chłodnie. Sposób funkcjonowania magazynu dla branży farmaceutycznej jest podobny do wyżej opisanej działalności „zwykłego” magazynu z tą różnicą, że w przestrzeni hali będą znajdować się stanowiska rozdzielające poszczególne artykuły farmaceutyczne na mniejsze zestawy odpowiadające zamówieniom, co będzie związane z wytwarzaniem odpadów opakowaniowych. Taki charakter działalności planowanej inwestycji nie będzie negatywnie wpływał na sąsiadujące tereny.

Obiekt może zostać podzielony na niezależne części (w zależności od zapotrzebowania powierzchniowego danych klientów). Ostateczny podział dokonany zostanie po wynajęciu całej powierzchni planowanej hali. Ponadto wyznaczone zostaną miejsca, w których odbywać się będzie ładowanie akumulatorów wózków widłowych (m.in. akumulatorów kwasowych).

Pomieszczenia socjalno – biurowe wyposażone będą m.in. w węzły sanitarne, pomieszczenia do przygotowania i spożywania posiłków, zespoły szatniowe dla pracowników fizycznych oraz pomieszczenia administracyjne. Przewidziano również pomieszczenia porządkowe i pomieszczenia techniczne. Zaprojektowano również zespół pomieszczeń technicznych (pomieszczenia wyposażone w transformator oraz rozdzielnie elektryczne średniego i niskiego napięcia) obsługujących obiekt.

Planowane przedsięwzięcie może być realizowane etapowo. Zakłada się możliwość realizowania hali w mniejszych etapach, przy zapewnieniu niezbędnej infrastruktury technicznej koniecznej do oddania do użytkowania. Cała infrastruktura zewnętrzna i wewnętrzna umożliwi praktycznie dowolną konfigurację użytkowania, a nawet realizacji obiektu. W przypadku wystąpienia kolizji istniejących sieci z planowaną inwestycją dopuszcza się wykonanie przekładek zgodnie z ustaleniami gestora sieci i/ lub uzyskanymi w późniejszym etapie pozwoleniami, wymaganymi przepisami odrębnymi. Dla pełnej dostępności komunikacyjnej obiektu zaprojektowano drogi wewnętrzne, spełniające wymogi dróg pożarowych. Parkingi i place manewrowe

zaprojektowane zostaną w oparciu o opinię geologiczną o warunkach gruntowo-wodnych.

Odwodnienie całego układu komunikacyjnego (dróg, chodników, miejsc postojowych) odprowadzane będzie do prefabrykowanych, betonowych wpustów ulicznych z osadnikami podłączonych do szczelnego systemu kanalizacji deszczowej zlokalizowanych wzdłuż dróg. Powierzchnie dróg, chodników, miejsc postojowych będą utwardzone, wykonane z kostki betonowej, specjalnie wyprofilowane w kierunku wpustów ulicznych, z krawężnikami ograniczającymi odpływ wody na tereny sąsiednie. Dla samochodów wjeżdżających i wyjeżdżających z terenu inwestycji projektuje się budynek wartowni (portierni), służący kontroli przepływu ludzi i samochodów. Realizacja planowanej inwestycji będzie się wiązać z koniecznością budowy sieci wewnętrznych: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz gazowej. Zakładane jest również tymczasowe zastosowanie naziemnych zbiorników na gaz w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci lub niewystarczających zasobów sieci. Planowana inwestycja w przypadku możliwości technicznych i ekonomicznych będzie podłączona do sieci ciepłowniczej. W przypadku braku takiej możliwości, zakłada się ogrzewanie obiektu za pomocą gazu ziemnego. Niemniej w przypadku braku możliwości przyłączenia instalacji do sieci gazowej lub niewystarczających zasobów sieci na terenie inwestycji zainstalowane zostaną naziemne zbiorniki na gaz wraz z wyposażeniem o łącznej pojemności do ok. 107,2 m<sup>3</sup> (do ok. 50 Mg), w technologii LPG, LNG lub CNG. Zbiorniki będą zlokalizowane w wyznaczonym i utwardzonym miejscu na terenie inwestycji. W przypadku lokalizacji zbiorników LNG konieczne będzie również wykonanie stacji regazyfikacji skroplonego gazu LNG. Na terenie inwestycji zakłada się możliwość zainstalowania paneli fotowoltaicznych.

Agregat prądowórczy oraz pompa ppoż. będą urządzeniami awaryjnymi, wykorzystywanymi wyłącznie w przypadku wystąpienia sytuacji pożaru i braku dostawy energii elektrycznej.

Inwestycja realizowana będzie na działkach ew. nr 341/22, 341/23, obręb Konin Żagański. Powierzchnia terenu inwestycji wynosi ok. 7,97 ha.

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

1. Prace prowadzone w ramach planowanej inwestycji można realizować wyłącznie z użyciem sprawnego technicznie sprzętu, spełniającego obowiązujące w momencie

budowy standardy jakościowe i techniczne, wykluczające emisje do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych i innych.

2. Zaplecze budowy należy zorganizować na terenie o utwardzonej, szczelnej nawierzchni oraz wyposażyć w sorbenty do natychmiastowej absorpcji ewentualnie rozlanych substancji ropopochodnych.
3. Wykorzystywany w trakcie budowy sprzęt po zakończeniu prac należy parkować na terenie utwardzonym, zabezpieczonym warstwą nieprzepuszczalną.
4. Przeglądy, naprawy oraz konserwacje maszyn i urządzeń prowadzić poza terenem budowy wyspecjalizowanych serwisach maszyn budowlanych .
5. W przypadku stwierdzenia awarii sprzętu budowlanego jego pracę należy niezwłocznie przerwać, a ewentualne wycieki płynów eksploatacyjnych należy gromadzić w szczelnych pojemnikach ustawionych pod maszynami; do czasu odtransportowania do miejsca serwisowania uszkodzony sprzęt należy umieścić na terenie zaplecza budowy. Zanieczyszczony w wyniku awarii grunt należy zgromadzić w szczelnych kontenerach, a następnie przekazać uprawnionym odbiorcom.
6. Obsługa pojazdów i maszyn związana z użyciem substancji płynnych (uzupełnienie paliwa, wymiana materiałów smarnych itp.) powinna być prowadzona poza terenem budowy.
7. Masy ziemne pozyskane z wykopów w miarę możliwości zagospodarować w ramach realizowanej inwestycji. Grunt zanieczyszczony substancjami niebezpiecznymi przekazać uprawnionemu odbiorcy.
8. Odpady niebezpieczne magazynować w zamkniętych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach , odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów zlokalizowanych w wyznaczonych miejscach o utwardzonym podłożu , zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych i przed dostępem osób nieupoważnionych , a następnie przekazywać do unieszkodliwienia uprawnionemu odbiorcy.
9. Odpady inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie w zamykanych szczelnych i oznakowanych pojemnikach, kontenerach ustawionych w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych, a następnie przekazywać uprawnionym odbiorcom.

10. Zaplecze budowy wyposażać w przenośne toalety. Powstające ścieki bytowe regularnie usuwać poza obszar przedsięwzięcia poprzez uprawnione do tego podmioty.
11. Ścieki bytowe wytwarzane w trakcie eksploatacji inwestycji należy odprowadzać do sieci kanalizacyjnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci kanalizacyjnej wydanymi przez gestora sieci lub szczelnych zbiorników bezodpływowych, a następnie wywozić za pośrednictwem wyspecjalizowanych podmiotów do oczyszczalni ścieków.
12. Wody opadowe i roztopowe odprowadzane z terenu inwestycji muszą spełnić warunki określone w Rozporządzeniu 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 wyprowadzeniu ścieków do wód lub do ziemi, a także przy odprowadzeniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub urządzeń wodnych.
13. Odpady niebezpieczne magazynować w zamkniętych szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub kontenerach, odpornych na działanie składników umieszczonych w nich odpadów, zlokalizowanych w wyznaczonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych i przed dostępem osób nieupoważnionych, a następnie przekazywać uprawnionym podmiotom.
14. Odpady inne niż niebezpieczne magazynować w zamykanych, szczelnych i oznakowanych pojemnikach, kontenerach, ustawionych w wyznaczonym miejscu na utwardzonym podłożu zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych, a następnie przekazywać uprawnionym odbiorcom,
15. W celu ograniczenia uciążliwości hałasowej i podczas realizacji przedsięwzięcia prace instalacyjne prowadzić wyłącznie w porze dziennej (między godziną 6:00 a 22:00)
16. W projektowanych halach 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 poz 1839).

**III. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o której mowa w art. 72 ust. 1 pkt**

**1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:**

1. Do ogrzewania zespołu zastosować do 59 urządzeń gazowych o mocy do 60 kW każde. Spaliny z każdego urządzenia odprowadzać emitorem pionowym, zadaszonym, o wysokości wylotu co najmniej 15,4 m i średnicy wylotu 0,15 m.
2. Do ogrzewania zespołu zastosować do 4 kotłów gazowych o mocy nie więcej niż 90 kW każdy. Spaliny z każdego kotła odprowadzać emitorem pionowym, zadaszonym o wysokości wylotu co najmniej 15,4 m i średnicy wylotu 0,15 m.
3. Do ogrzewania zespołu zastosować do 12 urządzeń wentylacyjnych z nagrzewnicą gazową o mocy do 60 kW i poziomie mocy akustycznej do 80 dB każde. Spaliny z każdego urządzenia odprowadzać emitorem bocznym o wysokości wylotu co najmniej 15,4 m i średnicy wylotu 0,1 m.
4. Do ogrzewania zespołu zastosować do 4 urządzeń wentylacyjnych z nagrzewnicą gazową o mocy do 200 kW i poziomie mocy akustycznej do 80 dB każde. Spaliny z każdego urządzenia odprowadzać emitorem bocznym o wysokości wylotu co najmniej 15,4 m i średnicy wylotu 0,1 m.
5. W budynku nad stanowiskiem do ładowania akumulatorów wózków widłowych zainstalować do 12 wentylatorów dachowych, wyciągowych o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 80 dB każdy. Zanieczyszczenia ze strefy ładowania odprowadzać 12 emitarami pionowymi zadaszonymi o wysokości co najmniej 15,4 m i średnicy wylotu 0,7 m.
6. Na budynku zastosować do 27 wentylatorów dachowych, wyciągowych, zainstalowanych na wysokości co najmniej 15,4 m o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 80 dB każdy.
7. Na budynku zainstalować do 12 urządzeń chłodniczych na wysokości co najmniej 15,4 m o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 75 dB każde.
8. Na budynku zastosować do 16 wentylatorów dachowych, wyciągowych zainstalowanych na wysokości co najmniej 15,4 m o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 75 dB każdy.
9. Na budynku zastosować do 12 agregatów wody lodowej, zainstalowanych na wysokości co najmniej 15,4 m o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 98 dB każdy.



10. Na budynku zainstalować do 4 wentylatorów ściennych wyciągowych na wysokości co najmniej 3 m o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 80 dB każdy.
11. Na budynku zainstalować do 4 urządzeń chłodniczych na wysokości co najmniej 15,4 m o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 80 dB każde.
12. Na budynku zainstalować urządzenie do wytwarzania chłodu lub ciepła na wysokości co najmniej 4m o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 65 dB.
13. Na budynku zainstalować urządzenie wentylacyjne na wysokości co najmniej 4,0m o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 60 dB.
14. Na budynku zainstalować urządzenie wentylacyjne na wysokości co najmniej 4,5m o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 60 dB.

**IV. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych, w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony Środowiska:**

Przedmiotowa inwestycja, ze względu na rodzaj, kategorię i ilość substancji niebezpiecznej, nie jest zaliczona do zakładów mogącym być źródłem poważnej awarii, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.). Oddziaływanie projektowanej inwestycji nie obejmuje swoim zasięgiem obiektów zabytkowych podlegających ochronie.

**V. Wymogi w zakresie ograniczania transgranicznego oddziaływania na środowisko w odniesieniu do tych przedsięwzięć, dla których przeprowadzono postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko** – nie są wymagane w przedmiotowej sprawie.

Ze względu na charakter oddziaływania projektowanego przedsięwzięcia na środowisko, wielkość emitowanych zanieczyszczeń oraz usytuowanie inwestycji w znacznej odległości od granic państwa, a także lokalny zakres oddziaływania, nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

**VI. Wymogi w przypadku stwierdzenia konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania**

Planowane przedsięwzięcie, ze względu na swój rodzaj, nie wymaga utworzenia obszaru ograniczonego obszaru użytkowania, o którym mowa w art. 135 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska.

**7. W ramach postępowania w sprawie wydania decyzji pozwolenia na budowę, o której mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, brak jest konieczności:**

- 1) przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, pod warunkiem, że we wniosku w wydanie ww. decyzji nie zostaną dokonane zmiany w stosunku do wymagań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- 2) przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

**II. uczynić charakterystykę całego przedsięwzięcia załącznikiem do niniejszej decyzji, stanowiącą jej integralną część.**

#### **UZASADNIENIE**

Wnioskiem z dnia 10-01-2022 r. (data wpływu dnia 11-01-2022 r.) Inwestor – Panattoni Europe Sp. z o.o, ul. Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa w imieniu którego działa pełnomocnik Zuzanna Nowak, Tacakiewicz Ferma Kresek Sp. z o.o., ul. Jeleniogórska 18B, 60-179 Poznań, wystąpił o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, dla przedsięwzięcia polegającego na „Budowa zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego z zapleczem socjalnym i infrastrukturą towarzyszącą na dz. nr ewid. 341/22, 341/23 w miejscowości Konin Żagański, gmina Iłowa”. Do wniosku zostały dołączone następujące załączniki:

- a) karta informacyjna o planowanym przedsięwzięciu wraz z zapisem na nośniku danych;
- b) kopia mapy ewidencyjnej obejmująca przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obejmujące obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie;
- c) wypisy z rejestru gruntów;
- d) dowód wniesienia opłaty skarbowej za wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach ;
- e) pełnomocnictwo;

Na podstawie przedłożonych dokumentów ustalono, iż planowane zamierzenie inwestycyjne należy do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w § 3 ust. 1 pkt. 31, 37 lit.d, 54 lit. B, 58 lit.b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Teren przeznaczony pod realizację planowanego przedsięwzięcia objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr 255/8/XXXIII/21 Rady Miejskiej w Iłowej z dnia 7 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie Gminy Iłowa. Działki te położone są na terenie oznaczonym jako 2 P,U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej.

Zgodnie z art. 63 ust 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania 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 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Wód Polskich.

Wypełniając dyspozycję art. 64 ust. 1 w/w ustawy tut. organ wystąpił z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Żaganiu oraz do Wód Polskich o wydanie opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Jednocześnie poinformowano strony o wszczęciu postępowania administracyjnego.

Pismem znak: NZ 9022.11.2022 z dnia 15 lutego 2022 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Żaganiu wyraził stanowisko, iż dla planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Pismem znak: WZŚ.4220.90.2022.AJ z dnia 17 marca 2022 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. wyraził stanowisko, iż dla planowanego przedsięwzięcia zachodzi konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, jednocześnie wskazując zakres raportu. Zgodnie z opinią RDOŚ planowane przedsięwzięcie może znacząco oddziaływać na środowisko w związku z kumulacją podobnych oddziaływań w

obszarze analizowanym, dla których tutejszy organ wydał już decyzje środowiskowe. Planowana inwestycja może oddziaływać na środowisko akustyczne w związku z kumulacją tak dużych przedsięwzięć. Planowane inwestycje zakładają przekształcenie ok. 100 ha oraz realizację wielu emitorów hałasu. Z uwagi na lokalizację planowanego przedsięwzięcia na południe od miejscowości Konin Żagański tj. terenów chronionych akustycznie niezbędne jest przedstawienie dokładnej analizy rozprzestrzeniania się hałasu.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2022 r. znak: WR.ZZŚ.435.16.2022.ES uzgodniło konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko wskazując jednocześnie zagadnienia z zakresu ochrony środowiska gruntowo-wodnego do uwzględnienia w raporcie. Zgodnie z wyjaśnieniami organu Wód Polskich materiał dowodowy w postaci karty informacyjnej nie zawiera wyczerpujących informacji pozwalających na rzetelną i pełną ocenę potencjalnego wpływu inwestycji na środowisko gruntowo-wodne. W raporcie oddziaływania na środowisko Inwestor winien szczegółowo przeanalizować wpływ planowanego przedsięwzięcia na wody powierzchniowe i podziemne przy uwzględnieniu proponowanych rozwiązań technicznych i technologicznych. Przedstawienie szczegółowego raportu oddziaływania pozwoli na dokładne określenie wpływu planowanej inwestycji na środowisko-gruntowo wodne oraz stan jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP)PLRW60001816889-Łubianka, jednolitej części wód podziemnych (JCWPd)-PLGW600077, a także na realizację celów środowiskowych określonych w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry.

Zgodnie z art. 64 ust.1c ustawy OOŚ przypadku gdy, dla planowanego przedsięwzięcia organ właściwy do wydania oceny wodnoprawnej stwierdzi konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko ze względu na możliwy negatywny wpływ tego przedsięwzięcia na możliwość osiągnięcia celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, art. 57, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, zamiast opinii, o której mowa w ust. 1 pkt 4, dokonuje on uzgodnienia w drodze postanowienia. W analizowanym przypadku Wody Polskie mając na względzie ochronę środowiska gruntowo-wodnego wydały postanowienie uzgadniające konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Postanowienie to ma charakter wiążący, dla organu przeprowadzającego postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Biorąc powyższe rozważania pod uwagę Burmistrz Howej po przeprowadzeniu analizy planowanego przedsięwzięcia, po zasięgnięciu opinii organów współdziałających stwierdził postanowieniem z dnia 21-04-2022 r. konieczność

przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i nałożył na Inwestora obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko dla w/w przedsięwzięcia, ustalając zakres raportu zgodny z art. 66 w/w ustawy.

Inwestor pismem z dnia 17-05-2022 r. (data wpływu 18-05-2022 r.) przedłożył raport oddziaływania na środowisko.

Pismami z dnia 03-06-2022 r. tut. organ przesłał raport oddziaływania na środowisko zgodnie z dyspozycją art. 77 ust 1 pkt 1 i 4 ustawy ooś do Wód Polskich oraz Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

Pismem z dnia 30-06-2022 r., WZŚ.4221.112.2022.AJ Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska poinformował o przedłużeniu terminu na uzgodnienie przedmiotowej inwestycji do dnia 31-08-2022 r.

Pismem dnia 29-06-2022 r. (data wpływu 04-07-2022 r.), WR.ZZŚ.3.435.16.2022.ES Wody Polskie wezwało Inwestora do uzupełnienia zapisów raportu w następującym zakresie:

1. Przedstawienie na załączniku graficznym koncepcję zagospodarowania terenu uwzględniającą wszystkie obiekty opisane w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, w tym m.in. zbiorniki na ścieki bytowe.
2. Dołączone do raportu o oddziaływaniu na środowisko warunki przyłączenia do sieci wodociągowej lub/i kanalizacyjnej, znak: ZGKiM-650-90/21-MMz dnia 23-11-2021 r zawierają potwierdzenie dostawy wody w ilości 408m<sup>3</sup>/m-c. W ROŚ łączne zapotrzebowanie na wodę na etapie użytkowania instalacji wynosi ok 6578m<sup>3</sup>/rok tj. 548.16m<sup>3</sup>/m-c. W związku z tym należy wyjaśnić rozbieżności.
3. Wyjaśnić rozbieżności dotyczące podanego sposobu dostarczenia wody do celów bytowych i technologicznych w trakcie realizacji inwestycji.
4. Uszczegółwić opis sposobu zagospodarowania terenu działek nr 341/22, 341/23 obręb Konin Żagański, na którym znajduje się rów melioracyjny, przedstawić jego planowaną nową lokalizację oraz opisać sposób przebudowy.
5. Podać informacje dotyczące sposobu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych w trakcie realizacji inwestycji.
6. Uszczegółwić i usystematyzować opis sposobu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenu przedsięwzięcia tj. odprowadzenia do kanalizacji deszczowej,

odprowadzenie do rowu melioracyjnego, odprowadzenie do cieku, odprowadzenie do innego odbiornika, odprowadzenie do gruntu.

7. Wskazać na załączniku graficznym przewidywane miejsca gdzie w/w wody będą odprowadzane.
8. Podać jaka ilość wód opadowych i roztopowych będzie odprowadzana docelowo do odbiornika
9. Zweryfikować informacje dotyczące planowanej ilości oraz pojemności zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe i ścieżki z utrzymania czystości.

Pismem z dnia 06 lipca 2022 r. poinformowano strony o przedłużeniu postępowania administracyjnego, ze względu na pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 30-06-2022 r. o przedłużenie terminu na zajęcie stanowiska do 31-08-2022 r.

Pismem z dnia 26-07-2022 r. data wpływu 03-08-2022 r. Inwestor przedłożył wyjaśnienia do wezwania Wód Polskich.

Postanowieniem z dnia 30-08-2022 r. (data wpływu 01-09-2022 r.) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp. uzgodnił realizację przedsięwzięcia wskazanego przez Inwestora.

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowana w granicach obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. u z 2022 r poz. 916) wymagającej specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk, oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarach sieci Natura 2000 i nie będzie oddziaływać na gatunki i siedliska tam chronione oraz nie spowoduje fragmentacji obszarów. Najbliższe obszary objęte ochroną występujące w otoczeniu planowanej inwestycji to: obszar Natura 2000 Bory Dolnośląskie PLB20005 położone w odległości ponad 1,4 km na południowy wschód. Ponadto inwestycja znajduje się w obszarze projektowanego korytarza ekologicznego Ziemia Lubuska-Południe (o przebiegu podanym na stronie <http://geoserwis.gdos.gov.pl>). Realizacja inwestycji nie będzie wiązać się z zagrożeniem dla ciągłości ww. korytarza i nie będzie wpływać negatywnie na jego cele ochrony.

Najbliższe otoczenie terenu inwestycji to pola uprawne i nieużytki, ferma drobiu. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest w odległości ponad 900 m na północ.

Prace związane z realizacją inwestycji polegać będą na robotach ziemnych, budowlanych oraz montażu konstrukcji hal, zbiorników i niezbędnej instalacji. Powierzchnia zabudowy wyniesie ok. 3,95 ha. Oddziaływanie inwestycji na środowisko na etapie budowy będzie wiązało się ze zwiększonym ruchem pojazdów, generowaniem hałasu i zanieczyszczeń do atmosfery. W trakcie prac będą wytwarzane odpady typu budowlanego oraz komunalnego. Wszystkie te odpady będą zagospodarowywane przez uprawnione firmy. Na etapie realizacji inwestycji Inwestor zobowiązany jest do zastosowania środków organizacyjno-technicznych w celu zminimalizowania emisji hałasu. Na etapie projektowania przedsięwzięcia Inwestor nie określa dokładnie wykorzystania projektowanych obiektów w związku z czym w halach winien prowadzić procesy niestanowiące przedsięwzięć w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na terenie inwestycji planowana jest budowa hal, na których zamontowane będą centrale wentylacyjne, urządzenia do wytwarzania chłodu lub ciepła i wentylatory dachowe. Ponadto zakłada się również możliwość zainstalowania na dachu instalacji fotowoltaicznej. Po terenie zakładu będą przemieszczały się samochody ciężarowe, osobowe. Podczas eksploatacji przedsięwzięcia będzie generowany hałas, jednakże zgodnie z przedstawioną analizą zasięgu oddziaływania akustycznego nie zostaną przekroczone dopuszczalne poziomy hałasu dla zabudowy jednorodzinnej, gdyż oddalone są one od planowanej inwestycji o ok. 900 m.

Na etapie eksploatacji inwestycji źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza będą kotły gazowe, nagrzewnice, agregaty prądotwórcze oraz pojazdy przemieszczające się po terenie zakładu. Inwestor przedstawił szczegółową analizę rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń do powietrza zgodnie z metodyką zawartą w rozporządzeniu Ministra środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. u z 2010 r nr 16 poz. 87). Zgodnie z przedstawioną analizą inwestycja ta nie będzie uciążliwa pod względem zanieczyszczeń powietrza i nie będzie powodować przekroczeń dopuszczalnych poziomów substancji w środowisku.

Na terenie inwestycji będą powstawały ścieki przemysłowe i bytowe, które odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu oddania do użytku sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe z dachów oraz terenów utwardzonych odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej zaprojektowanej w ramach rozbudowy drogi gminnej 001874 F lub gromadzone w zbiorniku retencyjnym (szczelnym lub retencyjno-

infiltracyjnym lub odparowującym) zlokalizowanym na terenie inwestycji, do rowu melioracyjnego albo do ciekła rzeka Czarna Wielka, na co inwestor otrzymał wstępną zgodę od zarządcy ciekła. W przypadku wybudowania szczelnego zbiornika retencyjnego zmagazynowane wody będą odparowywane lub odprowadzane do odbiornika tj. rowu melioracyjnego zlokalizowane na terenie inwestycji albo do ciekła Czarna Wielka na co Inwestor otrzymał wstępną zgodę od zarządcy ciekła. W sytuacji gdy zostanie wybudowany zbiornik rozsączający zgromadzone wody będą odprowadzane do gruntu. Dla planowanej inwestycji rozważa się również możliwość wykorzystania części czystych wód opadowych i roztopowych tj. z powierzchni dachów do powtórnego wykorzystania-podlewania terenów zielonych lub spłukiwania toalet.

Woda na potrzeby realizacji oraz eksploatacji inwestycji dostarczana będzie z projektowanego przyłącza z miejskiej sieci wodociągowej, dla rozbudowy której otrzymano warunki techniczne od ZGKiM Iłowa. Do czasu wybudowania sieci wodociągowej, zakłada się możliwość poboru wody z własnego ujęcia. Dla pracowników budowlanych zostaną zainstalowane zbiorniki na wodę wraz z hydroforem. Woda dostarczana będzie do tych sanitariatów beczkowozami, natomiast ścieki będą opróżniane przy użyciu wozów asenizacyjnych.

Biorąc pod uwagę planowane rozwiązania chroniące środowisko gruntowo-wodne w tym rozwiązania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i magazynowania, i postępowania z odpadami nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko gruntowo-wodne w tym wody podziemne i powierzchniowe.

Na terenie planowanej inwestycji znajduje się rów melioracyjny. W związku z kolidowaniem rowu z planowanym przedsięwzięciem zostanie on przeniesiony zgodnie z uzyskanymi w późniejszym etapie procedowania inwestycji pozwoleniami wodnoprawnymi.

Przedsięwzięcie położone jest na obszarze Jednolitej Części Wód Powierzchniowych Łubianka o kodzie PLRW60001816889 Zgodnie z zapisami planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Dz. U. z 2016 r. poz. 1967) JCWP-Łubianka została oceniona jako silnie zmieniona o złym stanie, niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny.

Ponadto inwestycja zlokalizowana jest na obszarze Jednolitej Części Wód Podziemnych nr 77 o kodzie PLGW600077, która charakteryzuje się dobrym stanem ilościowym i dobrym



stanem chemicznym. JCWPd została oceniona jako niezagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry stan ilościowy i chemiczny. Inwestycja nie jest związana z poborem wód podziemnych, nie przyczyni się do trwałego obniżenia zwierciadła wód podziemnych w warstwach wodonośnych. Planowana inwestycja znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Teren inwestycji nie znajduje się na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Przedmiotowa inwestycja, ze względu na rodzaj, kategorię i ilość substancji niebezpiecznej, nie jest zaliczona do zakładów mogących być źródłem poważnej awarii, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wobec powyższego w decyzji nie określono wymogów w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych, co jest wymagane jedynie w odniesieniu do przedsięwzięć zaliczanych do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Raport wykonany, dla przedsięwzięcia opisuje możliwe sytuacje awaryjne oraz określa sposoby zapobiegania tym zdarzeniom oraz obowiązki związane z ochroną środowiska na wypadek ich wystąpienia.

Po przeanalizowaniu zakresu planowanego przedsięwzięcia oraz zidentyfikowaniu jego oddziaływań na środowisko i ich skali stwierdzono, że planowane przedsięwzięcie nie będzie powodować transgranicznych oddziaływań na środowisko. Emisje powodowane eksploatacją instalacji nie będą również bezpośrednio lub pośrednio, w tym poprzez sieć hydrograficzną lub wskutek wędrówek zwierząt, przenoszone na duże odległości w stopniu, który mógłby powodować znaczące oddziaływania na terytorium innych państw.

Na podstawie art 33, art. 79 ust. 1 ustawy o oś Burmistrz Łłowej podał do publicznej wiadomości informację o toczącym się postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, dla przedsięwzięcia polegającego na: „Budowa zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego z zapleczem socjalnym infrastrukturą towarzyszącą na dz. nr 341/22, 341/23 w miejscowości Konin Żagański”. Obwieszczenie zostało umieszczone na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w zakładce BIP oraz na tablicy Urzędu Miejskiego przy ul. Żeromskiego 27 na okres 30 dni. W wyznaczonym terminie nikt nie wniósł żadnych uwag ani nie zapoznawał się z dokumentacją sprawy.

W myśl art. 10 §1 ustawy z dnia ustawy kpa Burmistrz Łłowej zawiadomił strony postępowania, że zostały zebrane materiały do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla w/w przedsięwzięcia. Strony nie wniosły uwag.

Realizacja inwestycji zgodnie z uwarunkowaniami określonymi niniejszą decyzją a także późniejsza eksploatacja obiektów powstałych w wyniku przedsięwzięcia nie zwalnia inwestora z obowiązku, niezależnie od postanowień niniejszej decyzji:

- stosowania przepisów w sprawie warunków technicznych ustanowionych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane
- uzyskania wymaganych prawem zezwoleń, opinii i uzgodnień;
- realizacji obowiązków wynikających wprost z przepisów prawa, w tym w szczególności obowiązków dotyczących prawidłowej eksploatacji instalacji, określonych przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

W tym stanie należało orzec jak na wstępie.

#### --- P o u c z e n i e ---

1. Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 ust.1 oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 72 ust. 1a *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*. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna z zastrzeżeniem ust.4 i 4b.
2. Złożenie wniosku o którym mowa w pkt 1, może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu o którym mowa w pkt 1 od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach stanowisko, że realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia zawarte w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1 ww. ustawy, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje w drodze postanowienia na podstawie informacji na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
3. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy, o których mowa w art. 86 ww. ustawy.

4. Od niniejszej decyzji służy stronom wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze za pośrednictwem Burmistrza Iłowej, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.
5. 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 natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania



Burmistrz  
Paweł Lichtenowski

Otrzymują:

1. Tacakiewicz Ferma Kresek Sp. z o.o., ul. Jeleniogórska 18B, 60-179 Poznań, pełnomocnik Zuzanna Nowak;
2. Strony postępowania poprzez wywieszenie obwieszczenia na stronie Urzędu Miejskiego w Iłowej [www.ilowa.pl](http://www.ilowa.pl) oraz tablicy ogłoszeń urzędu.
3. A/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gorzowie Wlkp., ul. Jagiellończyka 13, 66-400 Gorzów Wlkp.
2. Wody Polskie ul. Jaśkiewicza 24, 59-600 Lwówek Śląski
3. Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Żaganiu ul. Szprotawska 45a  
68-100 Żagań

*Oplatę skarbową w wysokości 205 zł uiszczono przelewem na konto Urzędu Miejskiego*



**Załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach  
z dnia OŚP-I.6220.3.2022**

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

**Przedsięwzięcie:** „Budowa zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego z zapleczem socjalnym i infrastrukturą towarzyszącą na dz. nr 341/22, 341/23 w miejscowości Konin Żagański, gmina Iłowa”

**1. Rodzaj, skala i usytuowanie przedsięwzięcia**

Planowana inwestycja polega na **budowie** zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego z zapleczem socjalnym i infrastrukturą towarzyszącą na dz. nr 341/22, 341/23 w miejscowości Konin Żagański, gmina Iłowa. W ramach planowanego przedsięwzięcia zakłada się realizację:

- Zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego z zapleczem socjalnym i infrastrukturą towarzyszącą,
- Terenów utwardzonych w skład których wchodzi drogi wewnętrzne, chodniki, parkingi, place manewrowe, doki, zbiornik retencyjny,
- zagospodarowanie terenów zieleni,
- zbiornika wody ppoż. i pompowni,
- portierni,
- posadowienie 1 szt. agregatu prądotwórczego,
- naziemne zbiorniki/zbiornik na gaz LPG/LNG/CNG (w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej/gazowej lub niewystarczających zasobów sieci), w przypadku LNG: wraz ze stacją redukcyjno- pomiarową I stopnia (SRP z maksymalnym ciśnieniem 1,6 MPa),
- infrastruktury towarzyszącej w postaci kanalizacji sanitarnej, wodociągu, sieci gazowej, instalacji elektrycznych i teletechnicznych,
- posadowienie wiat rowerowych.

Ponadto zakłada się również możliwość zainstalowania na dachu instalacji fotowoltaicznej.

Planowany do wybudowania obiekt wykorzystywany będzie jako magazyn wysokiego składowania pod wynajem powierzchni dla prowadzenia działalności związanej m.in. z produkcją lekką (montażem), hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych i spożywczych, kompletacją, przeładunkiem, obsługą logistyczną, usługami dodatkowymi tzw. „VAS” oraz spedycją i dystrybucją towarów.

Zakłada się możliwość realizowania hali w mniejszych etapach, przy zapewnieniu niezbędnej infrastruktury technicznej koniecznej do oddania do użytkowania.

## **2. Powierzchnia zajmowanej nieruchomości a także obiektu budowlanego oraz dotychczasowy sposób ich wykorzystania i pokrycie szatą roślinną**

Inwestycja realizowana będzie na działkach ew. nr 341/22, 341/23, obręb Konin Żagański. Powierzchnia terenu inwestycji wynosi ok. 7,97 ha. Tereny obecnie nie są użytkowane.

## **3. Rodzaj Technologii**

### Hala – technologia wykonania:

Konstrukcja hali będzie wykonana z żelbetowych słupów i stalowych kratownic stropodachu. Ściany zewnętrzne wykonane będą w formie lekkiej obudowy z płyt warstwowych i elementów prefabrykowanych betonowych mających funkcję osłonową. Stropy żelbetowe kanałowe. Wzdłuż dłuższej elewacji zaprojektowano doki - bramy przeładunkowe, wjazdowe, oraz zaprojektowano wejścia do budynku i okna w miejscach zespołów socjalno-biurowych.

### Drogi wewnętrzne

Nawierzchnia dróg wykonana będzie z kostki betonowej.

### Parking samochodów osobowych i place manewrowe

Parkingi i place manewrowe zaprojektowane zostaną w oparciu o opinię geologiczną o warunkach gruntowo-wodnych. Nawierzchnia zostanie wykonana z kostki betonowej. Szerokości pasów i miejsc postojowych zostały zaprojektowane zgodnie z normami, spełniające wymagania dla ciężarowego taboru, obsługującego obiekt. Odwodnienie całego układu komunikacyjnego (dróg, chodników, miejsc postojowych) odprowadzane będzie do prefabrykowanych, betonowych wpustów ulicznych z osadnikami podłączonych do szczelnego systemu kanalizacji deszczowej zlokalizowanych wzdłuż dróg. Powierzchnie dróg, chodników, miejsc postojowych będą

utwardzone, wykonane z kostki betonowej, specjalnie wyprofilowane w kierunku wpustów ulicznych, z krawężnikami ograniczającymi odpływ wody na tereny sąsiednie.

Każdy etap budowy będzie uwzględniał budowę określonej części obiektu kubaturowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą pozwalającą na funkcjonowanie przedsięwzięcia. Obiekt wyposażony będzie w instalację wodno-kanalizacyjną, gaz, energię elektryczną, kanalizację deszczową.

#### 4. Przewidywana ilość wykorzystanej wody, surowców, materiałów, paliw oraz energii.

Na etapie prac budowlanych wykorzystywane będą standardowe materiały używane przy tego rodzaju obiektach, tj.: kruszywa, blachy, beton, materiały termoizolacyjne, kostka betonowa, rury i inne elementy niezbędne do wyposażenia obiektów w infrastrukturę techniczną oraz materiały wykończeniowe. Ilości wykorzystywanych surowców i materiałów będą wynikały z przedmiaru robot i nie będą wykaczały poza ilości przewidziane do realizacji w zakładanej technologii budowy.

Szacowana ilość wody jaka wykorzystana zostanie na etapie realizacji inwestycji wynosi ok. 3 000 m<sup>3</sup>/r. Woda wykorzystywana będzie zarówno do celów budowlanych, jak i na potrzeby socjalno-bytowe pracowników budowlanych. W fazie realizacji inwestycji, na terenie zaplecza technicznego powstawać będą ścieki socjalno-bytowe (w przenośnych sanitariatach chemicznych i w kontenerach zaplecza socjalnego). Ilości te nie powinny przekraczać 5 m<sup>3</sup>/d. Ścieki będą odbierane przez firmę serwisową świadczącą usługi w tym zakresie. Szacowana ilość zużycia energii elektrycznej wynosi ok. 3000 MWh/rok.

Szacunkowe zapotrzebowanie na media na etapie eksploatacji inwestycji:

- Woda – ok. 6 578 m<sup>3</sup>/r;
- Energia elektryczna – ok. 3600 MWh/rok;
- Gaz ziemny - ok. 378 tys. m<sup>3</sup>/rok.

Ponadto w przypadku braku możliwości przyłączenia instalacji do sieci gazowej lub niewystarczających zasobów sieci na terenie inwestycji, rozważa się zainstalowanie zbiornika/zbiorników na paliwo gazowe wraz z wyposażeniem o łącznej pojemności do ok. 107,2 m<sup>3</sup>, w technologii LPG, LNG lub CNG.

#### 5. Rozwiązania chroniące środowisko

- wyznaczenie miejsc do gromadzenia odpadów powstających podczas realizacji inwestycji;
- ochrona środowiska gruntowo-wodnego poprzez zastosowanie sprawnych urządzeń budowlanych;

- wyposażenie terenu inwestycji w sorbent w przypadku wystąpienia wycieków substancji ropopochodnych;
- gromadzenie ścieków bytowych na etapie prac budowlanych w przenośnych toaletach i wywóz przez wyspecjalizowane firmy;
- prowadzenie robót budowlanych w sposób minimalizujący negatywny wpływ na klimat akustyczny i powietrze atmosferyczne;
- ogrzewanie obiektów przez niskoemisyjne urządzenia zasilane paliwem gazowym;
- wykonanie wentylacji mechanicznej;
- właściwy dobór urządzeń wentylacyjnych;
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej (do czasu realizacji dopuszcza się pobór wody z ujęcia własnego);
- przyłącze do kanalizacji sanitarnej, (do czasu realizacji przyłącza do zbiorników bezodpływowych);
- retencjonowanie wód opadowych i roztopowych poprzez zbiorniki retencyjne lub retencyjno-infiltracyjno-ewaporacyjne;