

D E C Y Z J A
o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), art. 71 ust.2 pkt 2., art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), w związku § 3 ust. 1 pkt 54 lit b , § 3 ust. 1 pkt 37, § 3 ust. 1 pkt 58 lit b, § 3 ust. 1 pkt 62 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 - z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 07.12.2023 r. CL Property Sp. z o.o. z siedzibą przy Grzybowskiej 87 w Warszawie, reprezentowanej przez pana Tomasza Knapa - pełnomocnika, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn: „Budowa i eksploatacja centrum logistycznego w Żorach wraz z przestrzeniami socjalno-administracyjnymi oraz infrastrukturą towarzyszącą i komunikacją, na terenie działek: 401/38, 1305/39, 1031/40, arkusz 4 obręb 0005 Osiny, gm. Żory, powiat Żory, woj. Śląskie”

orzekam,

- I. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia pn.: „pn.: „**Budowa i eksploatacja centrum logistycznego w Żorach wraz z przestrzeniami socjalno-administracyjnymi oraz infrastrukturą towarzyszącą i komunikacją, na terenie działek: 401/38, 1305/39, 1031/40, arkusz 4 obręb 0005 Osiny, gm. Żory, powiat Żory, woj. Śląskie**”
- II. Określić następujące warunki oraz wymagania realizacji i eksploatacji planowanego przedsięwzięcia na środowisko:
 1. Prace związane z emisją hałasu (prace budowlane) należy prowadzić w porze dziennej rozumianej jako 6:00-22:00.
 2. Wycinkę drzew i krzewów kolidujących z realizacją planowanego przedsięwzięcia należy przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków, przypadającym w terminie od 1 marca do 15 października. Dopuszcza się przeprowadzenie wycinki w okresie lęgowym, lecz po uprzednim potwierdzeniu przez specjalistę ornitologa braku lęgów gatunków chronionych. Kontrolę zajęcia siedlisk przeprowadzić należy nie wcześniej niż 3 dni przed rozpoczęciem prac. W przypadku wykrycia lęgów gatunków chronionych należy zaprzestać wycinki do czasu stwierdzenia przez nadzór ornitologiczny wyprowadzenia młodych z gniazda.
 3. Drzewa występujące w obrębie inwestycji nieprzeznaczone do wycinki należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami mechanicznymi i chemicznymi w następujący sposób:
 - a) należy osłonić pnie drzew przy użyciu np. drewnianych listew, tkaniny jutowej lub grubych mat słomianych lub trzciniowych,

- b) wykopy bezpośrednio przy pniach drzew należy wykonywać ręcznie. Przycięte korzenie należy zabezpieczyć preparatami grzybobójczymi. Odkopane korzenie winny zostać wpuszczone głębiej i zabezpieczone przed wysychaniem lub przed przymrozkami. Wykopy w pobliżu drzew winny zostać niezwłocznie zasypane,
 - c) zabrania się obcinania korzeni szkieletowych drzew, gdyż grozi to zachwianiem ich statyki,
 - d) w obrębie rzutu korony nie można magazynować materiałów chemicznych, budowlanych i ziemi z powstałych wykopów, stosować otwartego ognia, lokalizować placów manewrowych i miejsc postoju sprzętu ciężkiego,
 - e) po zakończeniu prac zabezpieczenia drzew należy zdemontować.
4. W sytuacjach awaryjnych (np. wyciek paliwa, oleju) należy podjąć niezwłoczne działania mające na celu zapobieganie przenikaniu zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych (np. poprzez unieszkodliwienie wycieku za pomocą odpowiednich sorbentów, które po wykorzystaniu zostaną przekazane wyspecjalizowanym firmom);
 5. Regularnie konserwować oraz czyścić urządzenia podczyszczające wody opadowe i roztopowe, a odpady z czyszczenia przekazywać wyłącznie podmiotom posiadającym niezbędne zezwolenia.
 6. W miejscach bezpośrednich prac budowlanych należy zapewnić dostępność sorbentów, właściwych w zakresie ilości i rodzaju do potencjalnego zagrożenia, mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych.
 7. Materiały potencjalnie niebezpieczne dla środowiska gruntowo-wodnego (tj. oleje smary, farby, masy i powłoki uszczelniające) magazynować w szczelnych i zamykanych pojemnikach na utwardzonym podłożu.
 8. W przypadku konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych; do minimum ograniczyć czas odwadniania wykopów; ograniczyć wpływ prac do terenu działki inwestycyjnej; wody z odwodnienia odprowadzać w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz niezmienny stan wody na gruncie, w szczególności kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.
 9. Wody opadowe i roztopowe z terenu przedsięwzięcia zagospodarowywać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa bez zmiany stanu wody ze szkodą dla terenów sąsiednich.
 10. Odprowadzane wody opadowe i roztopowe muszą spełniać normy wynikające z obowiązujących przepisów prawa.
 11. W przypadku konieczności wykonania urządzeń wodnych należy uzyskać wymagane przepisami prawa zgody wodnoprawne.
 12. Oświetlenie obiektów należy zaprojektować w taki sposób, aby ograniczyć zanieczyszczenie świetlne w porze nocnej szczególnie od strony ul. Warszawickiej.
 13. W przypadku kolizji przedsięwzięcia z istniejącą na tym obszarze siecią drenarską (zbieracze, sączki) należy bezwzględnie zapewnić jej dalsze, bezawaryjne funkcjonowanie poprzez wykonanie połączeń uszkodzonych w toku prac rurociągów, wykonanie w razie potrzeby drenaży opaskowych i studzienek rewizyjnych, zapobieganie zamulaniu rurociągów na etapie realizacji przedsięwzięcia itp.
 14. Niedopuszczanie do wykorzystania istniejącej sieci drenarskiej do odwadniania wykopów lub odprowadzania wód deszczowych
 15. Należy zinventaryzować wszystkie napotkane urządzenia drenarskie.
- III. W dokumentacji wymaganej do uzyskania decyzji wymienionych w art. 72 ust. 1 ustawy o oś należy uwzględnić:

1. Planowane do zainstalowania urządzenia w związku z realizacją projektowanych hal. Urządzenia powinny charakteryzować się następującymi poziomami mocy akustycznej:

- a) hala B-1 (zachodnia):
- wentylator dachowy wyciągowy, poziom mocy akustycznej do 70 dB – do 36 szt.,
 - agregat wody lodowej, poziom mocy akustycznej do 82 dB – do 12 szt. (zespół czterech agregatów, każdy o poziomie mocy do 82 dB; może być zastąpiony jednym agregatem o poziomie mocy akustycznej do 88 dB),
 - wentylator ścienny wyciągowy, poziom mocy akustycznej do 75 dB – do 5 szt.,
 - urządzenie wentylacyjne z nagrzewnicą gazową do 200 kW, poziom mocy akustycznej do 75 dB – do 4 szt.,
 - urządzenie chłodnicze, poziom mocy akustycznej do 75 dB – do 4 szt.,
- b) hala B-2 (północna):
- wentylator dachowy wyciągowy, poziom mocy akustycznej do 70 dB – do 24 szt.,
 - agregat wody lodowej, poziom mocy akustycznej do 82 dB – do 12 szt. (zespół czterech agregatów, każdy o poziomie mocy do 82 dB; może być zastąpiony jednym agregatem o poziomie mocy akustycznej do 88 dB),
 - wentylator ścienny wyciągowy, poziom mocy akustycznej do 75 dB – do 5 szt.,
 - urządzenie wentylacyjne z nagrzewnicą gazową do 200 kW, poziom mocy akustycznej do 75 dB – do 3 szt.,
 - urządzenie chłodnicze, poziom mocy akustycznej do 75 dB – do 3 szt.,
- c) hala B-3 (południowa)
- wentylator dachowy wyciągowy, poziom mocy akustycznej do 70 dB – do 64 szt.,
 - agregat wody lodowej, poziom mocy akustycznej do 82 dB – do 12 szt. (zespół czterech agregatów każdy o poziomie mocy do 82 dB; może być zastąpiony jednym agregatem o poziomie mocy akustycznej do 88 dB),
 - wentylator ścienny wyciągowy, poziom mocy akustycznej do 75 dB – do 5 szt.,
 - urządzenie wentylacyjne z nagrzewnicą gazową do 200 kW, poziom mocy akustycznej do 75 dB – do 5 szt.,
 - urządzenie chłodnicze, poziom mocy akustycznej do 75 dB – do 5 szt.,
- d) biura:
- urządzenie wentylacyjne z nagrzewnicą gazową do 60 kW, poziom mocy akustycznej do 65 dB – do 72 szt.,
 - urządzenie chłodnicze, poziom mocy akustycznej do 70 dB – do 72 szt.,
 - wentylator dachowy wyciągowy EX, poziom mocy akustycznej do 70 dB – do 72 szt.
 - wentylator dachowy wyciągowy, poziom mocy akustycznej do 65 dB – do 96 szt.
- e) pozostałe:
- urządzenia wentylacyjne i wytwarzania chłodu, poziom mocy akustycznej do 65 dB – do 3 szt.

2. Przegrody budowlane projektowanych budynków.

Budynki projektowanych hal produkcyjno – magazynowo – usługowych oraz pompowni p.poż powinny charakteryzować się następującą izolacyjnością:

- izolacyjność ścian – 23 dB,
- izolacyjność dachu – 23 dB.

3. Ekran akustyczne.

Należy zaprojektować ekrany akustyczne pochłaniająco-odbijające o współczynniku pochłaniania dźwięku > 5 dB, wzdłuż południowej granicy terenu inwestycji, tj. wzdłuż ul. Warszawickiej:

- a) Ekran E-1 - dz. nr 1031/40, na odcinku ok 105 m, wysokości 4 m, współrzędne

- (układ PL-1992):
- X = 238441,8 Y = 478628,7
 - X = 238494,1 Y = 478542,8
- b) Ekran E-2 – dz. nr 1031/40, 1305/39, 401/38, na odcinku ok 285 m, wysokości 5 m, współrzędne (układ PL-1992):
- X = 238494,1 Y = 478542,8
 - X = 238651,9 Y = 478302,5
- c) Ekran E-3 - dz. nr 401/38, na odcinku ok 136 m, wysokości 4 m, współrzędne (układ PL-1992):
- X = 238651,9 Y = 478302,5
 - X = 238730,1 Y = 478182,6.
4. Obiekty hal, należy wyposażyć w system szczelnych doków, celem ograniczenia emisji hałasu z procesów załadunkowych i wyładunkowych samochodów transportujących towary.
 5. Należy zaprojektować zbiorniki retencyjne wody opadowej o łącznej pojemności min. 4073 m³ dla maksymalnej projektowanej powierzchni szczelnej do 20,43 ha.
 6. Należy zaprojektować oświetlenie obiektów o następującej charakterystyce:
 - kąt opraw oświetleniowych, montowanych na elewacji, należy ustawić tak aby oświetlały obszar w odległości około 25-30 m, ukierunkowanie w dół pod odpowiednim kątem,
 - barwa oświetlenia LED - 3000 K,
 - zastosować oprawy LED, które generują znikome ilości światła z zakresu UV,
 - zastosować oświetlenie ciągłe.

UZASADNIENIE

W dniu 7 grudnia 2023 r. do Urzędu Miasta Żory wpłynął wniosek CL Property Sp. z o.o. z siedzibą przy Grzybowskiej 87 w Warszawie, reprezentowanej przez pana Tomasza Knapa - pełnomocnika, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa i eksploatacja centrum logistycznego w Żorach wraz z przestrzeniami socjalno-administracyjnymi oraz infrastrukturą towarzyszącą i komunikacją, na terenie działek: 401/38, 1305/39, 1031/40, arkusz 4 obręb 0005 Osiny, gm. Żory, powiat Żory, woj. Śląskie”. Prezydent Miasta Żory po ustaleniu stron dla ww. sprawy zgodnie z art. 74 ust 3a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, poinformował w dniu 12.02.2024 r. obwieszczeniem o wszczęciu postępowania w ww. sprawie.

Na wniosek Prezydenta Miasta Żory, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kawicach postanowieniem nr SKO.OSW/41.9/190/2024/5720/KS z 22 marca 2024 r. wyznaczyło Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój do prowadzenia postępowania w ww. sprawie ponieważ, na terenie na którym wnioskodawca planuje realizację przedsięwzięcia jw. a także w obszarze oddziaływania planowanej inwestycji znajdują się nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa, Gminy Żory, Gminy Miejskiej Żory reprezentowanego przez Prezydenta Miasta Żory.

Przedmiotowa inwestycja, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.), kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 54 lit b, § 3 ust. 1 pkt 37, § 3 ust. 1 pkt 58 lit b, § 3 ust. 1 pkt 62. W ramach przedsięwzięcia przewiduje się budowę hal

magazynowo - usługowo - produkcyjnych z częściami biurowo - socjalnymi, o łącznej powierzchni zabudowy ok. 20,5 ha, w tym dróg o długości do 2 km i parkingów o powierzchni ok. 3,25 ha. Planuje się także posadowienie zbiorników gazu o pojemności łącznej do 107,2 m³.

W toku postępowania pismem z dnia 16.05.2024 r. nr OŚ-II.6220.12.2024, zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, pkt 2 i pkt 4 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 zwrócono się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rybniku i Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Katowicach o wyrażenie opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i ewentualnego zakresu raportu.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Rybniku opinią sanitarną z dnia 20.06.2024 r. nr ONS/ZNS.9027.2.13.2024 wyraził opinię że dla w/w przedsięwzięcia nie ma obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gliwicach pismem z dnia 26.08.2024 r. (data wpływu do tut. UM 02.09.2024 r.) nr CK.ZZŚ.4901.102.2024.TH wyraził opinię że dla w/w przedsięwzięcia nie ma obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określił warunki realizacji przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach postanowieniem z dnia 27.08.2024 r. nr WOOŚ.4220.245.2024.JŻ.2 wyraził opinię, że dla w/w przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko i określił warunki jego realizacji. Warunki Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Katowicach i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach zostały uwzględnione w niniejszej decyzji w całości.

Prezydent Miasta Jastrzębie-Zdrój prowadząc postępowanie zapewnił stronom czynny udział w każdym stadium postępowania. Obwieszczeniem z dnia 03.09.2024 r. nr OŚ-II.6220.12.2024 w wykonaniu dyspozycji art. 10 kodeksu postępowania administracyjnego poinformowano strony o zakończonym postępowaniu dowodowym przed wydaniem decyzji, wskazując termin, do którego można było zapoznać się ze zgromadzonymi materiałami i również złożyć dodatkowe uwagi i żądania. Strony po tym terminie nie wniosły uwag i wniosków. W dniach od 22.02.2024 r. do 04.03.2024 r. Wpłynęło do urzędu Miasta Żory 35 pism od osób będących stronami w ww. postępowaniu z uwagami i wnioskami odnoszącymi się do planowanej do realizacji inwestycji. Ponadto wpłynęło 41 pism od osób nie będących stronami w postępowaniu. Wszystkie pisma zawierały te same wnioski i uwagi.

Uwagi stron dotyczące oddziaływania akustycznego na tereny chronione zostały uwzględnione w warunkach niniejszej decyzji, Warunki te projektant musi uwzględnić także w projekcie budowlanym (ekrany akustyczne, izolacyjność akustyczna ścian). Usytuowanie obiektów, doków załadunkowych, wentylatorów jest zbieżne z podnoszonymi w pismach uwagami. Inwestor uwzględnił również powstanie zbiornika retencyjnego na wody opadowe z terenu inwestycji, co zaopiniował pozytywnie Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Katowicach. Odnosząc się możliwości naruszenia stosunków wodnych na terenie inwestycyjnym jak i na terenach przyległych. Mając na względzie uwagi stron postępowania, a także brak inwentaryzacji istniejących systemów drenarskich, która umożliwiłaby pełną analizę w tym zakresie, celem zapobiegnięcia negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko, w pkt. I.13, I.14 i I.15 decyzji nałożono warunki mających umożliwić właściwe prowadzenie inwestycji i zachowanie istniejących warunków wodnych na tym terenie. Na etapie realizacji inwestycji inwestor przewidział że, przed rozpoczęciem prac związanych ze zdejmowaniem darni i humusu (dzień przed lub w tym samym dniu) jak i w ich trakcie prowadzona będzie kontrola

przyrodnika wyznaczonego do nadzoru przyrodniczego na obecność zwierząt, które w razie potrzeby będą odławiane i przenoszone poza teren inwestycji. W warunkach decyzji uwzględniono wniosek stron dotyczący oświetlenia obiektów i konieczności ograniczenia jego negatywnego wpływu w porze nocnej. Nie uwzględniono uwagi dotyczącej koloru elewacji. Sprawa ta leży w gestii organu architektonicznego Miasta Żory.

Zakres przedsięwzięcia planowanego do realizacji obejmuje budowę:

- hal magazynowo-usługowych z częściami biurowo-socjalnymi, o powierzchni zabudowy łącznej do 14,18 ha. Każda hala będzie wyposażona w instalacje takie jak: wentylacyjna, chłodnicza (klimatyzacyjna segmentów socjalno-biurowych oraz chłodnicza ewentualnych przestrzeni chłodni), grzewcza zasilana z sieci ciepłowniczej (wszystkie obiekty) lub zasilana gazem (opcja w przypadku braku możliwości podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej) i/lub systemem VRF (klimatyzacja z odzyskiem ciepła), wody do celów socjalnych, wody do celów p.poż (hydrantowa i tryskaczowa), kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, instalacji elektrotechnicznej, teletechnicznej oraz opcjonalnie odnawialne źródła energii (panele fotowoltaiczne na dachu i/lub pompy ciepła -opcjonalnie),
- terenów utwardzonych o powierzchni łącznej do 6,25 ha,
- budynku pompowni p.poż. wraz ze zbiornikiem wody p.poż o pojemności min. 950 m³,
- zbiorników retencyjnych wody opadowej o łącznej pojemności min. 4073 m³ dla maksymalnej projektowanej powierzchni szczelnej do 20,43 ha,
- zjazdów publicznych,
- zbiorników gazu o pojemności łącznej do 107,2 m³ (LPG/LNG/CNG lub gazu ziemnego) zlokalizowanych poza halami (opcjonalnie), wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową,
- portierni oraz budowę i przebudowę przyłączy oraz sieci i instalacji niezbędnej infrastruktury technicznej: energetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznej, technologicznej, wody, ciepłej, gazowej.

Na terenach utwardzonych mogą powstać w zależności od potrzeb także takie obiekty jak wiaty np. na palety, wiaty na rowery czy wiaty dla osób palących.

Przedsięwzięcie może być realizowane etapowo, przy czym każdy etap zawierać będzie wszystkie elementy niezbędne do samodzielnego funkcjonowania. Cała infrastruktura zewnętrzna i wewnętrzna umożliwia dowolną konfigurację użytkowania i realizacji obiektu.

Przewiduje się prowadzenie działalności związanej z hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych i opakowanych produktów spożywczych, kompletacje, przeładunek, obsługę logistyczną, cross-docking, usługi dodatkowe. Usługi dodatkowe nie będą źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza i emisji hałasu. Hale mogą być również przeznaczone pod prowadzenie działalności związanej ze świadczeniem usług w zakresie spedycji i dystrybucji towarów. Hale wyposażone będą, w części lub całości, w system wysokiego regałowania. Części hal mogą być również przeznaczona jako chłodnie/mroźnie pod składowanie hurtowych ilości artykułów spożywczych. Przewiduje się również możliwość wynajęcia fragmentu lub całości wybranej hali podmiotowi zajmującemu się sprzedażą farmaceutyków. Praca będzie odbywać się w systemie ciągłym, na 3 zmiany, przez 7 dni w tygodniu, całorocznie.

Realizacja przedsięwzięcia charakteryzować się będzie możliwością wystąpienia oddziaływania na środowisko podczas prowadzonych robót budowlanych i montażowych. W trakcie prowadzonych robót wystąpi czasowa emisja zanieczyszczeń do powietrza, emisja hałasu, emisja odpadów typowych dla procesów budowlanych i montażowych. Czas realizacji inwestycji przewidziano na ok. 1 rok. W sentencji decyzji zawarto warunek pkt II.1., aby prace budowlane prowadzić w porze dziennej (godz. 6.00 - 22.00), co ma zminimalizować uciążliwości dla sąsiadujących mieszkańców na etapie budowy, związane z emisją hałasu i nie zakłócać odpoczynku w porze nocy.

Na etapie realizacji inwestycji inwestor przewidział rozwiązania chroniące środowisko, m.in:

- przed rozpoczęciem prac związanych ze zdejmowaniem darni i humusu (dzień przed lub w tym samym dniu) jak i w ich trakcie prowadzona będzie kontrola przyrodnika wyznaczonego do nadzoru przyrodniczego na obecność zwierząt, które w razie potrzeby będą odławiane i przenoszone poza teren inwestycji. Powołany nadzór przyrodniczy przed pracami związanymi ze zdejmowaniem darni dokona kontroli terenu po kątem występowania gatunków objętych ochroną. W przypadku wystąpienia gniazd lub siedlisk chronionych gatunków należy uzyskać zezwolenie regionalnego dyrektora ochrony środowiska na odstępstwo od zakazów w stosunku do gatunków chronionych,
- w związku z koniecznością usunięcia drzew planuje w ramach rekompensaty wykonanie nasadzeń drzew w stosunku 1:1 (jedno drzewo usunięte zastąpi jedno nowe drzewo) oraz krzewów 2:1 (2 m² usuwanych krzewów zastąpi 1 m² nowych krzewów), na terenie wokół powstałej, w wyniku budowy hali, oraz na innych terenach należących do inwestora lub wskazanych przez Urząd Miasta,
- wykopy będą sprawdzane na obecność fauny, w razie uwięzienia zwierzęta należy przenieść w bezpieczne miejsce, poza teren prowadzonych prac, w miejsce właściwe siedliskowo dla danego gatunku,
- wykorzystanie sprawnego sprzętu technicznego i budowlanego, odpowiadającego wymaganiom rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska,
- zaplecze budowy, w tym baza sprzętowa, transportowa oraz skład materiałów budowlanych ulokowany zostanie poza stroną zachodnią i północną tj. najdalej jak jest to możliwe od zabudowy mieszkaniowej,
- zaplecze budowy zorganizowane będzie na terenie izolowanym (np. na płytach betonowych, matach gumowych), zabezpieczonym przed przedostaniem się substancji do środowiska, w szczególności gruntowo-wodnego,
- wyłączanie maszyn w trakcie przerw w pracy,
- czyszczenie kół na wyjeździe z budowy,
- osłanianie lub zwilżanie sypkich surowców budowlanych,
- osłanianie transportowanych materiałów sypkich (pojazdy wyposażone w plandeki lub podobne osłony),
- zwilżanie dróg podczas suchej i wietrznej pogody, w przypadku wystąpienia nadmiernego nagromadzenia materiałów sypkich na drodze dojazdowej do placu budowy, uprzątnięcie drogi,
- cięcie na mokro elementów betonowych,
- stosowanie prefabrykatów oraz mieszanek gotowych,
- sprzątanie okresowe placu budowy i dróg wjazdowych/wyjazdowych,
- prowadzenie uporządkowanej gospodarki odpadami, wyznaczenie miejsc tymczasowego magazynowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych,
- magazynowanie odpadów niebezpiecznych w sposób zabezpieczający przed negatywnym wpływem na środowisko, w miejscach zabezpieczonych przed wpływem warunków atmosferycznych – opadów i wiatru, w miejscach zabezpieczonych przed dostępem osób postronnych, w pojemnikach odpornych na działanie składników odpadów; odpady ciekłe winny być magazynowane dodatkowo w pojemnikach szczelnych, wyposażonych w szczelne zamknięcia,
- magazynowanie odpadów sypkich w pojemnikach lub kontenerach zamkniętych, w sposób uniemożliwiający rozwiewaniu przez wiatr,
- miejsca postoju sprzętu ciężkiego i składowania materiałów budowlanych będą odbywać się na utwardzonej/izolowanej powierzchni (izolowanych miejscach placu budowy); miejsca te będą wyposażone w sorbent; miejsca te będą nadzorowane; w szczególności teren do magazynowania olejów, smarów i innych materiałów (będą przechowywane w wyznaczonym zamkniętym magazynie bazy materiałowej zlokalizowanym na terenach utwardzonych); do

bieżącej konserwacji sprzętu powinien być zabezpieczony, wyznaczony na podłożu izolowanym (np. mata gumowa lub płyty betonowe) oraz wyposażony w sorbenty, - tymczasowe ogrodzenie placu budowy do 2 m wysokości.

Etap realizacji, biorąc pod uwagę zakres planowanych przez Inwestora robót oraz ich odpowiednią organizację, nie spowoduje negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko gruntowo – wodne.

W związku z planowaną inwestycją konieczna będzie wycinka drzew i krzewów w ilości ok. 50 szt. Prezydent Miasta Jastrzębie-Zdrój nałożył w pkt. II.2. decyzji, warunek, w którym wskazał, aby prace związane z usunięciem drzew i krzewów były prowadzone poza okresem lęgowym. Jednocześnie z uwagi na fakt, że drzewa nie stanowią zwartego skupiska dopuszcza się prowadzenie wycinki w określenie lęgowym wyłącznie po wcześniejszym potwierdzeniu przez specjalistę ornitologa braku lęgów gatunków chronionych. Pozwoli to uzyskać aktualne dane dotyczące zasiedlenia drzewostanu przez ornitofaunę oraz zminimalizować możliwość zasiedlenia przez ptaki skontrolowanych już drzew.

W pkt II.3. sentencji decyzji określono metody zabezpieczenia drzew nieprzewidzianych do wycinki oraz ograniczenia w możliwości lokalizowania zapleczy budowy w rejonach tych drzew, co ma na celu zminimalizowanie wpływu robót budowlanych, a zwłaszcza zagrożenia uszkodzeniami mechanicznymi, wynikającymi z pracy maszyn, na kondycję zdrowotną tych drzew, a tym samym minimalizacji strat zieleni.

Biorąc pod uwagę przyjęte rozwiązania chroniące środowisko oraz nałożone warunki, oddziaływanie w związku z prowadzonymi pracami będzie miało charakter lokalny, charakteryzować się będzie dużą zmiennością w czasie i przestrzeni. Wszelkie uciążliwości będą chwilowe i ograniczone do terenu planowanej inwestycji, ustaną wraz z zakończeniem prac budowlanych i montażowych.

Eksploatacja przedsięwzięcia będzie źródłem hałasu, emisji zanieczyszczeń do powietrza, wytwarzania ścieków i odpadów.

Woda na potrzeby planowanego przedsięwzięcia będzie dostarczana z sieci wodociągowej na warunkach określonych z gestorem sieci. Tereny narażone na zanieczyszczenia (np. drogi, parkingi, doki itp.) będą wykonane jako nawierzchnie utwardzone. Wody opadowe i roztopowe będą retencjonowane w zbiornikach retencyjnych. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych narażonych na zanieczyszczenie będą podczyszczane w separatorach substancji ropopochodnych (zintegrowany z osadnikiem). W ramach planowanego przedsięwzięcia ścieki nie będą odprowadzane do cieków ani do gruntu. Na obecnym etapie zakłada się, że przedsięwzięcie nie będzie źródłem powstania ścieków przemysłowych. W przypadku ewentualnego powstania ścieki przemysłowe/technologiczne będą odprowadzane do kanalizacji innego podmiotu (poprzez przyłącze do kanalizacji sanitarnej lub poprzez wywóz, zgromadzonych w szczelnych bezodpływowych zbiornikach, dostosowanych do gromadzonych ścieków przemysłowych, specjalistycznymi wozami asenizacyjnymi), zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ścieki bytowe w związku z realizacją planowanej inwestycji będą odprowadzane poprzez przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych (rezerwowo do czasu rozbudowania sieci lub ograniczonej możliwości zrzutu).

Przedsięwzięcie będzie źródłem powstania odpadów związanych z prowadzoną działalnością oraz odpadów komunalnych. Gospodarka wytwarzanymi odpadami będzie prowadzona w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz uniemożliwiający ich negatywne oddziaływanie na środowisko z zachowaniem zasad wynikających z przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz przepisów szczegółowych w tym zakresie. Odpady magazynowane będą selektywnie, w zależności od właściwości fizycznych i chemicznych: w pojemnikach i kontenerach dostosowanych do właściwości odpadów – wykonanych z materiałów odpornych na działanie składników odpadów; odpady niebezpieczne

będą magazynowane w szczelnych pojemnikach, wyposażonych w szczelne zamknięcia. Wszystkie odpady magazynowane będą w wyznaczonych i oznakowanych (opisanych) miejscach, zabezpieczonym przed oddziaływaniem warunków atmosferycznych, na szczelnej nawierzchni. Odpady będą przekazywane specjalistycznym firmom posiadającym wymagane przepisami zezwolenia.

Najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej zlokalizowane są po zachodniej i południowej stronie od terenu inwestycji. Po stronie zachodniej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w odległości ok. 30 m od granicy terenu inwestycji. Po stronie południowej znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa (tereny w odległości ok. 12 m od granicy inwestycji). Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2014, poz. 112), dopuszczalne poziomy hałasu dla terenu, gdzie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wynoszą w porze dnia LAeqD 50 dB i w porze nocy LAeqN 40 dB, natomiast dla zabudowy mieszkaniowo usługowej w porze dnia LAeqD 55 dB i w porze nocy LAeqN 45 dB. W związku z eksploatacją przedsięwzięcia źródłami bezpośredniej emisji hałasu będą: urządzenia wentylacyjne, urządzenia chłodnicze, źródła kubaturowe oraz ruch pojazdów poruszających się po terenie inwestycji ok. 1510 pojazdów na dobę. W obliczeniach rozprzestrzeniania hałasu, uwzględniono wszystkie źródła punktowe, kubaturowe oraz liniowe, a także wszystkie zabezpieczenia minimalizujące oddziaływanie akustyczne. Przedstawione obliczenia rozprzestrzeniania hałasu przeprowadzono dla pory dziennej i nocnej na wysokości 4 m n.p.t., uwzględniając czas pracy źródeł hałasu. W związku ze stwierdzonymi przekroczeniami hałasu, zarówno w porze dziennej jak i nocnej, na terenach podlegających ochronie akustycznej po południowej stronie inwestycji przy ul. Warszawickiej faktycznie zagospodarowanych tj. z zabudową mieszkaniową jednorodziną, Inwestor w celu dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na ww. terenach zastosuje środki minimalizujące tj. ekrany akustyczne (oznaczone E-1, E-2, E-3), o parametrach określonych w decyzji (pkt III.3.). Ponadto w celu ograniczenia emisji hałasu z procesów załadunkowo - rozładunkowych zostaną zastosowane systemy szczelnych doków co określono w pkt III.4. Określono, aby projektowane ekrany akustyczne były zlokalizowane po południowej stronie inwestycji, wzdłuż ul. Warszawickiej. Łączna długość ekranu będzie wynosiła nie mniej niż 526 m, a ich wysokość będzie wynosiła 4-5 m. W zostały również nałożone warunki dot. mocy akustycznych, jakimi powinny charakteryzować się urządzenia planowane do zainstalowania na projektowanych budynkach oraz współczynniki izolacyjności akustycznej przegród budowlanych hal (pkt III.1. i III.2.). Powyższe warunki pozwolą na dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej tj. na terenach z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz mieszkaniowo - usługową. Obliczenia zasięgu oddziaływania akustycznego wykazały, że projektowana inwestycja przy zachowaniu parametrów akustycznych planowanych do zainstalowania urządzeń oraz izolacyjności przegród budowlanych, a także zastosowaniu środków minimalizujących (pkt III.3. i III.4.), nie będzie źródłem przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu 50 dB i 55 dB w porze dziennej i 40 dB i 45 dB w porze nocnej dla najbliższych położonych obszarów podlegających ochronie akustycznej tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo - usługowej. Warunki określone w pkt III. sentencji niniejszej decyzji nałożono z uwagi na bliskie sąsiedztwo zabudowy oraz biorąc pod uwagę fakt, że planowane budynki hal będą nowymi obiektami na przedmiotowym terenie.

W karcie zawarto informację, z której wynika, że planowane zamierzenie nie będzie powodowało kumulowania się oddziaływań i nie będą z tego powodu występowały przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej.

Źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza będą kotły gazowe, promienniki, gazowe urządzenia wentylacyjne z nagrzewnicą, pompy diesel (2 szt.) i agregaty prądotwórcze (3 szt.). Łączna moc źródeł energetycznego spalania gazu ziemnego wysokometanowego planowanych do zainstalowania w związku z analizowanym przedsięwzięciem będzie wynosiła około 21,4 MW. Źródłem emisji niezorganizowanej będzie natomiast ruch pojazdów. Przewiduje się, że po terenie zakładu poruszać się będzie w porze dnia ok. 1130 samochodów (w tym ok. 360 pojazdów ciężarowych i ok. 770 samochodów osobowych) i w porze nocy ok. 380 samochodów (w tym ok. 50 pojazdów ciężarowych i ok. 330 pojazdów osobowych). Przewiduje się zasilanie urządzeń grzewczych głównie paliwem gazowym. W sytuacjach awaryjnych pracować będą pompy p.poż i agregaty prądotwórcze. Zbiorniki gazu napełniane będą z cysterny samochodowej za pomocą elastycznego przewodu ciśnieniowego lub przy użyciu hermetycznych złączy do tankowania. W halach prowadzona będzie nieuciążliwa działalność, która nie będzie istotnym źródłem zorganizowanej emisji substancji do powietrza. Prowadzone będą regularne przeglądy techniczne urządzeń i zbiorników oraz nasadzenia pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż południowej granicy terenu. Planowana inwestycja nie będzie powodowała ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do powietrza.

W celu zminimalizowania zanieczyszczenia światłem inwestor przewidział następujące rozwiązania:

- ustawienie kąta opraw oświetleniowych, montowanych na elewacji, tak aby oświetlały obszar w odległości około 25-30 m, ukierunkowanie w dół pod odpowiednim kątem redukuje emisję światła niepożądanego, które mogłoby oddziaływać na tereny poza inwestycją,
- zmiana barwy oświetlenia LED z 4000 K na 3000 K,
- stosowanie opraw LED, które generują znikome ilości światła z zakresu UV,
- stosowanie oświetlenia ciągłego.

W bazie danych przestrzennych o zasobach przyrodniczych, będącej w posiadaniu tutejszego organu, brak jest informacji o szczególnych wartościach obszaru planowanej inwestycji takich jak stanowiska chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt. Na terenie tym nie występują obszary wodno-błotne, o płytkim zaleganiu wód podziemnych, obszary wybrzeży, górskie, jeziora, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej. Przedsięwzięcie realizowane będzie poza obszarami podlegającymi ochronie na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.). Teren inwestycji znajduje się także poza zasięgiem korytarzy ekologicznych. Należy wykluczyć możliwość negatywnego wpływu przedsięwzięcia na te siedliska i gatunki oraz inne objęte ochroną w ramach sieci obszaru Natura 2000. Przedmiotowa inwestycja nie będzie źródłem zidentyfikowanych zagrożeń dla przedmiotów ochrony, nie wpłynie na możliwość osiągnięcia celów działań ochronnych, ani nie wpłynie na realizację zaplanowanych działań ochronnych.

Biorąc pod uwagę lokalizację, parametry eksploatowanego przedsięwzięcia oraz brak oddziaływań skumulowanych, planowane przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko.

Przedmiotowe przedsięwzięcie ze względu na lokalizację i zasięg oddziaływania nie będzie powodowało możliwości oddziaływania transgranicznego (najbliższa granica Państwa znajduje się ok. 13 km od planowanego zamierzenia).

Na terenie inwestycji nie będą występowały substancje niebezpieczne w ilości równej lub większej niż określone w załączniku do Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r. poz.138).

Pod warunkiem prawidłowo prowadzonych prac projektowych, budowlanych wykonawczych oraz dalszej eksploatacji obiektu nie przewiduje się wystąpienia katastrofy

budowlanej. W przypadku jej wystąpienia podejmowane będą działania przewidziane w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.

Zmianie ulegnie krajobraz przedmiotowego obszaru – pojawi się wielkoobszarowy obiekt kubaturowy, przy czym, przedsięwzięcie powstanie w rejonie już występujących obiektów tego rodzaju oraz na terenie przewidzianym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta pod zabudowę związaną z analizowaną działalnością. Nie identyfikuje się zatem takiego obiektu jako negatywnego oddziaływania na walory krajobrazowe i nie ma konieczności stosowania szczególnych rozwiązań ograniczających oddziaływanie w tym zakresie. Przedsięwzięcie nie stanowi zagrożenia dla krajobrazu.

Planowane przedsięwzięcie nie kwalifikuje się do rodzaju instalacji, dla których istnieje możliwość utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w rozumieniu przepisów ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Inwestycja nie będzie mieć istotnie negatywnego wpływu na klimat oraz nie będzie stanowić znaczącej przyczyny niekorzystnych zmian klimatu.

Realizacja planowanej inwestycji, z uwagi na jej zakres i usytuowanie nie będzie stanowiła istotnego źródła uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludzi. Nie stwierdzono także, aby przedsięwzięcie wpływało istotnie negatywnie na środowisko i zdrowie ludzi w fazie eksploatacji. Biorąc pod uwagę powyższe, ustalono, że w przedmiotowym przypadku nie zachodzą szczegółowe uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i wyrażono opinię, że nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przy zachowaniu określonych niniejszą opinią warunków.

Gospodarka odpadami na etapie realizacji przedsięwzięcia prowadzona będzie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Etap realizacji nie będzie powodował znaczącego oddziaływania, gdyż oddziaływanie to będzie miało charakter krótkotrwały, przejściowy o zasięgu lokalnym, a uciążliwości z tym związane nie będą stanowić istotnego zagrożenia dla środowiska.

Ze względu na znaczną odległość inwestycji od granicy Państwa nie będą występowały oddziaływania transgraniczne. Z uwagi na prognozowane oddziaływania planowane przedsięwzięcie nie będzie wpływało na zmiany klimatu.

Lokalizacja przedsięwzięcia jest zgodna z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żory, uchwalonego Uchwałą Nr 244/XIX/16 Rady Miasta Żory z dnia 2 czerwca 2016 zmienionym uchwałą Nr 449/XXXII/21 Rady Miasta Żory z dnia 29 lipca 2021 r. i uchwałą Nr 623/XLIX/22 Rady Miasta Żory z dnia 24 listopada 2022 r.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Zgodnie z art. 127a § 1 k.p.a. przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Na podstawie art. 127a § 2 k.p.a. z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Zgodnie z art. 72 ust 3 i 4 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 decyzję dołącza się do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę. Złożenie wniosku powinno nastąpić w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna. Złożenie wniosku może nastąpić w terminie 10 lat, jeżeli realizacja

planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo oraz nie zmieniły się warunki określone w niniejszej decyzji. Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania, za pośrednictwem Prezydenta Miasta Jastrzębie-Zdrój.

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 222,00 złote w dniu 5 grudnia 2023 roku.

Otrzymują:

1. CL Property Sp. z o.o.
reprezentowana przez p. Tomasza Knapa - pełnomocnika
ul. Szanieckiej 25/8
93-342 Łódź

2. Strony postępowania zawiadomione przez obwieszczenie
zgodnie z art. 49 kodeksu postępowania administracyjnego.

Do wiadomości:

1. Dyrektor Zarządu Zlewni,
Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie
plac Grunwaldzki 8-10,
40-127 Katowice

2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
plac Grunwaldzki 8/10,
40-127 Katowice

3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Rybniku
ul. Kapitana Leopolda Janiego 1,
44-200 Rybnik

Kopia:

Wydział OŚ
KM/5

**z up. PREZYDENTA MIASTA
/-/ Mariusz Rogala
naczelnik Wydziału Ochrony
Środowiska i Rolnictwa**

Charakterystyka przedsięwzięcia:

„Budowa i eksploatacja centrum logistycznego w Żorach wraz z przestrzeniami socjalno-administracyjnymi oraz infrastrukturą towarzyszącą i komunikacją, na terenie działek: 401/38, 1305/39, 1031/40, arkusz 4 obręb 0005 Osiny, gm. Żory, powiat Żory, woj. Śląskie”.

Zakres przedsięwzięcia planowanego do realizacji obejmuje budowę:

- hal magazynowo-usługowych z częściami biurowo-socjalnymi, o powierzchni zabudowy łącznej do 14,18 ha. Każda hala będzie wyposażona w instalacje takie jak: wentylacyjna, chłodnicza (klimatyzacyjna segmentów socjalno-biurowych oraz chłodnicza ewentualnych przestrzeni chłodni), grzewcza zasilana z sieci ciepłowniczej (wszystkie obiekty) lub zasilana gazem (opcja w przypadku braku możliwości podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej) i/lub systemem VRF (klimatyzacja z odzyskiem ciepła), wody do celów socjalnych, wody do celów p.poż (hydrantowa i tryskaczowa), kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, instalacji elektrotechnicznej, teletechnicznej oraz opcjonalnie odnawialne źródła energii (panele fotowoltaiczne na dachu i/lub pompy ciepła -opcjonalnie),
- terenów utwardzonych o powierzchni łącznej do 6,25 ha,
- budynku pompowni p.poż. wraz ze zbiornikiem wody p.poż o pojemności min. 950 m³,
- zbiorników retencyjnych wody opadowej o łącznej pojemności min. 4073 m³ dla maksymalnej projektowanej powierzchni szczelnej do 20,43 ha,
- zjazdów publicznych,
- zbiorników gazu o pojemności łącznej do 107,2 m³ (LPG/LNG/CNG lub gazu ziemnego) zlokalizowanych poza halami (opcjonalnie), wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową,
- portierni oraz budowę i przebudowę przyłączy oraz sieci i instalacji niezbędnej infrastruktury technicznej: energetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznej, technologicznej, wody, ciepłej, gazowej.

Na terenach utwardzonych mogą powstać w zależności od potrzeb także takie obiekty jak wiaty np. na palety, wiaty na rowery czy wiaty dla osób palących.

Przedsięwzięcie może być realizowane etapowo, przy czym każdy etap zawierać będzie wszystkie elementy niezbędne do samodzielnego funkcjonowania. Cała infrastruktura zewnętrzna i wewnętrzna umożliwia dowolną konfigurację użytkowania i realizacji obiektu.

Przewiduje się prowadzenie działalności związanej z hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych i opakowanych produktów spożywczych, kompletację, przeładunek, obsługę logistyczną, cross-docking, usługi dodatkowe. Usługi dodatkowe nie będą źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza i emisji hałasu. Hale mogą być również przeznaczone pod prowadzenie działalności związanej ze świadczeniem usług w zakresie spedycji i dystrybucji towarów. Hale wyposażone będą, w części lub całości, w system wysokiego regałowania. Części hal mogą być również przeznaczona jako chłodnie/mroźnie pod składowanie hurtowych ilości artykułów spożywczych. Przewiduje się również możliwość wynajęcia fragmentu lub całości wybranej hali podmiotowi zajmującemu się sprzedażą farmaceutyków. Praca będzie odbywać się w systemie ciągłym, na 3 zmiany, przez 7 dni w tygodniu, całorocznie.

Realizacja przedsięwzięcia charakteryzować się będzie możliwością wystąpienia oddziaływania na środowisko podczas prowadzonych robót budowlanych i montażowych. W trakcie prowadzonych robót wystąpi czasowa emisja zanieczyszczeń do powietrza, emisja

hałasu, emisja odpadów typowych dla procesów budowlanych i montażowych. Czas realizacji inwestycji przewidziano na ok. 1 rok.

Oddziaływanie w związku z prowadzonymi pracami będzie miało charakter lokalny, charakteryzować się będzie dużą zmiennością w czasie i przestrzeni. Eksploatacja przedsięwzięcia będzie źródłem hałasu, emisji zanieczyszczeń do powietrza, wytwarzania ścieków i odpadów. Woda na potrzeby planowanego przedsięwzięcia będzie dostarczana z sieci wodociągowej na warunkach określonych z gestorem sieci. Tereny narażone na zanieczyszczenia (np. drogi, parkingi, doki itp.) będą wykonane jako nawierzchnie utwardzone. Wody opadowe i roztopowe będą retencjonowane w zbiornikach retencyjnych. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych narażonych na zanieczyszczenie będą podczyszczane w separatorach substancji ropopochodnych (zintegrowany z osadnikiem).

W ramach planowanego przedsięwzięcia ścieki nie będą odprowadzane do cieków ani do gruntu. Na obecnym etapie zakłada się, że przedsięwzięcie nie będzie źródłem powstania ścieków przemysłowych. W przypadku ewentualnego powstania ścieki przemysłowe/technologiczne będą odprowadzane do kanalizacji innego podmiotu (poprzez przyłącze do kanalizacji sanitarnej lub poprzez wywóz, zgromadzonych w szczelnych bezodpływowych zbiornikach, dostosowanych do gromadzonych ścieków przemysłowych, specjalistycznymi wozami asenizacyjnymi), zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ścieki bytowe w związku z realizacją planowanej inwestycji będą odprowadzane poprzez przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych (rezerwowo do czasu rozbudowania sieci lub ograniczonej możliwości zrzutu).

Przedsięwzięcie będzie źródłem powstania odpadów związanych z prowadzoną działalnością oraz odpadów komunalnych. Gospodarka wytwarzanymi odpadami będzie prowadzona w sposób zapewniający ochronę życia i zdrowia ludzi oraz uniemożliwiający ich negatywne oddziaływanie na środowisko z zachowaniem zasad wynikających z przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz przepisów szczegółowych w tym zakresie.

Odpady magazynowane będą selektywnie, w zależności od właściwości fizycznych i chemicznych: w pojemnikach i kontenerach dostosowanych do właściwości odpadów – wykonanych z materiałów odpornych na działanie składników odpadów; odpady niebezpieczne będą magazynowane w szczelnych pojemnikach, wyposażonych w szczelne zamknięcia. Wszystkie odpady magazynowane będą w wyznaczonych i oznakowanych (opisanych) miejscach, zabezpieczonym przed oddziaływaniem warunków atmosferycznych, na szczelnej nawierzchni. Odpady będą przekazywane specjalistycznym firmom posiadającym wymagane przepisami zezwolenia.

W związku z eksploatacją przedsięwzięcia źródłami bezpośredniej emisji hałasu będą: urządzenia wentylacyjne, urządzenia chłodnicze, źródła kubaturowe oraz ruch pojazdów poruszających się po terenie inwestycji ok. 1510 pojazdów na dobę. Inwestor w celu dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na ww. terenach zastosuje środki minimalizujące tj. ekrany akustyczne. Ponadto w celu ograniczenia emisji hałasu z procesów załadunkowo - rozładunkowych zostaną zastosowane systemy szczelnych doków. Projektowane ekrany akustyczne były zlokalizowane po południowej stronie inwestycji, wzdłuż ul. Warszawickiej. Łączna długość ekranu będzie wynosiła nie mniej niż 526 m, a ich wysokość będzie wynosiła 4-5 m. Nałożone zostały warunki dot. mocy akustycznych, jakimi powinny charakteryzować się urządzenia planowane do zainstalowania na projektowanych budynkach oraz współczynniki izolacyjności akustycznej przegród budowlanych hal. Powyższe warunki pozwolą na dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej tj. na terenach z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz mieszkaniowo - usługową.

Planowane zamierzenie nie będzie powodowało kumulowania się oddziaływań i nie będą z tego powodu występowały przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej.

Źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza będą kotły gazowe, promienniki, gazowe urządzenia wentylacyjne z nagrzewnicą, pompy diesel (2 szt.) i agregaty prądotwórcze (3 szt.). Łączna moc źródeł energetycznego spalania gazu ziemnego wysokometanowego planowanych do zainstalowania w związku z analizowanym przedsięwzięciem będzie wynosiła około 21,4 MW. Źródłem emisji niezorganizowanej będzie natomiast ruch pojazdów. Przewiduje się, że po terenie zakładu poruszać się będzie w porze dnia ok. 1130 samochodów (w tym ok. 360 pojazdów ciężarowych i ok. 770 samochodów osobowych) i w porze nocy ok. 380 samochodów (w tym ok. 50 pojazdów ciężarowych i ok. 330 pojazdów osobowych). Przewiduje się zasilanie urządzeń grzewczych głównie paliwem gazowym. W sytuacjach awaryjnych pracować będą pompy p.poż i agregaty prądotwórcze. Zbiorniki gazu napełniane będą z cysterny samochodowej za pomocą elastycznego przewodu ciśnieniowego lub przy użyciu hermetycznych złączy do tankowania. W halach prowadzona będzie nieuciążliwa działalność, która nie będzie istotnym źródłem zorganizowanej emisji substancji do powietrza. Prowadzone będą regularne przeglądy techniczne urządzeń i zbiorników oraz nasadzenia pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż południowej granicy terenu. Planowana inwestycja nie będzie powodowała ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do powietrza.

Na terenie inwestycji nie występują obszary wodno-błotne, o płytkim zaleganiu wód podziemnych, obszary wybrzeży, górskie, jeziora, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej. Przedsięwzięcie realizowane będzie poza obszarami podlegającymi ochronie na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn.: Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.). Teren inwestycji znajduje się także poza zasięgiem korytarzy ekologicznych. Należy wykluczyć możliwość negatywnego wpływu przedsięwzięcia na te siedliska i gatunki oraz inne objęte ochroną w ramach sieci obszaru Natura 2000.

Biorąc pod uwagę lokalizację, parametry eksploatowanego przedsięwzięcia oraz brak oddziaływań skumulowanych, planowane przedsięwzięcie nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko. Przedmiotowe przedsięwzięcie ze względu na lokalizację i zasięg oddziaływania nie będzie powodowało możliwości oddziaływania transgranicznego (najbliższa granica Państwa znajduje się ok. 13 km od planowanego zamierzenia). Inwestycja nie będzie mieć istotnie negatywnego wpływu na klimat oraz nie będzie stanowić znaczącej przyczyny niekorzystnych zmian klimatu.

Kopia:
Wydział OŚ
KM/5

**z up. PREZYDENTA MIASTA
/-/ Mariusz Rogala
naczelnik Wydziału Ochrony
Środowiska i Rolnictwa**