

MIŚ.6220.5.2018

**Decyzja nr 1/2021**  
***o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia***

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 82, art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt. 1 oraz art. 153 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku poz. 283 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku poz. 256 z późn. zm.) oraz § 3 ust. 1 pkt. 37, pkt. 52 lit. b i pkt. 56 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku poz. 71), w związku ze złożeniem w dniu 24.05.2018 r., 21.06.2018 r. i 27.06.2018 r. wniosku firmy Panattoni Development Europe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa reprezentowanej przez Pełnomocnika – Panią Katarzynę Giersz w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu magazynowo – usługowo – produkcyjnego wraz z przestrzeniami biurowo – administracyjnymi z tow. infrastrukturą, w tym zespołami parkingów na części działki ewidencyjnej nr 73 w obrębie miejscowości Teresin – Gaj, powiat sochaczewski, po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie – opinia z dnia 13 lipca 2018 roku, znak sprawy WOOŚ-I.4220.562.2018.SK, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – opinia z dnia 24 lipca 2018 roku, znak sprawy WA.ZZO.5.435.5408.2018.KP oraz po uzgodnieniu warunków realizacji przedsięwzięcia przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 17 listopada 2020 roku, znak pisma WOOŚ-I.4221.160.2020.ML.2 i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z dnia 14.01.2019 roku, znak pisma ZNS.718.1.2019.AM oraz zapewnieniu udziału społeczeństwa w procesie wydania decyzji, Wójt Gminy Teresin:

**ustala:**

**środowiskowe uwarunkowania realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu magazynowo – usługowo – produkcyjnego wraz z przestrzeniami biurowo – administracyjnymi z tow. infrastrukturą, w tym zespołami parkingów na części działki ewidencyjnej nr 73 w obrębie miejscowości Teresin – Gaj, powiat sochaczewski, oraz określa:**

1. rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Teren planowanego przedsięwzięcia znajduje się na cz. dz. nr ewid. 73 położonej w obrębie ewidencyjnym Teresin – Gaj o powierzchni 29,10 ha, w tym pow. zabudowy ok. 14,0 ha oraz towarzysząca infrastruktura 15,10 ha. W związku z realizacją inwestycji planowana jest budowa zespołu magazynowo – usługowo – produkcyjnego wraz z przestrzeniami biurowo – administracyjnymi z tow. infrastrukturą, w tym zespołami parkingów.

2. warunki korzystania ze środowiska na etapie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, które należy podjąć:
- 1) prace ingerujące w pokrycie glebowe należy prowadzić poza okresem lęgowym ptaków i okresem rozrodczym płazów, tj. w terminie od 15 sierpnia do 15 lutego, lub w tym okresie pod nadzorem przyrodniczym;
  - 2) przed przystąpieniem do prac należy dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych, a także analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej; w przypadku, gdy zastosowanie będą miały przepisy derogacyjne, należy wystąpić do właściwego organu (Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie lub Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska) z wnioskiem o wydanie decyzji zezwalającej na czynności podlegające zakazom;
  - 3) na etapie realizacji prace budowlane, za wyjątkiem prac wymagających ciągłości procesu technologicznego, oraz transport materiałów budowlanych prowadzić w godzinach od 6.00 do 22.00;
  - 4) podczas prowadzenia prac budowlanych stosować sprzęt sprawny technicznie, eksploatowany i konserwowany w sposób prawidłowy;
  - 5) dobrany sprzęt i maszyny budowlane powinny spełniać normy w zakresie emisji hałasu; zanieczyszczeń gazowych i pyłowych;
  - 6) organizację pracy należy prowadzić tak, by zapobiec nadmiernemu hałasowi;
  - 7) dokonywanie ewentualnych bieżących napraw i konserwacji sprzętu technicznego wyłącznie na stanowiskach specjalnie do tego wyznaczonych i posiadających utwardzone i szczelne podłoże, zabezpieczone przed przenikaniem płynów eksploatacyjnych do środowiska;
  - 8) na etapie realizacji inwestycji zabezpieczyć materiały pyliste przed rozwiewaniem;
  - 9) należy prowadzić roboty z zachowaniem tzw. wysokiej kultury: przechowywać materiały sypkie w szczelnych zbiornikach, zraszać wodą rejon prowadzenia prac, ograniczyć do minimum czas pracy silników spalinowych, czyścić koła samochodów wyjeżdżających z terenu budowy aby zapobiec samoistnemu wywożeniu ziemi na obszary użytkowane publicznie;
  - 10) prace realizacyjne wykonywać przy użyciu sprawnego technicznie sprzętu, eksploatowanego i konserwowanego w sposób prawidłowy, który zapewni zabezpieczenie środowiska gruntowo-wodnego przed wyciekami płynów technicznych i paliw;
  - 11) w przypadku stwierdzenia konieczności odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych; do minimum ograniczyć czas odwadniania wykopu oraz ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej; wody ewentualnego odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
  - 12) prace ziemne należy prowadzić w technologii ścian szczelinowych;
  - 13) powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia odpady inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie (np. w pojemnikach, kontenerach), w wyznaczonym miejscu, w sposób zabezpieczających przed pyleniem, rozwiewaniem odpadów oraz zanieczyszczeniem środowiska, w tym gruntowo-wodnego; ww. odpady przekazywać uprawnionym odbiorcom do przetwarzania;
  - 14) odpady niebezpieczne mogące ewentualnie powstać na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia magazynować (w przypadku wystąpienia takiej konieczności) selektywnie w szczelnych i oznakowanych pojemnikach lub innych opakowaniach (odpornych na działanie substancji zawartych w odpadach), w wyznaczonym miejscu, w sposób chroniący ww. odpady przed czynnikami atmosferycznymi oraz możliwością powstawania wycieków/ścieków

- i zanieczyszczenia środowiska, w tym wodno-gruntowego; miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych oznaczyć i zabezpieczyć przed dostępem osób nieupoważnionych i zwierząt; ww. odpady przekazywać uprawnionym odbiorcom do przetworzenia;
- 15) na etapie realizacji i eksploatacji teren przedsięwzięcia wyposażyć w środki (sorbenty, maty sorbentowe) do neutralizacji rozlanych substancji ropopochodnych; w przypadku ich awaryjnego wycieku zanieczyszczenie niezwłocznie usunąć, a zużyte środki do neutralizacji substancji ropopochodnych przekazać uprawnionemu odbiorcy;
  - 16) odcięcie możliwej migracji produktów ropopochodnych do wód podziemnych poprzez postój urządzeń i środków transportu na utwardzonym podłożu oraz nie prowadzenie na terenie budowy napraw sprzętu związanego z gospodarką olejową;
  - 17) na etapie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych przewoźnych toalet; ww. zbiorniki systematycznie opróżniać (nie można dopuścić do ich przepełnienia) przez uprawnione do tego celu podmioty, a zawartość ww. zbiorników wywozić do oczyszczalni ścieków;
  - 18) na etapie realizacji i eksploatacji wodę na potrzeby funkcjonowania inwestycji pobierać z sieci wodociągowej; prowadzić rejestr zużycia wody;
  - 19) na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do gminnej sieci kanalizacyjnej;
  - 20) ewentualne czyszczenie powierzchni planowanych budynków magazynowych wykonywać w sposób wykluczający możliwość powstawania ścieków przemysłowych;
  - 21) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachowych oraz terenów utwardzonych odprowadzać poprzez planowaną sieć kanalizacji deszczowej do planowanego, szczelnego lub rozsączającego zbiornika retencyjnego, odparowalnego; wody z ww. zbiornika odprowadzane będą do rowu melioracyjnego R-RA-27 bądź do rzeki Teresinki na podstawie uzyskanego pozwolenia wodnoprawnego; w razie konieczności namiar wód z ww. zbiornika wywozić do oczyszczalni ścieków; zastosować urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych z osadnikiem) dla wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych;
  - 22) system wodno-ściekowy oraz urządzenia podczyszczające regularnie i terminowo poddawać próbom szczelności i konserwacjom; wszystkie wykryte nieszczelności bądź awarie niezwłocznie usuwać;
  - 23) na etapie eksploatacji wszystkie zainstalowane urządzenia chłodzące użytkować wyłącznie w godzinach od 6.00 do 22.00;
  - 24) powstające na etapie eksploatacji przedsięwzięcia odpady inne niż niebezpieczne magazynować selektywnie w szczelnych kontenerach, pojemnikach lub innych opakowaniach (odpornych na działanie substancji zawartych w odpadach), umieszczonych w wyznaczonym miejscu o utwardzonym, szczelnym podłożu, w sposób chroniący ww. odpady przed czynnikami atmosferycznymi oraz możliwością powstawania wycieków/ścieków i zanieczyszczenia środowiska, w tym gruntowo-wodnego; ww. odpady przekazywać uprawnionym odbiorcom do przetworzenia;
  - 25) prowadzenie gospodarki odpadami w sposób odpowiadający przepisom ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (tj. Dz. U. z 2020 poz. 797 z późn. zm.);
  - 26) monitorowanie stanu nawierzchni utwardzonych w celu zapobiegania przedostawaniu się zanieczyszczeń do wód i gruntu;

- 27) wykonanie ewentualnej przebudowy istniejącego drenażu po dokonaniu wcześniejszym uzgodnień nie powodując zakłócenia stosunków wodnych na terenie realizowanej inwestycji i gruntach przyległych;
  - 28) nie naruszanie stosunków wodnych na terenie przedsięwzięcia i terenach przyległych w fazie realizacji oraz w fazie eksploatacji;
3. w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o oś (w projekcie budowlanym) należy uwzględnić następujące wymagania dotyczące ochrony środowiska:
- 1) zaprojektowanie parkingu naziemnego o liczbie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych do maksymalnie 305;
  - 2) zaprojektowanie parkingu naziemnego o liczbie miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych/dostawczych do maksymalnie 180 w dokach oraz 272 poza dokami;
  - 3) zaprojektowanie, na potrzeby ogrzewania powierzchni biurowo-administracyjnych, kotłów gazowych o łącznej mocy maksymalnej 250kW, z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdego kotła emitorem pionowym, otwartym o minimalnej wysokości 12,9 m i maksymalnej średnicy 0,2 m każdy;
  - 4) zaprojektowanie, na potrzeby ogrzewania przestrzeni magazynowych, maksymalnie 190 urządzeń grzewczych, o łącznej mocy maksymalnej 9500 kW, z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdego z urządzeń emitorem pionowym, zadaszonym o minimalnej wysokości 12,9 m każdy (maksymalnie 190 emitorów);
  - 5) zaprojektowanie awaryjnych agregatów prądotwórczych, olejowych, o łącznej mocy maksymalnej 5200 kW, z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdego agregatu emitorem poziomym o minimalnej wysokości 12,9 m każdy;
  - 6) zaprojektowanie, na potrzeby ładowania akumulatorów wózków widłowych, 4 przestrzeni ładowania akumulatorów (wyposażonych w 8 gniazd ładowania akumulatorów po 10 sztuk na gnieździe dla wózków widłowych starszego typu lub 55 gniazd/stanowisk dla wózków widłowych nowej generacji każda), z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdej przestrzeni ładowania akumulatorów maksymalnie 8 emitorami pionowymi, zadaszonymi o minimalnej wysokości 12,4 m każdy;
  - 7) zapewnienie izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych oraz dachu planowanej hali o wartości nie niższej niż 23 dB;
  - 8) wykonanie nasypu ziemnego wzdłuż północnej granicy terenu inwestycji o długości nie mniejszej niż 630 m, wysokości nie mniejszej niż 3,5 m, szerokości u podstawy wynoszącej 7-8 m i kącie nachylenia nie mniejszym niż 45°;
  - 9) wykonanie nasypu ziemnego wzdłuż zachodniej granicy terenu inwestycji o długości nie mniejszej niż 500 m, wysokości nie mniejszej 3,5 m, szerokości u podstawy wynoszącej 7-8 m i kącie nachylenia nie mniejszym niż 45°;
  - 10) wykonanie nasypu ziemnego wzdłuż wschodniej i wschodnio-południowej granicy terenu inwestycji o łącznej długości nie mniejszej niż 500 m, wysokości nie mniejszej 3,5 m, szerokości u podstawy wynoszącej nie 7-8m, i kącie nachylenia nie mniejszym niż 45 °;
  - 11) zastosowanie na potrzeby funkcjonowania planowanej hali maksymalnie:
    - 100 wywietrzników zintegrowanych, zainstalowanych na dachu budynku, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 70dB każdy albo 100 wywietrzników zintegrowanych, zainstalowanych na dachu budynku, o poziomie mocy akustycznej powyżej 70 dB każdy

- wyposażonych w tłumiki lub podstawy tłumiące obniżające poziom mocy akustycznej każdego z nich do wartości nie większej niż 70 dB;
- 20 agregatów chłodniczych, zainstalowanych na dachu hali, o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 75 dB każdy albo 20 agregatów chłodniczych, zainstalowanych na dachu hali, o poziomie mocy akustycznej powyżej 75 dB każdy wyposażonych w tłumiki lub podstawy tłumiące lub obudowy tłumiące obniżające poziom mocy akustycznej każdego z nich do wartości nie większej niż 75dB;
  - 8 agregatów chłodniczych naziemnych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 80 dB każdy albo 8 agregatów chłodniczych naziemnych o poziomie mocy akustycznej powyżej 80 dB Każdy wyposażonych w obudowy tłumiące obniżające poziom mocy akustycznej każdego z nich do wartości nie większej niż 80 dB;
  - 8 pomp obiegowych glikolu o mocy akustycznej nie większej niż 50 dB każda;
  - 10 wentylatorów dachowych wyciągowych, zainstalowanych na dachu hali, o mocy akustycznej nie większej niż 70 dB każdy albo 10 wentylatorów dachowych wyciągowych, zainstalowanych na dachu hali, o poziomie mocy akustycznej powyżej 70 dB każdy wyposażonych w tłumiki lub podstawy tłumiące obniżające poziom mocy akustycznej każdego z dniach do wartości nie większej niż 70 dB;
  - 10 central wentylacyjnych, zainstalowanych na dachu hali, o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 72 dB każda albo 10 central wentylacyjnych, zainstalowanych na dachu hali, o poziomie mocy akustycznej powyżej 72 dB każda wyposażona w tłumiki lub podstawy tłumiące obniżające poziom mocy akustycznej każdej z nich do wartości nie większej niż 72 dB;
  - 16 urządzeń chłodzących, zainstalowanych na dachu hali, o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 70 dB każde albo 16 urządzeń chłodzących, zainstalowanych na dachu hali, o poziomie mocy akustycznej powyżej 70 dB każde wyposażonych w tłumiki lub podstawy tłumiące obniżające poziom mocy akustycznej każdego z nich do wartości nie większej niż 70 dB;
- 12) zaprojektowanie szczelnych posadzek w planowanych obiektach magazynowych;
  - 13) zaprojektowanie szczelnego lub rozsączającego zbiornika retencyjnego na wody opadowe i roztopowe o minimalnej pojemności wynoszącej 4800m<sup>3</sup>;
  - 14) zaprojektowanie wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, wyposażonej w urządzenia podczyszczające (separatory z osadnikami, gwarantujących osiągnięcie w ściekach oczyszczonych stężenia węglowodorów ropopochodnych na poziomie nie wyższym niż 15 mg/l oraz redukcję zawiesin do poziomu nie wyższego niż 100 mg/l) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych.
4. Przed rozpoczęciem realizacji inwestycji nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 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.

## Uzasadnienie

W dniu 24.05.2018 roku wpłynął wniosek firmy Panattoni Development Europe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa reprezentowanej przez Pełnomocnika – Panią Katarzynę Giersz w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu magazynowo – usługowo-produkcyjnego wraz z przestrzeniami biurowo – administracyjnymi z tow. infrastrukturą, w tym zespołami parkingów na części działki ewidencyjnej nr 73 w obrębie miejscowości Teresin – Gaj, powiat sochaczewski. Po przeanalizowaniu materiału Wójt Gminy Teresin pismem z dnia 28.05.2018 wezwał wnioskodawcę do złożenia wyjaśnień i uzupełniania wniosku. Wyjaśnienia i uzupełniania wniosku wpłynęły 21.06.2018 roku oraz 27.06.2018 roku. W dniu 28.06.2018 roku wszczęto postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla /w/ przedsięwzięcia, o czym powiadomiono strony na piśmie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu, sołectwie właściwym ze względu na realizację przedsięwzięcia oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Teresin.

Działając zgodnie z art. 64 ust. 1, 2 i 4 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku poz. 1405 z późn. zm.) Wójt Gminy Teresin wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o wyrażenie opinii co do konieczności sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko przedmiotowej inwestycji oraz określenie zakresu tego raportu.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny skorzystał z prawa zastosowania art. 78 ust. 4 ustawy z dnia 3 października 2008 roku – o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska pismem z dnia 13.07.2018 r., znak sprawy WOOS-I.4220.562.2018.SK, wyraził opinię, że dla wnioskowanego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił zakres raportu.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, pismem z dnia 24 lipca 2018 roku, znak sprawy WA.ZZO.5.435.5408.2018.KP, nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowej inwestycji oraz określił warunki i wymogi dotyczące w/w przedsięwzięcia, które należy uwzględnić w decyzji zgodnie z art. 82 ust. 1 pkt. 1 lit b ustawy z dnia 3 października 2008 roku – o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Mając na uwadze powyższe Wójt Gminy Teresin w dniu 1 sierpnia 2018 roku wydał postanowienie o obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla w/w przedsięwzięcia oraz określił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko oraz postanowienie o zawieszeniu postępowania do czasu złożenia raportu. Wójt powiadomił strony o wydanych postanowieniach poprzez przesłanie postanowień oraz obwieszczeniami o wydanych postanowieniach zamieszczonych na stronie internetowej urzędu, na tablicach ogłoszeń w gminie oraz sołectwie właściwym ze względu na miejsce realizacji.

W dniu 5 września 2018 roku podjęto czynności związku ze złożeniem raportu o oddziaływaniu wnioskowanej inwestycji na środowisko, o czym powiadomiono strony postanowieniem oraz obwieszczeniem o podjęciu czynności zamieszczonym na stronie

internetowej urzędu, na tablicach ogłoszeń w gminie oraz sołectwie właściwym ze względu na miejsce realizacji.

Pismem z dnia 09.10.2018 roku Wójt Gminy Teresin wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie warunków realizacji wnioskowanego przedsięwzięcia. W trakcie postępowania Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny wystąpił do Wójta Gminy Teresin o uzupełnienie wniosku (pismo z dnia 26.11.2018 roku, znak sprawy ZNS.717.118.2018.AM). Uzupełnienie, o które wnioskowała Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zostało złożone w dniu 02.01.2019 roku. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w dniu 14.01.2019 roku pozytywnie zaopiniował realizację przedsięwzięcia oraz ustalił warunki realizacji, znak pisma ZNS.718.1.2019.AM. Wszystkie warunki określone przez w/w organ uzgadniający zostały zapisane w treści decyzji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem z dnia 30.01.2019 roku, znak sprawy WOOŚ-I.4221.249.2018.SK.3, wezwał do uzupełnienia przedłożonej dokumentacji w zakresie ochrony powietrza i ochrony przed hałasem (pismem z dnia 04.03.2019 roku przesłano uzupełnienie raportu). W dniu 19.09.2019 roku Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem z dnia 19.09.2019 roku ponownie wezwał Wójta Gminy Teresin do uzupełnienia w/w raportu, co też uczyniono w dniu 16.10.2019 roku. W dniu 09.07.2020 roku Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie wydał postanowienie negatywnie uzgadniające warunki realizacji wnioskowanego przedsięwzięcia, znak sprawy WOOŚ-I.4221.249.2018.SK.3. Następnie pismem z dnia 17.07.2020 roku Wójt Gminy Teresin ponownie wystąpił o uzgodnienie warunków realizacji przedsięwzięcia (uzupełnienie raportu przesłano pismem z dnia 24.09.2020 roku). Postanowieniem z dnia 17.11.2020 roku Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, znak sprawy WOOŚ-I.4221.160.2020.ML.2, uzgodnił realizację przedsięwzięcia i określił warunki jej realizacji. Wszystkie warunki określone przez w/w organ uzgadniający zostały zapisane w treści decyzji.

Działając zgodnie z art. 33 i 79 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 Wójt Gminy Teresin zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu, w ramach którego przeprowadza ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i poinformował społeczeństwo obwieszczeniem z dnia 01.12.2020 roku o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, możliwością składania uwag i wniosków. Obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń urzędu, stronie internetowej urzędu, tablicy ogłoszeń sołtysa właściwego do realizacji inwestycji oraz tablicy ogłoszeń w miejscu realizacji inwestycji. Termin zapoznania się z dokumentacją oraz możliwością składania uwag i wniosków określono od 3 grudnia 2020 roku do dnia 4 stycznia 2021 roku. W przewidzianym terminie nikt nie skorzystał z możliwości zapoznania się z materiałem sprawy oraz nie złożył uwag i wniosków. Mając na uwadze powyższe pismem z dnia 14.01.2021 roku poinformowano strony o zakończeniu postępowania.

Planowane przedsięwzięcie zgodnie z wnioskiem polega na budowie zespołu magazynowo – usługowo-produkcyjnego wraz z przestrzeniami biurowo – administracyjnymi z tow. infrastrukturą, w tym zespołami parkingów na części działki ewidencyjnej nr 73 w obrębie miejscowości Teresin – Gaj, powiat sochaczewski.

Przedsięwzięcie będzie realizowane na terenie, który został objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą nr XXVIII/192/09 Rady Gminy Teresin z dnia 30 stycznia 2009 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Teresin obejmującego część obrębu geodezyjnego Teresin Gaj. Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego procedowana inwestycja tj.

obiekty budowlane wraz z infrastrukturą i częścią powierzchni biologicznie czynnej znajduje się na terenie oznaczonym i określonym w planie w następujący sposób:

1. 1 U/P - tereny usług i produkcji, w tym usług logistycznych  
przeznaczenie podstawowe: tereny usług i produkcji
  - 1) usługi logistyczne związane z przyjmowaniem i magazynowaniem, rozdziałem i wydawaniem towarów (składy, magazyny), poza przemysłem wymagającym składowania dużych ilości materiałów w stanie sypkim pod gołym niebem,
  - 2) obiekty towarzyszące usługom logistycznym, tj. m.in. spedycja, ubezpieczenia, usługi informacyjne i informatyczne, promocja, marketing,
  - 3) obiekty biurowe i administracji;przeznaczenie dopuszczające: dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych, w tym rzemiosło produkcyjne pod warunkiem, że dana działalność i zastosowane technologie uniemożliwiają powstanie zagrożeń dla środowiska i życia ludzi nawet w przypadku awarii;
2. 1Z/P, 2Z/P, 3Z/P – tereny zieleni urządzonej,  
nasadzenia zieleni wysokiej (krzewów i drzew z wyjątkiem wszelkich odmian topoli) oraz zieleni niskiej o charakterze izolacyjnym, z wykluczeniem zabudowy.

Tereny 1 Z/P, 2 Z/P oraz 3 Z/P zostaną przeznaczone tylko i wyłącznie pod powierzchnię biologicznie czynną, zgodnie z zapisami mpzp.

Bezpośrednie otoczenie terenu przedmiotowej inwestycji stanowią:

- od północy – rzeka Teresinka,
- od południa – obecnie niezagospodarowane tereny zieleni a zgodnie MPZP tereny drogi publicznej klasy dojazdowej 2KDD, za nią tereny kolejowe,
- od zachodu – tereny zabudowy zagrodowej oraz gruntów ornych,
- od wschodu – wg. MPZP teren drogi publicznej klasy dojazdowej 4KDD.

Teren, na którym mieścić się będzie planowana inwestycja, będzie obejmował obszar o powierzchni ok. 29,1 ha, w tym:

- powierzchnia zabudowy ok. 14 ha,
- tow. infrastruktura ok. 15,1 ha (w tym ponad 20 % powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całego procedowanego terenu).

Łączna powierzchnia zabudowy zespołu magazynowo – usługowo - produkcyjnego, wynosić będzie około 139 500 m<sup>2</sup>, o wysokości obiektu, min. 11,9 m. i maks. 15 m. Na obecnym etapie inwestycji (uzyskanie decyzji środowiskowej) przewiduje się, że zespół będzie się składał z jednej hali o powierzchni ok. 139 500 m<sup>2</sup>, w której skład wejdą:

- dwu-kondygnacyjne przestrzenie biurowo-administracyjne (w środku w hali) o powierzchni - ok. 1970 m<sup>2</sup> x 2 (dwie kondygnacje) , czyli łącznie ok. 3 940 m<sup>2</sup>,
- jednokondygnacyjna przestrzeń, magazynowa, usługowa o powierzchni około 137 530 m<sup>2</sup>.

Hala w projektowanym zespole magazynowo – usługowo - produkcyjnym, będzie jednokondygnacyjnym budynkiem o konstrukcji stalowej, o ścianach zewnętrznych pełnych z płyt warstwowych - bez otworów okiennych, przykryte dachem płaskim, pomalowane w niejaskrawych kolorach, o minimalnej wysokości 11,9 m i maks. 15 m. Oprócz trzech hal na terenie inwestycji znajdować się będą: wartownie, pompownia ppoż. wraz ze zbiornikiem wody, pow. utwardzone, place manewrowe oraz parkingi i doki (maksymalne ilości wskazane w sentencji). Łączna powierzchnia parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą wyniesie ok. 5,6 ha. W skład inwestycji wejdą niezbędne przyłącza oraz sieci, m.in.:

- przyłącze wodociągowe z sieci wodociągowej,
- przyłącze do sieci energetycznej oraz agregat/agregaty prądotwórcze na potrzeby alternatywnego (awaryjnego) zasilania,



- przyłączy gazu ziemnego i/lub na potrzeby awaryjnego zasilania gazem - zbiornik naziemny na gaz LPG o pojemności nie większej niż 6,9 m<sup>3</sup> każdy w ilości do 5 szt. lub zbiornik naziemny na gaz LNG o pojemności 60 m<sup>3</sup> w ilości do 1 szt.
- w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia gazu ziemnego: zbiornik naziemny na gaz LPG o pojemności nie większej niż 6,9 m<sup>3</sup> każdy w ilości do 10 szt. lub zbiornik naziemny na gaz LNG o pojemności 60 m<sup>3</sup> w ilości do 1 szt.;
- przyłączy do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

W trakcie realizacji planowanego przedsięwzięcia wystąpi emisja substancji do powietrza hałasu, spowodowana eksploatacją sprzętu budowlanego i środków transportu. Etap realizacji będzie się wiązał także z powstawaniem ścieków i odpadów. Uciążliwości związane z realizacją inwestycji będą okresowe i ustąpią po zakończeniu prac budowlanych. W sentencji niniejszej decyzji określono warunki mające na celu ograniczenie emisji hałasu oraz substancji pyłowych i gazowych oraz negatywnego wpływu na środowisko wodno-gruntowe, wody powierzchniowe i podziemne, ponadto wskazano sposób postępowania z odpadami mający na celu zabezpieczenie środowiska przed oddziaływaniem związanym z magazynowaniem odpadów (z raportu ooś wynika, że na etapie realizacji inwestycji nie przewiduje się możliwości powstawania odpadów niebezpiecznych). Odpady z robót budowlanych zostały zakwalifikowane w oparciu o Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 09 grudnia 2014 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U.2014. 1923) jako odpady:

- grupy 15 – opakowaniowe; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach;
- grupy 17 – odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych);
- grupy 20 – odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją, w obrębie terenu inwestycji wody gruntowe występują na głębokości ok. 1,0 – 2,0 m p.p.t., natomiast planowane prace ziemne wykonywane będą maksymalnie do głębokości 1,0 m p.p.t.. w przypadku konieczności wykonywania odwodnienia dna wykopów, w sentencji określono warunek minimalizujący negatywny wpływ ww. prac.

W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego na etapie realizacji inwestycji i jej eksploatacji, w sentencji decyzji wskazano warunki dotyczące gospodarki wodno-ściekowej. Z przedłożonej dokumentacji wynika, że na etapie eksploatacji inwestycji nie będą powstawały ścieki przemysłowe. Przeprowadzona w raporcie analiza oddziaływania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ochrony wód wykazała, że przy zachowaniu warunków określonych w niniejszej decyzji, eksploatacja wnioskowanej inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko gruntowo-wodne oraz na wody powierzchniowe i podziemne.

Źródłami emisji substancji na etapie eksploatacji przedsięwzięcia będą głównie: praca kotłów gazowych i urządzeń grzewczych, funkcjonowanie przestrzeni ładowania akumulatorów wózków widłowych, ruch pojazdów mechanicznych po terenie inwestycyjnym oraz ewentualna praca agregatów prądotwórczych (w przypadku braku zewnętrznego zasilania energetycznego). Przeprowadzona w raporcie ooś analiza rozprzestrzeniania się substancji w powietrzu wykazała, że przy zachowaniu określonych w decyzji warunków, dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu zostaną dotrzymane. Z przedłożonej dokumentacji wynika, że planowana inwestycja nie będzie powodowała istotnego oddziaływania na klimat.

W czasie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia głównymi źródłami emisji hałasu będą wywietrzniki zintegrowane, agregaty chłodnicze, centrale wentylacyjne, wentylatory, pompy obiegowe glikolu, a także pojazdy poruszające się po terenie inwestycji. W celu zminimalizowania uciążliwości akustycznej na terenie inwestycji (na obszarach oznaczonych

symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP przylegających bezpośrednio od wschodu, zachodu i północy do terenu oznaczonego symbolem 1U/P) zostaną wykonane nasypy ziemne. Przeprowadzona w raporcie oś analiza w zakresie emisji hałasu wykazała, że przy zachowaniu warunków określonych w decyzji eksploatacja planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych akustycznie.

W decyzji określono również warunki mające na celu zabezpieczenie środowiska przed zanieczyszczeniem oraz zapewnienie bezpieczeństwa ludzi w związku z magazynowaniem odpadów na etapie eksploatacji planowanej inwestycji. Z raportu oś wynika, że powstające w trakcie funkcjonowania inwestycji odpady niebezpieczne związane z usługami (np. czyszczenie i konserwacja separatora) nie będą magazynowane na terenie inwestycji, a zostaną odebrane przez wyspecjalizowane firmy i zagospodarowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Zaznacza się, że zgodnie z zapisami art. 3 ust. 1 pkt. 32 ustawy o odpadach wytwórcą odpadów powstających w wyniku świadczenia usług w zakresie budowy, rozbiórki, remontu obiektów, czyszczenia zbiorników lub urządzeń oraz sprzątnięcia, konserwacji i napraw będzie podmiot, który świadczy usługę, chyba że umowa o świadczenie usługi stanowi inaczej.

Przedmiotowy teren położony jest pomiędzy rzeką Teresinką i torami PKP. Na wnioskowanym terenie występuje roślinność trawiasta, uprawna. Teren nie jest zadrzewiony. Wnioskowany teren inwestycji znajduje się poza obszarami objętymi ochroną na mocy przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 roku poz. 55 z późn. zm.). Najbliższy obszar Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 – Puszcza Kampinowska PLC140001 zlokalizowany jest w odległości ok. 7,9 km od terenu objętego wnioskiem.

Na przedmiotowym gruncie nie można wykluczyć występowania ptaków związanych z agrocenozami takich jak skowronek *Alauda arvensis* wybierający zadarnienia na granicy pól i zadrzewień. Przedmiotowa inwestycja, może poprzez zajęcie części terenu zniszczyć i zawłaszczyć siedlisko tych ptaków. Chociaż dotyczyć może to gatunków pospolitych, to jednak objętych ochroną. Budynki zajmą część gruntu będącego siedliskiem tych gatunków lecz nie będzie to stanowić zagrożenia dla populacji tych ptaków, które są pospolite i rozpowszechnione. Dlatego, żeby zapobiec ewentualnym szkodom nałożono warunek prowadzenia prac budowlanych poza sezonem lęgowym.

W związku z powyższym po zapoznaniu się z charakterem przedsięwzięcia, biorąc pod uwagę lokalizację i brak ingerencji w cenne przyrodniczo tereny, uznaje się, że realizacja przedmiotowej inwestycji zarówno w sposób bezpośredni, jak i również pośredni nie będzie skutkowała wystąpieniem negatywnych oddziaływań dla prawidłowego funkcjonowania gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk, będących przedmiotem ochrony ww. obszarze Natura 2000.

Mając na uwadze skalę, zakres oraz położenie inwestycji stwierdza się, że powyższe przedsięwzięcie nie wpłynie znacznie negatywnie na etapie realizacji i eksploatacji na środowisko przyrodnicze.

Ze względu na lokalizację oraz charakter planowanego przedsięwzięcia nie stwierdzono możliwości wystąpienia transgranicznego oddziaływania.

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że na terenie planowanego przedsięwzięcia i w jego otoczeniu nie występują zabytki chronione na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska nie stwierdził konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy oś, biorąc pod uwagę następujące okoliczności:

1. posiadane na etapie wydania postanowienia dane na temat przedsięwzięcia i elementów przyrodniczych środowiska objętych zakresem przewidywanego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko pozwalają wystarczająco ocenić jego oddziaływanie na środowisko i ustalić warunki jego realizacji;
2. ze względu na rodzaj i charakterystykę planowanego przedsięwzięcia oraz jego powiązania z innymi przedsięwzięciami nie stwierdzono obecnie możliwości ponadnormatywnego kumulowania się oddziaływań tego przedsięwzięcia z innymi przedsięwzięciami zlokalizowanymi poza terenem inwestycyjnym;
3. nie stwierdzono możliwości negatywnego oddziaływania przedsięwzięcia na obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, pkt w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

### Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie za pośrednictwem organu wydającego w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji.

Zgodnie z art.127a Kpa – 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. Powyższe oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu oraz brak jest możliwości złożenia odwołania do organu wyższego stopnia i zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z art. 72 ust. 3 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku poz. 283 z późn. zm.) niniejsza decyzja stanowi załącznik do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 oraz zgłoszenia o którym mowa w art. 72 ust. 1a w/w ustawy. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia następuje w terminie 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Na podstawie ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2020 roku, poz. 1546) pobiera się opłatę skarbową w wysokości 205 zł.

Załączniki:

1. charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. Wnioskodawca  
Strony wg rozdzielnika znajdującego się w Urzędzie Gminy Teresin, ul. Zielona 18,  
96-515 Teresin
2. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Warszawie
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

## Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie zgodnie z wnioskiem polega na budowie zespołu magazynowo – usługowo-produkcyjnego wraz z przestrzeniami biurowo – administracyjnymi z tow. infrastrukturą, w tym zespołami parkingów na części działki ewidencyjnej nr 73 w obrębie miejscowości Teresin – Gaj, powiat sochaczewski.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2016.71 j.t.) na podstawie art. 3 ust.1 pkt. 52 lit.b, 56 lit.b oraz 37 jako:

– 52) zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

a) 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a  
przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,

– 56) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 50, 52-55 i 57, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

a) 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,

b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a  
przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego;

– 37) instalacje do naziemnego magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 25 lutego 2011 r. o substancjach chemicznych i ich mieszaninach, niebędących produktami spożywczymi, gazów łatwopalnych oraz innych kopalnych surowców energetycznych, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 22, z wyłączeniem instalacji do magazynowania paliw wykorzystywanych na potrzeby gospodarstw domowych, zbiorników na gaz płynny o łącznej pojemności nie większej niż 10 m<sup>3</sup> oraz zbiorników na olej o łącznej pojemności nie większej niż 3 m<sup>3</sup>, a także niezwiązanych z dystrybucją instalacji do magazynowania stałych surowców energetycznych.

Teren, na którym mieścić się będzie planowana inwestycja, będzie obejmował obszar o powierzchni ok. 29,1 ha, w tym:

– powierzchnia zabudowy ok. 14 ha,

- tow. infrastruktura ok. 15,1 ha (w tym ponad 20 % powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całego procedowanego terenu).

Analizowany teren, na którym zlokalizowana będzie projektowana zamierzenie obecnie jest wykorzystywany rolniczo, nie jest wykorzystywany przemysłowo. Teren planowanej inwestycji pokrywa niska roślinność trawiasta, uprawna.

Obiekt przeznaczony na działalność magazynową, usługową, produkcyjną składał się będzie z przestrzeni magazynowo – usługowo - produkcyjnej oraz przestrzeni biurowo-administracyjnych Zespół magazynowo – usługowo - produkcyjny, wraz z towarzyszącą infrastrukturą będzie obejmował obszar o powierzchni ok. 29,1 ha, w tym:

- powierzchnia zabudowy ok. 14 ha,
- tow. infrastruktura ok. 15,1 ha (w tym ponad 20 % powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całego procedowanego terenu).

Łączna powierzchnia zabudowy zespołu magazynowo – usługowo - produkcyjnego, wynosić będzie około 139 500 m<sup>2</sup>, o wysokości obiektu, min. 11,9 m. i maks. 15 m. Zespół będzie się składał z jednej hali o powierzchni ok. 139 500 m<sup>2</sup>, w której skład wejdą:

- dwu-kondygnacyjne przestrzenie biurowo-administracyjne (w środku w hali) o powierzchni - ok. 1970 m<sup>2</sup> x 2 (dwie kondygnacje) , czyli łącznie ok. 3 940 m<sup>2</sup>,
  - jednokondygnacyjna przestrzeń, magazynowa, usługowa o powierzchni około 137 530 m<sup>2</sup>.
- Zespół magazynowo – usługowo - produkcyjny, w skład którego może wchodzić jedna duża hala lub kilka mniejszych, może być realizowany w odrębnych etapach i fazach - budowa hali modułami; przy czym każdy etap i faza zawierać będzie wszystkie elementy niezbędne do samodzielnego funkcjonowania obiektu. Hala w zespole magazynowo – usługowo - produkcyjnym będzie stanowić jednolity zwarty obiekt, który będzie się składać z połączonych modułów. Cała infrastruktura zewnętrzna i wewnętrzna umożliwi praktycznie dowolną konfigurację użytkowania, a nawet realizacji obiektu.

Na potrzeby inwestycji w obiekcie może zostać zainstalowana wydzielona strefa ładowania akumulatorów kwasowych dla wózków starszego typu lub stanowisk dla ładowania wózków nowszej generacji. W obiekcie przewidziano również zespół pomieszczeń technicznych m. in. akumulatorowni obsługujących zakład, a także pomieszczenie do przechowywania sprzętu utrzymującego obiekt w ładzie – utrzymanie zieleni, sprzątanie nawierzchni utwardzonych o każdej porze roku, również zimą, konserwacja budynku. Na terenie inwestycji znajdować się będą: wartownie, pompownia ppoż. wraz ze zbiornikiem wody, pow. utwardzone, place manewrowe oraz parkingi i doki