

MIŚ.6220.3.2020

Decyzja nr 3/2021
o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia

Na podstawie art. 71 ust.1, ust. 2 pkt. 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84 oraz art. 85 ust. 1, ust. 2 pkt. 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 247), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2020 roku poz. 256 z późn. zm.) oraz § 3 ust. 1 pkt. 37 lit. b i e, pkt 54 lit. b, pkt.58 lit. b, pkt.62 i pkt. 89 lit. d rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 roku poz. 1839), w związku z wpłynięciem w dniu 05.11.2020 roku wniosku firmy DL INVEST GROUP X Sp. z o.o. ul. Mielęckiego 10, 40-013 Katowice reprezentowanej przez pełnomocników Panią Annę Honcza i Panią Martę Marzysz w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu hal magazynowo - produkcyjnych z częścią biurową wraz z niezbędną infrastrukturą, miejscami parkingowymi naziemnymi, drogami komunikacji wewnętrznej, placami manewrowymi i terenami zieleni na działce nr ew. 138/52, obręb 0026 Teresin Gaj przy ul. Lazurowej na terenie gminy Teresin, powiat sochaczewski, województwo mazowieckie oraz wpłynięciem w dniu 26.01.2021 roku nowej karty informacyjnej przedsięwzięcia obejmującej nowy materiał dowodowy w sprawie, po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, opinia z dnia 26.02.2021 roku, znak sprawy WOOŚ-I.4220.161.2021.IP Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Wójt Gminy Teresin

stwierdza:

1. brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu hal magazynowo - produkcyjnych z częścią biurową wraz z niezbędną infrastrukturą, miejscami parkingowymi naziemnymi, drogami komunikacji wewnętrznej, placami manewrowymi i terenami zieleni na działce nr ew. 138/52, obręb 0026 Teresin Gaj przy ul. Lazurowej na terenie gminy Teresin, powiat sochaczewski, województwo mazowieckie;
2. warunki korzystania ze środowiska na etapie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, które należy podjąć:
 - 1) 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;
 - 2) podczas prowadzenia prac budowlanych stosować sprzęt sprawny technicznie, eksploatowany i konserwowany w sposób prawidłowy;
 - 3) dobrany sprzęt i maszyny budowlane powinny spełniać normy w zakresie emisji hałasu, zanieczyszczeń gazowych i pyłowych;
 - 4) organizację pracy należy prowadzić tak, by zapobiec nadmiernemu hałasowi, np. nakaz wyłączania silników maszyn, które nie pracują w danej chwili;
 - 5) 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;
 - 6) na etapie realizacji inwestycji zabezpieczyć materiały pyliste przed rozwiewaniem;
 - 7) 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;
- 8) 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;
 - 9) 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;
 - 10) 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;
 - 11) roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
 - 12) zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) należy składować poza obszarami, na których znajdują się cieki wodne, poza terenem zagrożonym powodzią;
 - 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 przetwarzania;
 - 15) na etapie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do kanalizacji sanitarnej lub 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;
 - 16) na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzać do gminnej sieci kanalizacyjnej;
 - 17) ewentualne czyszczenie powierzchni planowanych budynków magazynowych wykonywać w sposób wykluczający możliwość powstawania ścieków przemysłowych;
 - 18) na etapie realizacji wodę na potrzeby funkcjonowania inwestycji pobierać z sieci wodociągowej;
 - 19) na etapie realizacji inwestycji należy zabezpieczyć teren budowy przed dostępem zwierząt, ze szczególnym uwzględnieniem zabezpieczenia wykopów oraz innych instalacji realizowanych na placu budowy;
 - 20) na etapie realizacji inwestycji wody opadowe i roztopowe z terenu zaplecza budowy odprowadzać do gruntu; odprowadzenie ww. wód do odbiorników prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zawłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;

- 21) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachowych należy odprowadzać do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej i następnie do zbiornika retencyjnego na wody opadowe z odpływem do systemu kanalizacji deszczowej otwartej lub zamkniętej (np. rowu melioracyjnego) lub zbiornika retencyjno-rozsączającego lub zbiornika retencyjno-odparowującego;
 - 22) wody opadowe z dróg, chodników i parkingów naziemnych należy odprowadzać poprzez separator substancji ropopochodnych oraz piaskownik do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej i następnie do zbiornika retencyjnego na wody opadowe z odpływem do systemu kanalizacji deszczowej otwartej lub zamkniętej (np. rowu melioracyjnego) lub zbiornika retencyjno – rozsączającego lub zbiornika retencyjno – odparowującego; zanieczyszczenia z separatorów ropopochodnych należy systematycznie usuwać przez wyspecjalizowane firmy;
 - 23) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do odbiorników należy prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód;
 - 24) system wodno-ściekowy oraz urządzenia podczyszczające regularnie i terminowo poddawać próbom szczelności i konserwacjom; wszystkie wykryte nieszczelności bądź awarie niezwłocznie usuwać;
 - 25) 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;
 - 26) prowadzenie gospodarki odpadami w sposób odpowiadający przepisom ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach;
 - 27) monitorowanie stanu nawierzchni utwardzonych w celu zapobiegania przedostawaniu się zanieczyszczeń do wód i gruntu;
3. w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy ooś (w projekcie budowlanym) należy uwzględnić następujące wymagania dotyczące ochrony środowiska:
- 1) zaprojektowanie parkingu naziemnego o liczbie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych do maksymalnie 600 miejsc;
 - 2) zaprojektowanie parkingu naziemnego o liczbie miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych/dostawczych do maksymalnie 300 miejsc postojowych na wydzielonych parkingach oraz jako stanowiska postojowe w dokach;
 - 3) całkowita powierzchnia użytkowa parkingu naziemnego maksymalnie 3,0 ha;
 - 4) zaprojektowanie, na potrzeby ogrzewania powierzchni hal i przestrzeni biurowo-administracyjnych maksymalnie 16 kotłów gazowych o łącznej mocy znamionowej maksymalnej 1440 kW, w tym: 1 kotła gazowego o mocy znamionowej maksymalnej 90 kW, z odprowadzeniem zanieczyszczeń z kotła emitorem pionowym, otwartym o minimalnej wysokości 13,5 m i maksymalnej średnicy 0,15 m, 2 kotłów gazowych o łącznej mocy znamionowej maksymalnej 180 kW, z odprowadzeniem zanieczyszczeń z kotła emitorem pionowym, otwartym o minimalnej wysokości 5,6 m i maksymalnej średnicy 0,15 m każdy, 1 kotła gazowego o mocy znamionowej maksymalnej 90kW, z odprowadzeniem zanieczyszczeń z kotła emitorem pionowym, otwartym o minimalnej wysokości 10,2 m i maksymalnej średnicy 0,15 m i 12 kotłów gazowych o łącznej mocy znamionowej maksymalnej 1080 kW, z odprowadzeniem zanieczyszczeń z kotła emitorem pionowym, otwartym o minimalnej wysokości 13,3 m i maksymalnej średnicy 0,15 m każdy;

- 5) zaprojektowanie, na potrzeby ogrzewania przestrzeni magazynowych, maksymalnie 203 urządzeń grzewczych, o łącznej mocy znamionowej maksymalnej 9600 kW, w tym: maksymalnie 56 promienników gazowych, o łącznej mocy znamionowej maksymalnej 2520 kW z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdego z urządzeń emitorem pionowym, otwartym o minimalnej wysokości 13,5 m i maksymalnej średnicy 0,15 m każdy, maksymalnie 166 promienników gazowych o łącznej mocy znamionowej maksymalnej 5220 kW z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdego z urządzeń emitorem pionowym, otwartym o minimalnej wysokości 13,3 m i maksymalnej średnicy 0,15 m każdy, maksymalnie 2 nagrzewnice gazowe o łącznej mocy znamionowej maksymalnej 120 kW z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdego z urządzeń emitorem pionowym, otwartym o minimalnej wysokości 14,0 m i maksymalnej średnicy 0,1 m każdy, maksymalnie 2 nagrzewnice gazowe o łącznej mocy znamionowej maksymalnej 120 kW z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdego z urządzeń emitorem pionowym, otwartym o minimalnej wysokości 6,1 m i maksymalnej średnicy 0,1 m każdy, maksymalnie 3 nagrzewnice gazowe o łącznej mocy znamionowej maksymalnej 180 kW z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdego z urządzeń emitorem pionowym, otwartym o minimalnej wysokości 10,7 m i maksymalnej średnicy 0,1 m każdy oraz , maksymalnie 24 nagrzewnice gazowe o łącznej mocy znamionowej maksymalnej 1440 kW z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdego z urządzeń emitorem pionowym, otwartym o minimalnej wysokości 13,8 m i maksymalnej średnicy 0,1 m każdy (maksymalnie 203 emitory);
- 6) zaprojektowanie awaryjnych agregatów prądotwórczych, olejowych, o łącznej mocy znamionowej maksymalnej 3240 kW, z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdego agregatu emitorem otwartym o minimalnej wysokości 3,0 m i maksymalnej średnicy 0,1 m każdy;
- 7) zaprojektowanie, na potrzeby ładowania akumulatorów wózków widłowych przestrzeni ładowania akumulatorów wyposażonych w 198 stanowisk ładowania akumulatorów z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdej przestrzeni ładowania akumulatorów maksymalnie 28 emitarami pionowymi, otwartymi, w tym maksymalnie 4 emitory o minimalnej wysokości 13,5 m i maksymalnej średnicy 0,4 m każdy oraz maksymalnie 24 emitory o minimalnej wysokości 13,3 m i maksymalnej średnicy 0,4 m każdy;
- 8) zaprojektowanie 2 pomp spalinowych dla celów ppoż., o łącznej mocy znamionowej maksymalnie 480 kW, z odprowadzeniem zanieczyszczeń z każdego agregatu emitorem otwartym o minimalnej wysokości 5,0 m i maksymalnej średnicy 0,1 m każdy;
- 9) kominy z urządzeń grzewczych oraz pozostałych urządzeń emitujących zanieczyszczenia do powietrza należy umieścić tak, aby zapewnić odpowiednią dystrepsję emitowanych substancji;
- 10) zapewnienie izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych oraz dachu planowanych hal o wartości nie niższej niż 23 dB;
- 11) zapewnienie izolacyjności akustycznej pomieszczenia technicznego (sprężarkowi) ścian zewnętrznych o wartości nie niższej niż 44 dB oraz dachu pomieszczenia o wartości nie niższej niż 21 dB;
- 12) zastosowanie na potrzeby funkcjonowania planowanych halach maksymalnie:
 - 62 wentylatorów dachowych, zainstalowanych na dachu budynku, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 75 dB każdy;
 - 31 centrali wentylacyjnych, zainstalowanych na dachu hali, o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 75 dB każdej;
 - 43 urządzeń chłodzących, zainstalowanych na dachu hali, o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 71 dB każde;
 - 28 wentylatorów wyciągowych dachowych w wykonaniu EX, zainstalowanych na dachu hali, o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 79 dB każdy;

- 56 wentylatorów dachowych wyciągowych zainstalowanych na dachu hali, o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 70 dB każdy;
 - 2 urządzenia do wytwarzania chłodu /ciepła o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 60 dB każde;
 - 3 urządzenia wentylacyjnych o poziomie mocy akustycznej nie większej niż 60 dB każde;
 - 2 agregatów prądotwórczych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 98 dB każdy;
 - 12 agregatów prądotwórczych o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 91 dB każdy;
 - 2 pomp diesla o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 115 dB każda wyposażonych w obudowy tłumiące obniżające poziom mocy akustycznej każdego;
 - 20 wentylatorów dachowych/ściennych, o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 65 dB każdy;
 - 4 agregaty skraplające o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 92dB każdy;
 - 24 agregatów skraplających wody lodowej o poziomie mocy akustycznej nie większym niż 78dB każdy;
- 13) zaprojektowanie szczelnych posadzek w planowanych obiektach magazynowych;
 - 14) zaprojektowanie wału ziemnego od strony północnej terenu inwestycji o wysokości 9,0 m o długości ok.330 m;
 - 15) zaprojektowanie 2 ekranów pełnych, od strony północnej o wysokości 7,0 m na odcinku o długości ok. 110 m (północny zachód) i ok. 150 m (północny wschód), izolacyjności akustycznej RA2 = 20 dB,
 - 16) zaprojektowanie 1 ekranu pełnego od strony wschodniej o wysokości 7,0 m na odcinku o długości ok. 100 m, izolacyjności akustycznej RA2 = 20 dB,
 - 17) zaprojektowanie 1 ekranu pełnego od strony zachodniej o wysokości 7,0 m na odcinku o długości ok. 120 m, izolacyjności akustycznej RA2 = 20 dB,
 - 18) zaprojektowanie 1 ekranu pełnego od strony południowej o wysokości 9,0 m na odcinku o długości ok. 40 m i ok. 500 m, izolacyjności akustycznej RA2 = 20 dB,
 - 19) 1 ekran pełny na dachu budynku sprężarkowi, przy hali 1 o wysokości 2,0 m, izolacyjności akustycznej RA2 = 20 dB,
 - 20) 12 ekranów pełnych, lokalnych wokół urządzeń na dachach hal 2 i 3 o wysokości 2,0 m, izolacyjności akustycznej RA2 = 20 dB.
 - 21) w projekcie należy zastosować urządzenia o poziomie mocy akustycznej, który pozwala zapewnić dotrzymanie poziomów dopuszczalnych na terenach akustycznie chronionych, zaś w przypadku niemożności zastosowania urządzeń o takich parametrach należy zastosować odpowiednie obudowy, przesłony akustyczne oraz inne dostępne środki osłony akustycznej w celu ich wyciszenia.

Uzasadnienie

W dniu 05.11.2020 roku wpłynął wniosek firmy DL INVEST GROUP X Sp. z o.o. ul. Mielęckiego 10, 40-013 Katowice reprezentowanej przez pełnomocników Panią Annę Honcza i Panią Martę Marzysz w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu hal magazynowo - produkcyjnych z częścią biurową wraz z niezbędną infrastrukturą, miejscami parkingowymi naziemnymi, drogami komunikacji wewnętrznej, placami manewrowymi i terenami zieleni na działce nr ew. 138/52, obręb 0026 Teresin Gaj przy ul. Lazurowej na terenie gminy Teresin, powiat sochaczewski, województwo mazowieckie.

Pismem z dnia 09.11.2020 roku wszczęto postępowanie w sprawie, o czym powiadomiono właścicieli nieruchomości, na których będzie realizowane przedsięwzięcie na piśmie oraz wszystkie

strony postępowania obwieszczeniem zamieszczonym na tablicy ogłoszeń w urzędzie, w sołectwie właściwym ze względu na realizację inwestycji oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Teresin. W trakcie postępowania działając zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt. 1, 2 i 4 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o wyrażenie opinii co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określenie zakresu raportu o oddziaływaniu inwestycji na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie postanowieniem z dnia 09.12.2020 roku, znak sprawy ZNS.712.1.9.2020.AM, stwierdził konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem z dnia 17.12.2020 roku, znak sprawy WOOŚ-I.4220.1583.2020.AGO.2, wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił zakres raportu o oddziaływaniu inwestycji na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pismem z dnia 28.12.2020 roku, znak sprawy WA.ZZŚ.435.1.676.2020.MS, wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił zakres raportu o oddziaływaniu inwestycji na środowisko.

Pismem z dnia 07.01.2021 roku Wnioskodawca poinformował Wójta Gminy Teresin o nowym materiale dowodowym w sprawie oraz o złożeniu aneksu do karty informacyjnej przedsięwzięcia, która została złożona w dniu 28.01.2021 roku. Pismem z dnia 03.02.2021 roku powiadomiono strony o wpłynięciu nowej karty informacyjnej przedsięwzięcia (właściciele nieruchomości na których będzie realizowane przedsięwzięcie na piśmie oraz wszystkie strony postępowania obwieszczeniem zamieszczonym na tablicy ogłoszeń w urzędzie, w sołectwie właściwym ze względu na realizację inwestycji oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Teresin).

Następnie w toku postępowania działając zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt. 1, 2 i 4 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wystąpiono pismem z dnia 3 lutego 2021 roku do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie o wyrażenie opinii co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określenie zakresu raportu o oddziaływaniu inwestycji na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem z dnia 26.02.2021 roku, znak sprawy WOOŚ-I.4220.1583.2020.AGO.2, wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił zakres raportu o oddziaływaniu inwestycji na środowisko.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nie wyraził opinii w terminie wskazanym w art. 64 ust. 4 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie skorzystał z zapisu art. 78 ust. 4 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Podczas rozpatrywania przedmiotowej sprawy uwzględniono przesłanki określone w art. 63 ust. 1 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.

Rodzaj i charakterystyka przedsięwzięcia z uwzględnieniem:

a) Skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań chroniących przedsięwzięcie:

Planowana inwestycja polega na budowie zespołu hal magazynowo - produkcyjnych z częścią biurową wraz z niezbędną infrastrukturą, miejscami parkingowymi naziemnymi, drogami komunikacji wewnętrznej, placami manewrowymi i terenami zieleni na działce nr ew. 138/52, obręb 0026 Teresin Gaj przy ul. Lazurowej na terenie gminy Teresin, powiat sochaczewski, województwo mazowieckie. Powierzchnia całkowita dz. nr ewid. 138/52 położonej w obrębie ewidencyjnym Teresin Gaj wynosi 25,9942 ha. Obecnie teren jest użytkowany rolniczo (pozbawiony drzew). W najbliższym i bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji znajdują się:

- od strony północnej, tereny uprawne oraz las, najbliższa zabudowa jednorodzinna zlokalizowana jest w odległości ok. 220 m,
- od strony północno-wschodnie oraz wschodniej znajduje się las, a następnie w odległości 1,1 km miejscowość Teresin,
- od strony południowej w odległości kilkunastu metrów od terenu inwestycji znajduje się zabudowa zagrodowa oraz pola uprawne,
- od strony zachodniej znajduje się droga kategorii gminnej, a za nią pola uprawne.

Planowana inwestycja polegać będzie na wykonaniu hal wraz z niezbędną infrastrukturą oraz miejscami parkingowymi naziemnymi, drogami komunikacji wewnętrznej, placami manewrowymi i terenami zieleni. Poniechania całkowita inwestycji to ok. 25,4581 m², w tym:

- powierzchnia zabudowy – ok. 9,9800 ha,
- powierzchnia biologicznie czynna – ok. 7,650 ha,
- powierzchnia utwardzone – ok. 7, 8281 ha, w tym:
 - o powierzchnia dróg i placów manewrowych – ok. 4,8281 ha (długość dróg ok. 2,65 km),
 - o powierzchnia parkingów - ok. 3,0 ha.

Planowana inwestycja będzie podzielona na etapy. Na terenie inwestycji zakłada się etapową realizację budynków magazynowo – produkcyjnych z częściami socjalno-biurowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Każdy etap może być budowany w różnym czasie lub mogą być wykonywane równocześnie, przy czym każdy etap zawierać będzie wszystkie elementy niezbędne do samodzielnego funkcjonowania danego obiektu.

Zakłada się, że praca w obiekcie może polegać na rozładunku i dostawie produktów do części magazynowych, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży. Zakłada się magazynowanie i przeładunek artykułów posiadających oryginalne opakowania, które nie emitują zanieczyszczeń lub szkodliwych substancji do środowiska. Towar składany będzie na europaletach w opakowaniach zbiorczych, na ogół zabezpieczony folią. W magazynie zakłada się sortowanie przesyłek, paczek oraz/lub artykułów. Sortowanie artykułów będzie następowało poprzez rozdział ilościowy w oryginalnych opakowaniach, przepakowywanie i podział pod względem tego samego produktu. Planuje się konfekcjonowanie, przepakowywanie, montaż, składanie i lekką produkcję, czyli działanie przy użyciu prostych narzędzi takich jak młotek i śrubokręt.

Technologia spedycji i logistyki polega na przyjęciu towarów od dostawców zewnętrznych, które są rozładowywane w strefie przyjęcia przy pomocy wózków widłowych, plecaków lub ręcznie. Następnie towar podlega ewidencjonowaniu w systemie komputerowym i jest odstawiany w wyznaczonym miejscu na hali. Następnie w zależności od potrzeb towar w niezmięnionej postaci jest transportowany do strefy wysyłki i wysyłany do odbiorców zewnętrznych. W szczególnych przypadkach, zanim towar trafi do strefy wysyłki, jest na miejscu przepakowywany częściowo lub całościowo, maksymalnie do postaci opakowań jednostkowych i wówczas wraz z innymi produktami jest kompletowany do postaci wysyłkowej i transportowany do strefy wysyłki. Każde przyjęcie i wysyłka towaru podlega zaewidencjonowaniu w systemie. Inwestor zakłada możliwość wynajęcia fragmentu hali lub całości klientowi zajmującemu się sprzedażą kosmetyków czy farmaceutyków. W takiej sytuacji w danej przestrzeni obiektu mogą się pojawić wydzielone przestrzenie przeznaczone na chłodnie. W chwili obecnej Inwestor nie posiada wiedzy na temat konkretnego przeznaczenia hal w kontekście rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Planowane hale mogą być podzielone na niezależne części, zaś wielkość przestrzeni biurowych może nieznacznie ulec zmianie, w zależności od docelowej liczby wynajmujących

hale. Inwestor planuje budowę hali w konstrukcji mieszanej żelbetowo –stalowej. Konstrukcję nośną hali będą stanowiły słupy żelbetowe prefabrykowane lub stalowe, zaś konstrukcję dachu elementy stalowe zabezpieczone antykorozyjnie powłokami malarskimi dostosowanymi do wymaganej klasy korozyjności środowiska. Konstrukcja przystosowana będzie do podwieszania instalacji chłodu technologicznego. Konstrukcja zaplecza socjalno-biurowego wykonana będzie ze ścian konstrukcyjnych z bloczków z betonu komórkowego lub płyty warstwowej , zaś dach wykonany będzie w konstrukcji stalowej. W skład planowanej inwestycji wejdą:

- wjazdy/wyjazdy, wartowania, chodniki i drogi utwardzone,
- miejsca postojowe dla samochodów osobowych i ciężarowych, place manewrowe,
- przyłącze do sieci wodociągowej,
- wewnętrzna sieć kanalizacji deszczowej na terenie inwestycji,
- zbiornik retencyjno-rozsączający na wody opadowe z awaryjnym odpływem do rowu,
- przyłącze do sieci kanalizacji,
- zbiornik ppoż. z pompownią,
- przyłącze do sieci energetycznej oraz agregaty prądotwórcze na potrzeby alternatywnego zasilania instalacji ppoż. oraz dodatkowe źródło energii elektrycznej dla wynajmujących o łącznej pojemności zbiorników na olej napędowy powyżej 3 m³,
- przyłącze do sieci gazowej lub w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia gazu ziemnego – zbiorniki naziemne na gaz LNG/LPG/CNG – jako ewentualne rozwiązanie tymczasowe,
- instalacja do ogrzewania ,
- instalacja wentylacji.

Teren zasilany będzie w wodę na cele socjalno-bytowe z gminnej sieci wodociągowej, zaś ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do gminnej kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe z dachów odprowadzane będą do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej i następnie do zbiornika retencyjno – rozsączającego na wody opadowe z odpływem do systemu kanalizacji deszczowej otwartej lub zamkniętej. Wody opadowe z dróg, chodników i parkingów naziemnych będą odprowadzane poprzez separator substancji ropopochodnych oraz piaskownik do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej i następnie do zbiornika retencyjno-rozsączającego na wody opadowe z odpływem do systemu kanalizacji deszczowej otwartej lub zamkniętej. Zbiornik retencyjny znajdować się będzie w północnej części terenu inwestycji. W ramach inwestycji planowana jest również likwidacja rowów melioracyjnych. Na terenie inwestycji nie będą powstawały ścieki przemysłowe. Teren inwestycji zasilany będzie w energię elektryczną oraz gaz. Na potrzeby dodatkowego źródła energii elektrycznej zostaną agregaty prądotwórcze. Na potrzeby ochrony przeciwpożarowej zostaną zainstalowane hydranty na zewnątrz hali, hydranty wewnątrz hali, niezależny zbiornik wody ppoż. od strony południowo-zachodniej. Na terenie inwestycji zostanie zlokalizowana stacja trafo.

Na potrzeby ogrzewania przestrzeni magazynowych zostaną zainstalowane urządzenia grzewcze (promienniki, nagrzewnice, kotły) z odprowadzaniem spalin na zewnątrz budynku. Wentylacja przestrzeni magazynowej odbywa się przez wentylatory dachowe wyciągowe. Dla pomieszczeń socjalno-biurowych zostaną przewidziane centrale wentylacyjne stojące na dachu lub podwieszane do stropu dachu. Na potrzeby klimatyzacji (chłodzenia) pomieszczeń biurowych zostaną zainstalowane układy klimatyzacyjne z agregatami skraplającymi na dachu. Na potrzeby ewentualnej konieczności klimatyzacji przestrzeni magazynowych zainstalowane zostaną agregaty wody lodowej/skraplającej na dachu hali. W obiekcie przewidziano również zespół pomieszczeń technicznych.

Główny transport towaru z i do obiektu odbywać się będzie przez doki załadownicze lub bramy wjazdowe na hale. Obsługa za- i wytowarowania odbywać się będzie przy pomocy wózków widłowych elektrycznych, żelowych i/lub kwasowych bezobsługowych lub wózków ręcznych. Na potrzeby inwestycji w hali może zostać zainstalowana strefa ładowania akumulatorów kwasowych dla wózków starczego typu lub stanowisk dla ładowania wózków nowszej generacji. Towar wydawany będzie w postaci jednorodnych palet. Podstawą transportu będą samochody ciężarowe.

b) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych, zrealizowanych, dla których wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją, w najbliższym sąsiedztwie inwestycji nie występują przedsięwzięcia realizowane i zrealizowane, znajdujące się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia- w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem.

c) różnorodności biologicznej wykorzystania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi:

Zgodnie ze złożoną dokumentacją realizacja inwestycji będzie wymagała wykorzystania pewnych ilości wody, paliw, surowców i energii, co wynika z technologii budowy oraz technologii wykonywania prac. Zakres zużycia wody, surowców, materiałów, paliw i energii regulowany jest atestami, certyfikatami dopuszczającymi sprzęt na budowie oraz przepisami bhp odnośnie wykonawstwa robót. Zastosowane materiały muszą posiadać świadectwo dopuszczenia do stosowania w budownictwie. Zaopatrzenie w wodę oraz energię w trakcie realizacji prac odbywać się będzie z lokalnej sieci. Na etapie realizacji inwestycji zaplecze budowy zostanie tymczasowo podłączone do gminnej sieci kanalizacyjnej lub ścieki bytowe gromadzone będą w szczelnych zbiornikach bezodpływowych. W przypadku wykorzystania zbiorników ich opróżnianie zostanie powierzone specjalistycznej firmie. Planuje się zużycie wody na poziomie 400m³/rok na cele bytowe oraz 2300 m³/ budowę na cele technologiczne. Planowane jest następujące zużycie surowców i materiałów:

- cement – 10t/1000m² budowy,
- piasek – 200 m³/1000m² budowy,
- stal zbrojeniowa – 25t/1000m² budowy.

Planuje się zaopatrzenie w energię ok. 150 kW mocy przyłączeniowej. Planowane jest zużycie paliwa w ilości ok. 15l/motogodzinę/koparkę.

W fazie eksploatacji założono, że całość inwestycji zostanie zasilona w energię elektryczną o mocy 4000 kW. W fazie eksploatacji nastąpi również pobór wody z gminnej sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci na poziomie 60m³/dobę, zaś ilość powstających ścieków to ok. 50m³/dobę. W trakcie eksploatacji inwestycji nastąpi zużycie gazu, który będzie pochodził z lokalnej sieci gazowej lub w przypadku braku możliwości podłączenia się do gazu, na terenie inwestycji zostaną usadowione tymczasowe dwa zbiorniki do naziemnego magazynowania LNG/LPG/CNG, o sumarycznej pojemności ok. 120 m³.

d) emisji i występowania innych uciążliwości

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją planowane przedsięwzięcie spowoduje uciążliwości na etapie wykonywania prac budowlanych (m.in. emisja hałasu, krótkookresowe zwiększenie zapylenia i emisji spalin, powstanie odpadów). Oddziaływania te będą miały charakter lokalny, krótkotrwały i odwracalny.

Prace budowlane będą wykonywane przy użyciu ciężkiego sprzętu takich jak koparki, wywrotki, spychacze oraz będą generowały dodatkowy ruch pojazdów, które będą powodowały emisje spalin do powietrza. Dodatkowo pojazdy poruszające się po drogach oraz prace budowlane będą powodowały wzrost zapylenia. Będą to jednak oddziaływania nietrwałe, ograniczone przestrzennie i czasowo do okresu budowy. Emisje prac typowo budowlanych są emisjami przemijającymi. W celu ograniczenia tego rodzaju emisji należy używać sprawnego sprzętu budowlanego, prowadzić sprawną organizację prac oraz wprowadzić działania zapobiegające nadmiernemu pyleniu.

W fazie realizacji inwestycji głównymi źródłami hałasu na terenie inwestycji będą pracujące maszyny budowlane oraz samochody ciężarowe. Emisja hałasu związanego z fazą budowy będzie miała charakter krótkotrwały i okresowy, ustanie zaraz po zakończeniu prac budowlanych. W celu ograniczenia emisji hałasu należy zastosować nowoczesny i sprawny technicznie sprzęt budowlany oraz środki transportu, które spełniają wymogi w zakresie emisji hałasu. Dodatkowo na ograniczenie emisji hałasu może wpłynąć właściwie opracowany harmonogram prac, który ograniczy możliwość równoczesnej pracy urządzeń emitujących hałas o dużym natężeniu. Prace budowlane w rejonie terenów chronionych akustycznie powinny być prowadzone w porze dziennej, tj. w godzinach od 6:00 do 22:00. W wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych technologicznie i organizacyjnie, dopuszcza się pracę w porze nocnej tj. w godzinach od 22:00 do 6:00. Pojazdy poruszające się po terenie budowy oraz na drogach dojazdowych powinny mieć ustalone trasy przejazdu i ustaloną organizację ruchu zapewniającą ograniczenie możliwości niekontrolowanego poruszania się.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją na etapie realizacji prac istnieje niewielkie ryzyko zanieczyszczenia środowiska wód gruntowych i powierzchniowych. Niewielki wpływ wiąże się z faktem, iż oddziaływanie takie byłoby chwilowe i punktowe pod względem obszarowym, a także możliwe do szybkiej likwidacji. W trakcie budowy prowadzoną będzie właściwa eksploatacja sprzętu budowlanego oraz maszyn, ze szczególnym zwróceniem uwagi na ich sprawność techniczną.

Na etapie realizacji prac nastąpi również niewielki pobór wody na cele sanitarne, które spowoduje powstawanie ścieków. Dodatkowa ilość ścieków bytowych będzie pomijalnie mała i wystąpi jedynie w okresie prowadzenia prac budowlanych.

W fazie realizacji prac nastąpi nasilenie oddziaływań na powierzchnię ziemi, co będzie związane przede wszystkim z pracami ziemnymi, niezbędnymi do realizacji planowanej inwestycji. Prace przekształcające powierzchnię ziemi będą oddziaływaniem krótkotrwałym, jednak jego skutki w większości będą trwałe.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją planowana inwestycja nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska w zakresie emisji hałasu oraz będzie spełniać wymogi określone przepisami prawa. W planowanych halach wentylacja przestrzeni magazynowej odbywa się przez wentylatory dachowe wyciągowe. Dla pomieszczeń socjalno-biurowych zostaną przewidziane centrale wentylacyjne stojące na dachu lub podwieszane do stropu dachu. Na potrzeby klimatyzacji (chłodzenia) pomieszczeń biurowych zostaną zainstalowane układy klimatyzacyjne z agregatami skraplającymi na dachu. Na potrzeby ewentualnej konieczności klimatyzacji przestrzeni magazynowych zainstalowane zostaną agregaty wody lodowej/skraplającej na dachu hali. W obiekcie przewidziano również zespół pomieszczeń technicznych. W projekcie zostaną zastosowane urządzenia o poziomie mocy akustycznej, który będzie pozwalał zapewnić dotrzymanie poziomów dopuszczalnych na terenach akustycznie chronionych, zaś w przypadku niemożności zastosowania urządzeń o takich parametrach zostaną zastosowane odpowiednie obudowy, przesłony akustyczne oraz inne dostępne środki osłony akustycznej w celu ich wyciszenia.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją na etapie eksploatacji źródłami emisji do powietrza będą wyrzuty spalin: z promienników gazowych o mocy znamionowej 45 kW (maksymalnie 172 szt.), z kotłów gazowych o mocy znamionowej 90 kW (maksymalnie 16 szt.), z nagrzewnic gazowych o mocy znamionowej 90 kW (maksymalnie 31 szt.) z agregatów prądotwórczych o mocy znamionowej 400/420 kW (maksymalnie 2 szt.), agregatów prądotwórczych o mocy znamionowej 200 kW (maksymalnie 12 szt.), z pom. ppoż. o mocy znamionowej 240 kW (maksymalnie 2 szt.), emisja kwasu siarkowego podczas ładowania akumulatorów w wózkach widłowych (maksymalnie 28 emitatorów pionowych) oraz ruch samochodów na terenie obiektu. Zgodnie z przedłożoną dokumentacją nie stwierdzono ponadnormatywnego oddziaływania poza granice terenu przedsięwzięcia. Zgodnie z przedłożoną dokumentacją, eksploatacja inwestycji nie będzie stanowiła zagrożenia dla ludzi w zakresie emisji substancji do powietrza atmosferycznego z uwagi na ochronę zdrowia ludzi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

e) ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnej awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka ze zmianą klimatu:

Zgodnie ze złożoną kartą informacyjną przedsięwzięcia planowana inwestycja nie jest potencjalnym źródłem poważnych awarii przemysłowych, katastrofy naturalnej ani budowlanej. Projektowana inwestycja nie należy do inwestycji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. W zakresie adaptacji zmian klimatu w fazie realizacji będą wprowadzone środki organizacyjne i techniczne mające na celu ochronę środowiska. W fazie eksploatacji lokalizacja przedsięwzięcia, jego konstrukcja, zapewnienie dróg ewakuacji, użycie atestowanych i normatywnych materiałów budowlanych, zapewnienie ochrony ppoż., gromadzenie wód opadowych w zbiornikach retencyjnych, w tym odwodnienie terenu oraz właściwa organizacja eksploatacji są działaniami wystarczającymi do optymalnego przystosowania do postępujących zmian klimatu.

f) przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływ na środowisko, w przypadku gdy planuje się ich powstawanie:

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Wykonawca robót będzie wytwórcą odpadów i to na nim będzie ciążył obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z wymogiem ochrony środowiska. Będzie on odpowiedzialny za właściwe gromadzenie tych odpadów na budowie, a następnie kolejno za ich zagospodarowanie oraz prowadzenie stosownej ewidencji powstałych odpadów. Na etapie realizacji inwestycji będą powstawały następujące odpady:

- 08 01 11* odpady farb i lakierów zawierających rozpuszczalniki organiczne lub inne substancje niebezpieczne – ok. 10 Mg,
- 15 01 02 opakowania z tworzyw sztucznych – ok. 2,0 Mg,
- 15 01 03 opakowania z drewna – ok. 10,0 Mg,
- 15 01 04 opakowania z metali – ok. 10,0 Mg,
- 15 01 10* opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone – ok. 2,0 Mg,
- 15 02 02* sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB) – ok. 5,0 Mg,
- 17 01 02 gruz ceglany – ok. 1,0 Mg,
- 17 01 03 odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia – ok. 1,0 Mg,
- 17 01 07 zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż wymienione w 17 01 06 – ok. 1,0 Mg,
- 17 02 01 drewno – ok. 10,0 Mg,
- 17 02 02 szkło – ok. 1,0 Mg,
- 17 02 03 tworzywa sztuczne – ok. 1,0 Mg,
- 17 04 05 żelazo i stal – ok. 20,0 Mg,
- 17 04 07 mieszaniny metali – ok. 2,0 Mg,
- 17 05 04 gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03 – ok. 20 000,0 Mg,
- 17 06 04 materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03 – ok. 1,5 Mg,
- 20 01 01 papier i tektura – ok. 0,5 Mg,
- 20 01 02 szkło – ok. 1,0 Mg,
- 20 01 40 metale – ok. 1,0 Mg,
- 20 03 01 niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne – ok. 5,0 Mg.

Należy zaznaczyć, że stosując zaproponowane w KIP rozwiązania oraz postępując zgodnie z przepisami prawa dotyczącymi gospodarowania odpadami, powstające w fazie realizacji odpady nie będą wywierały negatywnego wpływu na środowisko.

W fazie eksploatacji przed uruchomieniem inwestycji podmiot odpowiedzialny za eksploatację jest zobowiązany do zorganizowania systemu gospodarki odpadami na terenie inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów, właściwy

sposób magazynowania odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne oraz systematyczny odbiór odpadów przez odbiorców posiadających zezwolenia właściwych organów na prowadzenie działalności w zakresie gospodarki odpadami spowodują, że odpady nie będą wywierały negatywnego oddziaływania na środowisko, z uwagi na eliminację możliwości ich przedostawania się do ziemi i wód. Odpady będą magazynowane w sposób zabezpieczający przed dostępem osób nieuprawnionych oraz zwierząt. Na etapie eksploatacji inwestycji będą powstawały następujące odpady:

- 15 01 01 opakowania z papieru i tektury – ok. 15 Mg/rok,
- 15 01 02 opakowania z tworzyw sztucznych – ok. 3,0 Mg/rok,
- 15 01 06 zmieszane odpady opakowaniowe – ok. 6,0 mg/rok,
- 15 01 10 * opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone – ok. 0,2 Mg/rok,
- 15 02 02* sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB) – ok. 0,75 Mg/rok
- 15 02 03 sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymieniane w 15 02 02 – wytwarzane w związku z likwidacją ewentualnych rozlewów substancji innych niż niebezpieczne na drodze – ok. 0,01 Mg,
- 16 06 04 baterie alkaiczne (z wyjątkiem 16 06 03) – ok. 0,015 Mg,
- 16 06 05 inne baterie i akumulatory – ok. 0,015 Mg/rok,
- 20 01 01 papier i tektura – ok. 45,00 Mg/rok,
- 20 01 02 szkło – ok. 15,00 Mg/rok,
- 20 01 08 odpady kuchenne ulegające biodegradacji – ok. 45,00 Mg/rok,
- 20 01 10 odzież – ok. 7,50 Mg/rok,
- 20 01 25 oleje i tłuszcze jadalne – ok. 3,00 Mg/rok,
- 20 01 28 – farby, tusze, farby drukarskie, kleje, lepiszcze i żywice inne niż wymienione w 20 01 27 – ok. 1,50 Mg/rok,
- 20 01 30 detergenty inne niż wymienione w 20 01 29 – 1,50 Mg,
- 20 01 32 Leki inne niż wymienione w 20 01 31 – ok. 1,50 Mg/rok,
- 20 01 34 baterie i akumulatory inne niż wymienione w 20 01 33 – ok. 1,50 Mg/rok,
- 20 01 36 zużyte urządzenie elektryczne i elektroniczne inne niż wymienione w 20 01 21, 20 01 23 i 20 01 35 – ok. 1,50 Mg/rok,
- 20 01 39 tworzywa sztuczne – ok. 4,50 Mg/rok,
- 20 01 40 metale – ok. 1,5 Mg/rok,
- 20 02 01 odpady ulegające biodegradacji – ok. 0,8 mg,
- 20 03 01 niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne – ok. 0,8 Mg,
- 20 03 01 niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne – ok. 30,00 Mg/rok,
- 20 03 03 odpady z czyszczenia ulic i placów – ok. 7,50 Mg/rok,
- 20 03 07 odpady wielkogabarytowe – ok. 7,50 Mg/rok,
- 13 05 08* mieszanina odpadów z piaskowników i z odwadniania olejów w separatorach – ok. 4,50 Mg.

Nie przewiduje się likwidacji przedsięwzięcia. Na etapie realizacji inwestycji będą powstawały następujące odpady:

- 16 02 13* zużyte urządzenie zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12,
- 16 02 14 zużyte urządzenie inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12,
- 16 02 15* niebezpieczne elementy lub części składowe usunięte ze zużytych urządzeń,
- 16 02 16 elementy usunięte ze zużytych urządzeń inne niż wymienione w 16 02 15,
- 17 01 01 odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów,
- 17 01 07 zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż wymienione w 17 01 06,

- 17 04 05 żelazo i stal,
- 17 04 07 mieszaniny metali,
- 17 04 11 kable.

Jednakże w chwili obecnej nie ma możliwości określenia przewidywanej ilości odpadów. Ilość odpadów będzie zależać od stanu technicznego, w jakim będą znajdować się poszczególne urządzenia w momencie ewentualnej likwidacji. Cały przebieg procesu likwidacji będzie monitorowany i rejestrowany.

g) zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji:

Na podstawie zebranej dokumentacji można założyć, że realizacja inwestycji nie będzie stanowić zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi.

2) Usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – uwzględniając:

a) obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek

Na terenie i w sąsiedztwie planowanej inwestycji brak jest obszarów wodno-błotnych. Analizowana inwestycja zlokalizowana jest poza terenami mokradeł oraz ujść rzek.

b) obszary wybrzeży i środowisko morskie

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane będzie poza obszarami wybrzeży i środowiskiem morskim.

c) obszary górskie lub leśne

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane będzie poza obszarami góorskimi i leśnymi, w sąsiedztwie obszaru leśnego od strony wschodniej.

d) obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z dokumentacją na terenie planowanej inwestycji nie znajdują się obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

e) obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody

Planowana inwestycja położona jest poza obszarami wymagającymi specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody. Najbliżej położone obszary to Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Puszcza Kampinoska oraz Specjalny Obszar Ochrony Ptaków Puszcza Kampinoska oddalone o ok. 9,23 km na północ od analizowanej inwestycji. Najbliżej zlokalizowanym Parkiem Narodowym jest Kampinoski Park Narodowy oddalony o ok. 6,67 km w kierunku północnym od inwestycji (otulina parku). Najbliżej położonym rezerwatem jest rezerwat Rawka zlokalizowany w odległości ok. 17,88 km na południowy zachód od inwestycji. Najbliżej położonym parkiem krajobrazowym jest Bolimowski Park Krajobrazowy zlokalizowany w odległości ok. 13,15 km na południowy - wschód od inwestycji. Najbliższy zespół przyrodniczo - krajobrazowy (Wydmy Międzyborowskie) zlokalizowany jest w odległości ok. 13,86 km na południowy – zachód od analizowanej inwestycji. Najbliższy użytek ekologiczny (Teresin 69c – obniżenie terenu stale wilgotnego) zlokalizowany jest w odległości ok. 1,26 km na południe od inwestycji. Najbliżej zlokalizowanym pomnikiem przyrody jest Dąb szypułkowy zlokalizowany w odległości ok. 270 m od

inwestycji. Analizowana inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarze korytarzy ekologicznych o znaczeniu krajowym, wyznaczonych w projekcie korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce opracowanym przez Zakład Badania Ssaków Polskiej Akademii Nauk, Białowieża 2012 r. Najbliżej zlokalizowanym spośród ww. korytarzy jest korytarz GKPN-11 Puszcza Kampinoska, oddalony o ok. 10 km na północ od inwestycji.

f) obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że w miejscu realizacji inwestycji oraz w jej pobliżu nie występują obszary, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone lub istnieje prawdopodobieństwo ich przekroczenia.

g) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne

W obszarze realizacji inwestycji nie zlokalizowano zabytków wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków, pomników historii, obiektów wpisanych na listę UNESCO, czy też parków kulturowych. W obszarze planowanej inwestycji nie występują zidentyfikowane stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków miasta Teresin. W odległości ok. 360m na północny wschód znajduje się zespół pałacowo - parkowy wpisany do rejestru zabytków nr rej.: 50 z 4.04.1962.

h) gęstość zaludnienia

Gęstość zaludnienia na terenie gminy Teresin wynosi ok. 130 os./km².

i) obszary przylegające do jezior

W zasięgu oddziaływania inwestycji i w jej najbliższej okolicy nie występują jeziora i inne naturalne zbiorniki wód stojących.

j) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej

W rejonie realizacji przedsięwzięcia brak jest uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

k) wody i obowiązujące dla nich cele środowiskowe

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją można założyć, że planowane przedsięwzięcie zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji nie spowoduje negatywnych oddziaływań na stan ilościowy i chemiczny jednolitych części wód podziemnych oraz na stan ekologiczny jednolitych części wód powierzchniowych. Nie będzie stanowiło zagrożenia dla osiągnięcia celów środowiskowych wyznaczonych dla jednolitych części wód podziemnych, jednolitych części wód powierzchniowych oraz na obszary podlegające ochronie.

3) Rodzaj i skala możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do uwarunkowań wymienionych w pkt 1 i 2 oraz art. 62 ust. 1 pkt. 1, wynikające z:

a) zasięgu oddziaływania – obszaru geograficznego i liczby ludności, na którą przedsięwzięcie może oddziaływać:

Zasięg przestrzenny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia ograniczy się do najbliższego otoczenia miejsca jego realizacji.

b) transgranicznego charakteru oddziaływania przedsięwzięcia na poszczególne elementy przyrodnicze:

Ze względu na rodzaj planowanej inwestycji oraz jej lokalizację nie wystąpi transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

c) charakteru, wielkości, intensywności i złożoności oddziaływania, z uwzględnieniem obciążenia istniejącej infrastruktury technicznej oraz przewidywanego momentu rozpoczęcia oddziaływania:
Na podstawie przedłożonej dokumentacji można stwierdzić, że w związku z realizacją i eksploatacją planowanego przedsięwzięcia nie wystąpią oddziaływania o znacznej wielkości i złożoności. Planowane przedsięwzięcie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko.

d) prawdopodobieństwa oddziaływania:

Informacje zawarte w przedłożonej dokumentacji potwierdzają wystąpienie oddziaływań na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia. Bezpośrednie oddziaływania będą miały jedynie zasięg lokalny.

e) czasu trwania, częstotliwości i odwracalności oddziaływania:

Na podstawie przedłożonej dokumentacji można stwierdzić, że oddziaływania powstające na etapie realizacji przedsięwzięcia będą krótkotrwałe i ustąpią po zakończeniu prac budowlanych. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia oddziaływanie będzie ciągłe, natomiast będzie miało charakter lokalny.

f) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszają się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia – w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją z uwagi na charakter i skalę przedsięwzięcia można stwierdzić, że nie będą powstawały istotne oddziaływania skumulowane.

g) możliwość ograniczenia oddziaływania

Zgodnie z przedłożoną KIP na etapie realizacji inwestycji oraz jej eksploatacji zostanie zastosowanych szereg rozwiązań mających na celu ograniczenie oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na poszczególne elementy środowiska.

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 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) niniejsza decyzja podlega opłacie skarbowej w wysokości 205 zł.

Załączniki:

1. charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Pełnomocnik
3. Właściciele nieruchomości, na których realizowana jest wnioskowana inwestycja
4. Strony postępowania poprzez obwieszczenie zamieszczone na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Teresin, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Teresin ul. Zielona 18, 96-515 Teresin oraz na tablicach ogłoszeń w Sołectwie Teresin i Gaj
5. A/a

Do wiadomości:

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

Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowana inwestycja polega na budowie zespołu hal magazynowo - produkcyjnych z częścią biurową wraz z niezbędną infrastrukturą, miejscami parkingowymi naziemnymi, drogami komunikacji wewnętrznej, placami manewrowymi i terenami zieleni na działce nr ew. 138/52, obręb 0026 Teresin Gaj przy ul. Lazurowej na terenie gminy Teresin, powiat sochaczewski, województwo mazowieckie.

Planowana inwestycja jest kwalifikowana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wg rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

1. § 3 ust. 1 pkt. 54 zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: b) 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a - powierzchnia zabudowy przemysłowej wynosi ok. 9,98 ha,
2. § 3 ust. 1 pkt. 58 garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt. 52, 54–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a - powierzchnia użytkowa parkingu naziemnego wynosi ok. 3 ha;
3. § 3 ust. 1 pkt. 62 drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi 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 - długość dróg o nawierzchni twardej wynosi ok. 2,7 km.
4. § 3 ust. 1 pkt. 37 instalacje do naziemnego magazynowania: b) produktów naftowych, e) kopalnych surowców energetycznych innych niż wymienione w lit. a–d - 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 m³ oraz zbiorników na olej o łącznej pojemności nie większej niż 3 m³, a także niezwiązanych z dystrybucją instalacji do magazynowania stałych surowców energetycznych - sumaryczna pojemność zbiorników na paliwo pochodzących od agregatów wyniesie ok. 7,04 m³, natomiast sumaryczna pojemność zbiorników naziemnych na LNG/LPG/CNG wyniesie ok. 120 m³;
5. § 3 ust. 1 pkt. 84 gospodarowanie wodą w rolnictwie polegające na: d) melioracji na obszarze nie mniejszym niż 5 ha innej niż wymieniona w lit. a–c. - powierzchnia inwestycji będzie wynosić ponad 25 ha.

Powierzchnia całkowita dz. nr ewid. 138/52 położonej w obrębie ewidencyjnym Teresin Gaj wynosi 25,9942 ha. Obecnie teren jest użytkowany rolniczo (pozbawiony drzew). W najbliższym i bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji znajdują się:

- od strony północnej, tereny uprawne oraz las, najbliższa zabudowa jednorodzinna zlokalizowana jest w odległości ok. 220 m,
- od strony północno-wschodnie oraz wschodniej znajduje się las, a następnie w odległości 1,1 km miejscowość Teresin,
- od strony południowej w odległości kilkunastu metrów od terenu inwestycji znajduje się zabudowa zagrodowa oraz pola uprawne,

- od strony zachodniej znajduje się droga kategorii gminnej, a za nią pola uprawne.

Planowana inwestycja polegać będzie na wykonaniu hal wraz z niezbędną infrastrukturą oraz miejscami parkingowymi naziemnymi, drogami komunikacji wewnętrznej, placami manewrowymi i terenami zieleni. Poniechania całkowita inwestycji to ok. 25,4581 m², w tym:

- powierzchnia zabudowy – ok. 9,9800 ha,
- powierzchnia biologicznie czynna – ok. 7,650 ha,
- powierzchnia utwardzone – ok. 7, 8281 ha, w tym:
 - powierzchnia dróg i placów manewrowych – ok. 4,8281 ha (długość dróg ok. 2,65 km),
 - powierzchnia parkingów - ok. 3,0 ha.

Planowana inwestycja będzie podzielona na etapy. Na terenie inwestycji zakłada się etapową realizację budynków magazynowo – produkcyjnych z częściami socjalno-biurowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną. Każdy etap może być budowany w różnym czasie lub mogą być wykonywane równocześnie, przy czym każdy etap zawierać będzie wszystkie elementy niezbędne do samodzielnego funkcjonowania danego obiektu.

Zakłada się, że praca w obiekcie może polegać na rozładunku i dostawie produktów do części magazynowych, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży. Zakłada się magazynowanie i przeładunek artykułów posiadających oryginalne opakowania, które nie emitują zanieczyszczeń lub szkodliwych substancji do środowiska. Towar składany będzie na europaletach w opakowaniach zbiorczych, na ogół zabezpieczony folią. W magazynie zakłada się sortowanie przesyłek, paczek oraz/lub artykułów. Sortowanie artykułów będzie następowało poprzez rozdział ilościowy w oryginalnych opakowaniach, przepakowywanie i podział pod względem tego samego produktu. Planuje się konfekcjonowanie, przepakowywanie, montaż, składanie i lekką produkcję, czyli działanie przy użyciu prostych narzędzi takich jak młotek i śrubokręt.

Technologia spedycji i logistyki polega na przyjęciu towarów od dostawców zewnętrznych, które są rozładowywane w strefie przyjęcia przy pomocy wózków widłowych, plecaków lub ręcznie. Następnie towar podlega ewidencjonowaniu w systemie komputerowym i jest odstawiany w wyznaczonym miejscu na hali. Następnie w zależności od potrzeb towar w niezmienionej postaci jest transportowany do strefy wysyłki i wysyłany do odbiorców zewnętrznych. W szczególnych przypadkach, zanim towar trafi do strefy wysyłki, jest na miejscu przepakowywany częściowo lub całościowo, maksymalnie do postaci opakowań jednostkowych i wówczas wraz z innymi produktami jest kompletowany do postaci wysyłkowej i transportowany do strefy wysyłki. Każde przyjęcie i wysyłka towaru podlega zaewidencjonowaniu w systemie. Inwestor zakłada możliwość wynajęcia fragmentu hali lub całości klientowi zajmującemu się sprzedażą kosmetyków czy farmaceutyków. W takiej sytuacji w danej przestrzeni obiektu mogą się pojawić wydzielone przestrzenie przeznaczone na chłodnie. W chwili obecnej Inwestor nie posiada wiedzy na temat konkretnego przeznaczenia hal w kontekście rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Planowane hale mogą być podzielone na niezależne części, zaś wielkość przestrzeni biurowych może nieznacznie ulec zmianie, w zależności od docelowej liczby wynajmujących hale. Inwestor planuje budowę hali w konstrukcji mieszanej żelbetowo – stalowej. Konstrukcję nośną hali będą stanowiły słupy żelbetowe prefabrykowane lub stalowe, zaś konstrukcję dachu elementy stalowe zabezpieczone antykorozyjnie powłokami malarskimi dostosowanymi do wymaganej klasy korozyjności środowiska. Konstrukcja przystosowana będzie do podwieszania instalacji chłodu technologicznego. Konstrukcja zaplecza socjalno-biurowego wykonana będzie ze ścian konstrukcyjnych z bloczków z betonu komórkowego lub płyty warstwowej, zaś dach wykonany będzie w konstrukcji stalowej. W skład planowanej inwestycji wejdą:

- wjazdy/wyjazdy, wartowania, chodniki i drogi utwardzone,
- miejsca postojowe dla samochodów osobowych i ciężarowych, place manewrowe,
- przyłącze do sieci wodociągowej,
- wewnętrzna sieć kanalizacji deszczowej na terenie inwestycji,
- zbiornik retencyjno-rozsączający na wody opadowe z awaryjnym odpływem do rowu,

- przyłącze do sieci kanalizacji,
- zbiornik ppoż. Z pompownia,
- przyłącze do sieci energetycznej oraz agregaty prądotwórcze na potrzeby alternatywnego zasilania instalacji ppoż. oraz dodatkowe źródło energii elektrycznej dla wynajmujących o łącznej pojemności zbiorników na olej napędowy powyżej 3 m³,
- przyłącze do sieci gazowej lub w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia gazu ziemnego – zbiorniki naziemne na gaz LNG/LPG/CNG – jako ewentualne rozwiązanie tymczasowe,
- instalacja do ogrzewania ,
- instalacja wentylacji.

Teren zasilany będzie w wodę na cele socjalno-bytowe z gminnej sieci wodociągowej, zaś ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do gminnej kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe z dachów odprowadzane będą do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej i następnie do zbiornika retencyjno – rozsączającego na wody opadowe z odpływem do systemu kanalizacji deszczowej otwartej lub zamkniętej. Wody opadowe z dróg, chodników i parkingów naziemnych będą odprowadzane poprzez separator substancji ropopochodnych oraz piaskownik do wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej i następnie do zbiornika retencyjno-rozsączającego na wody opadowe z odpływem do systemu kanalizacji deszczowej otwartej lub zamkniętej. Zbiornik retencyjny znajdować się będzie w północnej części terenu inwestycji. W ramach inwestycji planowana jest również likwidacja rowów melioracyjnych. Na terenie inwestycji nie będą powstawały ścieki przemysłowe. Teren inwestycji zasilany będzie w energię elektryczną oraz gaz. Na potrzeby dodatkowego źródła energii elektrycznej zostaną agregaty prądotwórcze. Na potrzeby ochrony przeciwpożarowej zostaną zainstalowane hydranty na zewnątrz hali, hydranty wewnątrz hali, niezależny zbiornik wody ppoż. od strony południowo-zachodniej. Na terenie inwestycji zostanie zlokalizowana stacja trafo.

Na potrzeby ogrzewania przestrzeni magazynowych zostaną zainstalowane urządzenia grzewcze (promienniki, nagrzewnice, kotły) z odprowadzaniem spalin na zewnątrz budynku. Wentylacja przestrzeni magazynowej odbywa się przez wentylatory dachowe wyciągowe. Dla pomieszczeń socjalno-biurowych zostaną przewidziane centrale wentylacyjne stojące na dachu lub podwieszane do stropu dachu. Na potrzeby klimatyzacji (chłodzenia) pomieszczeń biurowych zostaną zainstalowane układy klimatyzacyjne z agregatami skraplającymi na dachu. Na potrzeby ewentualnej konieczności klimatyzacji przestrzeni magazynowych zainstalowane zostaną agregaty wody lodowej/skraplającej na dachu hali. W obiekcie przewidziano również zespół pomieszczeń technicznych.

Główny transport towaru z i do obiektu odbywać się będzie przez doki załadunkowe lub bramy wjazdowe na hale. Obsługa za- i wytowarowania odbywać się będzie przy pomocy wózków widłowych elektrycznych, żelowych /lub kwasowych bezobsługowych lub wózków ręcznych. Na potrzeby inwestycji w hali może zostać zainstalowana strefa ładowania akumulatorów kwasowych dla wózków starczego typu lub stanowisk dla ładowania wózków nowszej generacji. Towar wydawany będzie w postaci jednorodnych palet. Podstawą transportu będą samochody ciężarowe.