

**Postanowienie**

Na podstawie art. 123 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.Dz.U.z 2024r. poz.572) oraz art. 63 ust. 1 i ust. 4 oraz art. 68 ust. 2 pkt 2b ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), zwanej dalej ustawą ooś, w toku postępowania administracyjnego prowadzonego na wniosek Pełnomocnika Pani Magdaleny Szyłko reprezentującej wnioskodawcę P.H.U. AGRO-SAD Sp. z o.o. ul. Sikorskiego 29A, 55-300 Środa Śląska z dnia 20.01.2025 r. w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa hal produkcyjno-magazynowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną w Goszczynie, gm. Domaniów”, po zasięgnięciu opinii:

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Oławie,
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polski Zarząd Zlewni we Wrocławiu,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu

postanawiam

- I. Stwierdzić obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa hal produkcyjno-magazynowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną w Goszczynie, gm. Domaniów”.
- II. określić zakres raportu oddziaływania na środowisko, który powinien zawierać wszystkie elementy określone w art. 66 ustawy ooś ze szczególnym uwzględnieniem:
 - oddziaływania na gatunki zwierząt, roślin i grzybów chronionych na mocy rozporządzeń Ministra Środowiska: z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2022 r., poz. 2380), z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. poz. 1409) i z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. poz. 1408). Lokalizacja stanowisk gatunków chronionych powinna zostać stwierdzona na podstawie inwentaryzacji przyrodniczej wykonanej przez odpowiednich specjalistów w okresie wegetacji roślin i aktywności zwierząt,
 - oddziaływania na różnorodność biologiczną oraz funkcjonowanie lokalnych korytarzy migracyjnych,
 - oddziaływania na krajobraz (analiza wpływu na walory krajobrazowe winna być wykonana przez osobę posiadającą wiedzę i doświadczenie w tym zakresie),
 - oddziaływania skumulowanego,
 - emisji zanieczyszczeń substancji do powietrza atmosferycznego,
 - emisji hałasu.

Uzasadnienie

Dnia 20.01.2025 r. na wniosek Pełnomocnika Pani Magdaleny Szyłko reprezentującej wnioskodawcę P.H.U. AGRO-SAD Sp. z o.o. ul. Sikorskiego 29A, 55-300 Środa Śląska, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa hal produkcyjno-magazynowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną w Goszczynie, gm. Domaniów” zostało wszczęte postępowanie administracyjne. Do wniosku dołączono kartę informacyjną przedsięwzięcia sporządzoną przez mgr inż. Daniela Konopackiego. Biorąc pod uwagę treść złożonych materiałów a w szczególności karty informacyjnej przedsięwzięcia należało stwierdzić, że analizowane przedsięwzięcie realizowane będzie na dz. nr 45/2, 45/3, 47/6, 47/7, 47/8, 47/9, 47/10, 47/11, 47/12, 47/13, 48/6, 48/7, 48/8, 50/1, 50/2, 51, 52/1, 52/2, 53, 55/3, 54/1, 54/2, 55/4, 55/5, 60/6, 60/7, 60/8, 60/9, 138/1, 138/2, 140, obręb Goszczyna, gmina Domaniów. Całkowita powierzchnia terenu wynosi ok. 44,94827 ha. Teren, na którym zlokalizowane zostanie przedsięwzięcie objęty jest zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uchwała nr XLII/285/22 Rady Gminy Domaniów z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębach wsi Brzezimierz i Goszczyna (Dz. Urz. Woj. Dolno. z dnia 3 czerwca 2022 r., poz. 3005). Zgodnie z ww. uchwałą teren przedsięwzięcia znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 2 P/U –tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, inwestycja jest zgodna z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt. 2 ooś uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) przedmiotowa inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany - § 3 ust. 1 pkt 54 lit. a. Decyzja ta określa środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia.

Uwzględniając zapisy art. 63 ust. 1 ooś, obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko stwierdza, w drodze postanowienia, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.



Wójt Gminy Domaniów zakwalifikował przedsięwzięcie do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 37 lit. b i lit. d, pkt 54 lit. b, pkt 58 lit. b, pkt 4, pkt 31 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko może być wymagany.

Obwieszczeniem z dnia 25.02.2025 r. Wójt Gminy Domaniów zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania. W dniu 25.02.2025. zgodnie z art. 106 § 1 K.p.a., w powołaniu z art. 64 ust. 1 ustawy OOS, wystąpiono o opinie dotyczące obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej konieczności – co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Oławie oraz Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni we Wrocławiu.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Oławie Postanowieniem ZNS.9022.34.2025.AZ z dnia 12.03.2025 r. wyraził opinię o potrzebie przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ww. przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu Postanowieniem WOOŚ.4220.107.2025.WK.5 z dnia 12.08.2025 wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, dodatkowo określił szczegółowe warunki, które należy uwzględnić.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni we Wrocławiu Opinią VC.ZZŚ.4901.59.2025.KS z dnia 24.04.2025 r. stwierdził, że nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Analizowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie od podstaw zespołu hal produkcyjno-magazynowo-usługowych z wydzielonymi we wnętrzu częściami socjalno-biurowymi. Oprócz tego na terenie objętym przedsięwzięciem zostanie wykonany system dróg wewnętrznych, parkingów dla samochodów ciężarowych i osobowych, zbiornik lub zbiorniki retencyjne wód opadowych i tereny zieleni urządzonej. Planuje się także instalację na terenie przedsięwzięcia zespołu gazowych urządzeń grzewczych o łącznej mocy cieplnej na poziomie do około 42,6900 MW (42690,0 kW) i nominalnej mocy cieplnej na poziomie do około 47,4333 MW (47433,3 kW). Inwestor dopuszcza instalację paneli fotowoltaicznych na terenie analizowanego przedsięwzięcia – na dachach budynków, wiat lub na powierzchni terenu. Zespół paneli fotowoltaicznych będzie miał moc elektryczną nie przekraczającą 500 kW.

Zakłada się także możliwość wykonania zespołu zbiorników magazynowych gazu LPG/LNG/CNG do magazynowania paliwa wykorzystywanego w urządzeniach grzewczych.

Skalę przedsięwzięcia obrazuje powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w ramach przedsięwzięcia – około 44,49827 ha. Projektowane budynki mają mieć wysokość zgodną z zapisami MPZP, tj. od 12,0 m do 18,0 m. Możliwe jest, że lokalnie części hal będą miały wysokość do 30,0 m.

W ramach przedsięwzięcia zakłada się także:

- instalację w projektowanych budynkach przemysłowo-magazynowo-usługowych węzłów ładowania akumulatorów wózków widłowych,
- instalację do około 3 awaryjnych agregatów prądotwórczych o mocy nie przekraczającej 1 MW każdy,
- instalację 1 budynku pompowni wody do celów przeciwpożarowych, w którym znajdą się dwie pompy pożarowe wyposażone w silniki diesla,
- możliwość, w ramach projektowanych parkingów dla samochodów osobowych, instalacji stanowisk P z możliwością ładowania pojazdów elektrycznych,
- możliwość posadowienia na terenie przedsięwzięcia wiaty i stojaków na rowery.

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).

Części magazynowe analizowanych budynków będą ogrzewane przy pomocy nagrzewnic/promienników gazowych o mocy do około 110 kW każda oraz nagrzewnic/promienników gazowych o mocy do około 60 kW każda. Łącznie planuje się instalację do około 79 nagrzewnic/promienników o mocy do około 110 kW i około 342 nagrzewnic/promienników o mocy do około 60 kW. Łączna moc planowanych do zainstalowania nagrzewnic/promienników wyniesie do około 29210 kW. Na dachu tych części znajdzie się także do około 54 central wentylacyjnych wyposażonych opcjonalnie w nagrzewnice gazowe o mocy do około 60 kW każda. Łączna moc nagrzewnic gazowych w centralach wentylacyjnych wyniesie do około 3240 kW. Na dachu tych części znajdzie się także do około 26 urządzeń wentylacyjnych wyposażonych opcjonalnie w nagrzewnice gazowe o mocy do około 200 kW każda. Łączna moc nagrzewnic gazowych w centralach wentylacyjnych wyniesie do około 5200 kW.

Oprócz tego na dachach części magazynowych znajdzie się około 216 pomp ciepła o mocy cieplnej 60 kW, w których nie będzie dochodziło do energetycznego spalania paliw. Łącznie w analizowanym obiekcie znajdzie się do około 24 kotłowni gazowych o łącznej mocy do około 2160 kW.

Ponadto zakłada się możliwość wyposażenia central wentylacyjnych odpowiedzialnych za wentylację części biurowo-socjalnych w nagrzewnice gazowe o mocy do około 60 kW każda. Na każdej z części biurowo-socjalnych znajdą się do około 2



centrale wentylacyjne, a w nich do około 2 nagrzewnic gazowych. Łącznie na terenie przedsięwzięcia znajdzie się do około 48 nagrzewnic gazowych w centralach wentylacyjnych, o łącznej mocy do około 2880 kW.

Wszystkie urządzenia energetycznego spalania paliw będą opalne paliwem gazowym. Zakłada się ich zasilanie gazem ziemnym z sieci gazowniczej. Zakłada się także możliwość ich zasilania gazem LPG lub CNG/LNG magazynowanym na terenie przedsięwzięcia w zespole zbiorników.

Części magazynowe analizowanych budynków będą wentylowane przy pomocy wentylatorów dachowych. Przewiduje się instalację do około 161 takich wentylatorów. Oprócz tego części magazynowe będą wentylowane przy pomocy do około 12 wentylatorów naściennych. W częściach magazynowych znajdzie się także do około 54 central wentylacyjnych, 216 pomp ciepła oraz około 26 urządzeń wentylacyjnymi z nagrzewnicami gazowymi (opcjonalnie).

Na dachach części magazynowych zostaną zainstalowane także agregaty wody lodowej zgrupowane w 6 zespołów po 2 agregaty (łącznie 12 agregatów wody lodowej).

Części biurowo-socjalne będą wentylowane w sposób mechaniczny przy pomocy central wentylacyjnych, urządzeń grzewczo-chłodniczych i wentylatorów dachowych zainstalowanych na ich dachach. Każda część biurowo-socjalnych będzie wentylowana w sposób mechaniczny przy pomocy 2 central wentylacyjnych, 2 urządzeń grzewczo-chłodniczych, 3 wentylatorów dachowych i 2 urządzeń do wytwarzania chłodu lub ciepła.

Łącznie na dachach części biurowo-socjalnych znajdzie się do około 48 central wentylacyjnych, do około 48 urządzeń grzewczo-chłodniczych, do około 72 wentylatorów dachowych oraz do około 48 urządzeń do wytwarzania chłodu lub ciepła.

Na terenie przedsięwzięcia zostaną także zainstalowane 3 agregaty prądotwórcze o mocy elektrycznej do około 1000 kW każdy. Łączna moc agregatów wyniesie więc do około 3000 kW. Będą to urządzenia posadowione na gruncie, w obudowie.

W wydzielonych częściach budynków zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego znajdują się stanowiska ładowania, w których będą ładowane akumulatory (także kwasowe) wózków widłowych wykorzystywanych na terenie przedsięwzięcia. Planuje się instalację do około 24 takich stanowisk ładowania. Każde będzie wyposażone w 1 wentylator dachowy. Łącznie planuje się więc instalację 24 takich wentylatorów.

W związku z powyższym, mając na uwadze fakt, iż funkcjonowanie planowanego przedsięwzięcia będzie wiązało się z emisją hałasu w kierunku zlokalizowanej w bliskiej odległości (ok. 60 m) zabudowy mieszkaniowej, konieczne jest przedstawienie pełnej analizy akustycznej. Analiza ta powinna uwzględniać wszystkie tereny chronione akustycznie, z jednoznacznym określeniem rodzaju zabudowy, w oparciu o zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku – o faktyczne zagospodarowanie terenu.

W przypadku stwierdzenia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie, należy wskazać konkretne rozwiązania techniczne i organizacyjne, mające na celu ograniczenie ewentualnego negatywnego wpływu na środowisko. Analiza ryzyka lub braku ryzyka przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu powinna zostać poparta stosownymi obliczeniami, obejmującymi wszystkie źródła emisji hałasu związane z planowanym przedsięwzięciem.

Na terenie przedsięwzięcia zostaną wydzielone parkingi dla samochodów osobowych oraz ciężarowych oraz drogi wewnętrzne, place manewrowe i doki załadunkowe/wyładowcze.

W ramach analizowanego przedsięwzięcia inwestor dopuszcza instalację ogniw fotowoltaicznych na dachach budynku/budynków zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego. Inwestor dopuszcza wykonanie stacji ładowania pojazdów elektrycznych oraz wiat rowerowych.

Mając na uwadze powyższe, a także kierując się zasadą przezorności oraz zasadą zrównoważonego rozwoju, Wójt Gminy Domaniów uznaje za zasadne przeprowadzenie oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko, obejmującej w szczególności modelowanie rozprzestrzeniania się substancji emitowanych z terenu inwestycji.

Raport oddziaływania na środowisko powinien zawierać szczegółową i kompleksową ocenę wpływu przedsięwzięcia na jakość powietrza atmosferycznego, uwzględniającą wszystkie potencjalne źródła emisji zanieczyszczeń. Analiza powinna obejmować wykaz źródeł emisji wraz z odniesieniem do obowiązujących standardów i poziomów dopuszczalnych zanieczyszczeń w powietrzu.

W raporcie należy przedstawić planowane rozwiązania techniczne i organizacyjne, których celem będzie zapewnienie dotrzymania obowiązujących standardów jakości powietrza oraz ograniczenie emisji substancji do atmosfery. Przy opracowaniu raportu należy zwrócić szczególną uwagę na konieczność przedstawienia metodologii wyliczeń wielkości emisji poszczególnych substancji. Ponadto, wszelkie dane liczbowe oraz inne informacje wykorzystane w analizie powinny być opatrzone wskazaniem źródła ich pochodzenia. Przyjmując do symulacji komputerowej rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń wskaźniki emisji poszczególnych substancji, należy każdorazowo wyjaśnić podstawy ich doboru bądź sposób ich oszacowania.

Raport oddziaływania na środowisko powinien zawierać również analizę potencjalnych konfliktów społecznych, przy czym element ten należy traktować jako obligatoryjny składnik opracowania. W ramach raportu należy wskazać możliwe obszary wystąpienia konfliktów społecznych zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji przedsięwzięcia, a także przedstawić działania i środki, jakie inwestor planuje podjąć w celu ich ograniczenia lub wyeliminowania.

W raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko należy uwzględnić wszystkie aspekty określone w art. 66 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W szczególności należy przeanalizować wpływ planowanego przedsięwzięcia na wody



powierzchniowe, wody podziemne oraz środowisko gruntowo-wodne. Raport powinien również obejmować analizę wariantową, wymaganą przepisem art. 66 ustawy ooś, wraz z przedstawieniem uzasadnienia dla wszystkich przyjętych kwalifikacji przedsięwzięcia.

Reasumując należy stwierdzić, iż przeprowadzenie ocena oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia wykaże, czy zadanie spełniać będzie wymagania odnośnie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Biorąc pod uwagę skalę i charakter przedsięwzięcia, po wnikliwym przeanalizowaniu dowodów zgromadzonych w sprawie oraz przesłanek określonych w art. 63 ust. 1 ustawy ooś, uwzględniając opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska postanowiono jak w sentencji.

Pouczenie

Na niniejsze postanowienie, zgodnie z art. 65 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j.Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), służy stronie zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu za pośrednictwem *Wójta Gminy Domaniów*, w terminie 7 dni od daty doręczenia.

WÓJT
GMINY DOMANIÓW
Dorota Sala

Otrzymują:

1. Pełnomocnik wnioskodawcy: Magdalena Szyłko
2. Strony postępowania zgodnie z art.49 K.p.a. poprzez:
 - a) zamieszczenie obwieszczenia w BIP Urzędu Gminy na stronie: www.bip.gminadomaniow.pl
 - b) zamieszczenia obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy Domaniów;
 - c) zamieszczenie obwieszczenia na tablicy ogłoszeń w miejscowości: Goszczyna,
3. UG a/a.