

Załącznik nr 1 do decyzji
Wójta Gminy Teresin nr 3/2022
z dnia 18 maja 2022 roku
znak sprawy, MIŚ.6220.1.2020

Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowana inwestycja będzie realizowana na częściach działek o nr ewid. 73/1 i 73/5, obręb Teresin Gaj, powiat sochaczewski. Otoczenie ww. terenu stanowią:

- od północy – rzeka Teresinka, a następnie tereny użytkowane rolniczo,
- od południa – istniejący budynek magazynowo - usługowy, tory kolejowe, a następnie zakład produkcyjny,
- od zachodu – tereny użytkowane rolniczo oraz budynki mieszkalne jednorodzinne,
- od wschodu – tereny użytkowane rolniczo, rów melioracyjny.

Obecnie teren jest użytkowany rolniczo, nie jest na nim prowadzona działalność przemysłowa. Obszar ten obecnie pokrywa niska roślinność trawiasta, roślinność uprawna. Na terenie nie występują zadrzewienia.

Zabudowa przemysłowo-magazynowo-usługowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą będzie obejmować obszar o powierzchni ok. 7,7 ha, na którą składać się będzie:

- powierzchnia zabudowy – ok. 6,1 ha, w tym powierzchnia hali ok. 3,05 ha, towarzysząca infrastruktura hali (np. ciągi komunikacyjne, zbiorniki ppoż) ok. 0,65 ha, miejsca postojowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą ok. 2,4 ha,
- pozostała powierzchnia przeznaczona do przekształcenia na potrzeby przedsięwzięcia – ok. 1,6 ha (powierzchnia biologicznie czynna).

Na przestrzeń hali przemysłowo – magazynowo - usługowej składać się będzie:

- jednokondygnacyjna przestrzeń przemysłowo – magazynowo - usługowa o pow. ok. 3,0 ha,
- dwukondygnacyjna przestrzeń socjalno – administracyjna o pow. ok. 0,1 ha (2x0,5 ha).

Na etapie budowy inwestycji teren będzie ogrodzony płotem tymczasowym (ogrodzenie niefundamentowane, ustawione na stopach). Tymczasowe ogrodzenie zostanie zlokalizowane w granicach działek i po zakończeniu budowy zostanie zdemontowane. Z powierzchni działek zostanie usunięty humus. Jako nasyp pod warstwę posadzki przewiduje się wykorzystanie gruntu z wykopów pod stopy fundamentowe oraz z korytowania dróg (grunt stabilizowany cementem). Przewiduje posadowienie bezpośrednie na stopach fundamentowych, a w przypadku występowania niekorzystnych warunków gruntowych możliwa będzie konieczność zastosowania wzmocnienia gruntu pod stopami np. przez wykonanie poduszki ze stabilizacji. Wielkość stóp fundamentowych będzie dostosowana do wielkości obciążeń oraz warunków gruntowych.

Jednokondygnacyjna hala będzie budynkiem wykonanym w konstrukcji stalowej, o ścianach zewnętrznych z pełnych płyt warstwowych, przykryta dachem płaskim, pomalowana w niejaskrawych kolorach o wysokości maksymalnej do 15 m (minimalna wysokość wyniesie 11,9 m). Oprócz hali na terenie inwestycji powstaną: wartownie, pompownia ppoż wraz ze zbiornikiem wody, powierzchnie utwardzone, place manewrowe oraz parkingi i miejsca postojowe w dokach oraz poza dokami. Hala będzie realizowana etapami. Na potrzeby inwestycji w obiekcie zostanie zainstalowana wydzielona strefa ładowania akumulatorów kwasowych dla wózków widłowych starszego typu lub stanowisk dla ładowania wózków nowszej generacji. W obiekcie zostaną również wydzielone pomieszczenia techniczne. Około

30% powierzchni hali będzie wykorzystywana jako chłodnia/mroźnia, w związku z czym planowane jest zamontowanie chłodziń wewnątrz hali oraz urządzeń chłodniczych na zewnątrz hali. W tym celu zostaną zamontowane agregaty wielosprężarkowe, powietrzne chłodziń gazu oraz zbiornik ciekłego glikolu do 10m³ lub zbiornik dwutlenku węgla o poj. do 60 m³. Na terenie obiektu przewidywane jest również zbieranie surowców wtórnych oraz zwrotów z jednostek handlowych, które współpracują z podmiotem będącym najemcą. Planowany obiekt będzie zaopatrzony w wodę z sieci wodociągowej, zaś ścieki sanitarne będą docelowo odprowadzane do gminnej sieci kanalizacyjnej. Planowana instalacja będzie ogrzewana za pomocą urządzeń zasilanych gazem z istniejącej sieci gazowej lub w przypadku braku możliwości wykonania przyłącza, inwestor planuje budowę zbiorników na gaz LNG/LPG/CNG o łącznej powierzchni do 107,2 m³.

Ścieki powstałe w wyniku mycia pojemników oraz przyborów ładunkowych, będą podczyszczane w separatorze tłuszczów i odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki i przekazywane uprawnionym podmiotom.

Wody opadowe i roztopowe po wcześniejszym podczyszczeniu będą odprowadzane wewnętrzną kanalizacją sanitarną do zbiorników retencyjnych.

Obiekt pracować będzie w systemie 3 zmianowym, siedem dni w tygodniu, do 365 dni w roku. Planuje się zatrudnienie ok. 415 osób.

W projektowanym obiekcie zostaną wydzielone niezależne części powierzchni o następującym przeznaczeniu:

1. magazyny,
2. magazyny w postaci chłodni/mroźni,
3. zbieranie odpadów.

Hala w częściach przeznaczonych na magazynowanie wyposażona będzie w system wysokiego składowania. Obsługa za- i wytworowania odbywać się będzie przy pomocy wózków widłowych elektrycznych wysokiego podnoszenia oraz wózków pomocniczych. Do rozładunku samochodów TIR służyć będą rampy rozładownicze (doki). Zakłada się magazynowanie i przeładunek artykułów posiadających oryginalne opakowania, które nie emitują zanieczyszczeń lub substancji szkodliwych do środowiska. W magazynie zakłada się sortowanie przesyłek, paczek oraz/lub artykułów. Towar będzie składowany na europaletach w opakowaniach zbiorczych, na ogół zabezpieczonych folią. Towar przed wysyłką do sklepów będzie podlegał na przygotowaniu polegającemu na: sortowaniu, metkowaniu, pakowaniu i kompletacji.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją 30 % powierzchni hali zostanie przeznaczone pod chłodnię/mroźnię, w których będą magazynowane produkty wymagające niższych temperatur np. artykuły spożywcze, kosmetyki. Przestrzeń hali zostanie podzielona na stanowiska, rozdzielające poszczególne artykuły na mniejsze zestawy odpowiadające zamówieniom. Pozostałe zasady funkcjonowania magazynu chłodni/mroźni będą podobne do zwykłego magazynu. Dla tej części magazynu zostaną zainstalowane urządzenia chłodnicze, w których czynnikiem chłodzącym może być glikol lub CO₂.

Na terenie obiektu przewiduje się również zbieranie surowców wtórnych oraz zwrotów z jednostek handlowych, współpracujących z podmiotem użytkującym halę. Zbierane oraz wytwarzane w związku z procedowanym przedsięwzięciem odpady będą belowane, prasowane, zgniatane w celu ich przygotowania do transportu. Odpady będą odbierane od jednostek handlowych, a następnie będą transportowane do miejsc magazynowania przez firmy posiadające stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami. Odpady będą wazone

i ewidencjonowane. Odpady będą rozładowywane w wyznaczonych i oznakowanych miejscach magazynowania. Odpady o kodach 15 01 01 i 15 01 02 będą bezpośrednio przemieszane za pomocą wózka widłowego do miejsca belowania, a po zbelowaniu odpadów z podziałem na frakcje 15 01 01 i 15 01 02 również za pomocą wózka widłowego będą przemieszczane do miejsc ich magazynowania. Odpady będą magazynowane do momenty uzyskania ładunków pełnosamochodowych przy zachowaniu terminów określonych w ustawie o odpadach. Następnie odpady zostaną przekazane uprawnionym podmiotom, posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami. Odpady będą magazynowane na utwardzonym placu magazynowym na zewnątrz hali o powierzchni 120 m² oraz 260 m² oraz wewnątrz hali w wyznaczonym miejscu o powierzchni do 200 m², w sposób uwzględniający właściwości chemiczne i fizyczne odpadów, w tym stan skupienia, oraz zagrożenia, które mogą powodować te odpady.

W ramach zbierania odpadów będą odbierane poniżej podane odpady:

- 15 01 01 – opakowania z papieru i tektury,
- 15 01 02 – opakowania z tworzyw sztucznych,
- 15 01 03 – opakowania z drewna,
- 15 01 06 – zmieszane odpady opakowaniowe,
- 15 01 07 – opakowania ze szkła,
- 16 03 80 – produkty spożywcze przeterminowane lub nieprzydatne do spożycia.