

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

W ramach planowanej inwestycji na działkach o nr ewid. 39, 40, 41 i 42 obręb Topołowa, o łącznej powierzchni 12,81 ha, położonych przy drodze krajowej nr 92 we wsi Topołowa w gm. Teresin, planuje się realizację zespołu dwóch hal produkcyjno-magazynowych ze zjazdem z drogi publicznej, konieczną infrastrukturą techniczną oraz elementami zagospodarowania terenu, z brakiem dostępu do kanalizacji, wyposażonego w instalacje przyłączeniowe i rozprowadzające.

W/w działki od południa graniczą z drogą krajową nr 92, od wschodu z drogą lokalną prowadzącą do wsi Stare Paski. Zabudowa zagrodowa z budynkami mieszkalnymi do II-kondygnacji występuje przy drodze krajowej od zachodu i po stronie północno-wschodniej. Przy drodze dojazdowej, od strony wschodniej znajduje się ferma produkcyjna drobiu. Pozostałe tereny użytkowane są rolniczo. W chwili obecnej teren objęty wnioskiem użytkowany jest rolniczo.

Realizacja zamierzenia inwestycyjnego może być przeprowadzona etapowo, choć poszczególne etapy mogą być realizowane jednocześnie:

- etap I - Budynek - hala B z częściami socjalno-biurowymi wraz z zabudową towarzyszącą: portiernią, pompownią, stacją transformatorową (realizowane niezależnie), wiatą gospodarczą, zbiornikiem magazynowym wody dla celów przeciwpożarowych, infrastrukturą drogową i techniczną, w tym siecią deszczową, która będzie zaprojektowana w taki sposób aby zapewnić okresowe retencjonowanie wód opadowych lub roztopowych odprowadzanych z terenu będącego przedmiotem etapu I,
- etap II - Budynek - hala A z częściami socjalno-biurowymi wraz z infrastrukturą drogową i techniczną, w tym siecią deszczową zakończoną wylotem do rowu odwadniającego.

Poszczególne etapy realizacji zostały tak pomyślane, aby możliwe było ich niezależne zaprojektowanie, wykonanie i oddanie do użytkowania, tzn. że wraz z budynkami realizowana będzie kompletna infrastruktura drogowa i techniczna zaopatrzenia w media. Planowana zabudowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz powierzchnia utwardzona obejmie obszar o powierzchni 8,17 ha, na którą składać się będą między innymi:

- powierzchnia zabudowy – 4,93 ha,
- powierzchnia utwardzona – 3,24 ha
- tereny zielone – 4,64 ha.

Łączna powierzchnia użytkowa parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą wyniesie 2,91 ha. Łączna długość dróg wewnętrznych wyniesie ok. 1500 mb. W ramach przedmiotowej inwestycji uwzględnia się także instalacje awaryjnego zasilania obiektu w energię elektryczną – agregaty prądotwórcze i motopompy dla celów przeciwpożarowych, wyposażane w zbiorniki oleju napędowego, których łączna pojemność przekroczy wartość 3 m³.

Kompleks będzie funkcjonował jako typowy obiekt logistyczny, którego faktyczne funkcje określą przyszli najemcy. Projekt zakłada, że hale będą pełniły głównie funkcję magazynową, z dopuszczeniem działalności polegającej na drobnym montażu i konfekcjonowaniu towarów. Projektowane hale wykorzystywane będą jako magazyny wysokiego składowania pod wynajem dla prowadzenia działalności związanej z hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych i spożywczych, z powierzchnią dla dystrybucji towarów oraz komponowaniem

zestawów wysyłkowych. Proces obiegu asortymentu będzie przebiegał jak w przypadku typowych firm dystrybucyjnych: dowóz - przepakowanie - wywóz (wysyłka - funkcja dystrybucyjna, konfekcjonowanie - co packing). Praca polegać będzie na rozładunku i dostawie produktów do części magazynowych, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży. Towar składowany będzie na europaletach w opakowaniach zbiorczych, na ogół zabezpieczonych folią. Nie przewiduje się rozpakowywania artykułów, natomiast mogą odbywać się rozdziały ilościowe - konfekcjonowanie w oryginalnych opakowaniach, tzn. rozbiór przyjętej przesyłki (w opakowaniu zbiorczym) na mniejsze zespoły (poszczególne opakowania), które będą kompletowane pod kątem zamówień poszczególnych odbiorców i wysyłanie ich pod kątem zebranych zamówień. Możliwe jest również przechowywanie komponentów w skrzynkach, które będą w hali składane w całość i wysyłane do odbiorcy, np. montowanie długopisów, lampek, liczników lub innych elementów wykorzystywanych w branżach motoryzacyjnych, elektronicznych, informatycznych, przemysłowych. W halach, ze względu na system transportowy w oparciu o akumulatorowe wózki widłowe, przewidziano pomieszczenia akumulatorowni. Rampy rozładunkowe z dokami oraz bramy wjazdowe projektowane są wzdłuż dłuższych elewacji hal. Poza obszarem powierzchni magazynowo - produkcyjnych w narożach hal projektuje się części biurowo-socjalne oraz pomieszczenia techniczne - kotłowni, węzła wodomierza - hydroforu, rozdzielni średniego i niskiego napięcia obsługujących poszczególne hale, czy przeznaczone do utrzymywania czystości. Zespoły socjalno-biurowe wyposażone będą w węzły sanitarne, pomieszczenia do przygotowania i spożywania posiłków, zespoły szatniowe dla pracowników fizycznych oraz pomieszczenia administracyjne. Infrastruktura zewnętrzna i wewnętrzna umożliwi praktycznie dowolną konfigurację użytkowania hal zależnie od potrzeb Najemców. Przy obu halach (przy ścianach szczytowych pomiędzy halami), ze względu na ewentualne potrzeby Najemców, zakłada się możliwość lokalizacji awaryjnych agregatów prądowórczych o mocy ok. 500 kVA. Będą spełniać rolę wyłącznie zasilania awaryjnego w przypadku przerw w dostawie energii elektrycznej z sieci, np. dla zabezpieczenia chłodni spożywczych, czy farmaceutycznych. Ze względu na możliwość magazynowania produktów wymagających składowania w obniżonych temperaturach podobnie jak w przypadku agregatów (przy ścianach szczytowych) przewidziano miejsca dla usytuowania agregatów sprężarkowych systemu chłodzenia.

Ponadto dla zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektu zaprojektowano pompownię wyposażoną w dwie (jedna zapasowa) motopompy - agregaty pompowe zasilane silnikiem diesla oraz terenowy zbiornik magazynowy wody. Pompownia zasilac będzie sieć hydrantową oraz stacje tryskaczowe wyposażone w pompy typu jockey odpowiedzialne za utrzymanie właściwego ciśnienia w instalacjach rurociągów zasilających tryskacze w halach.

Na terenie kompleksu przewidziano także utwardzone, wydzielone siatką i zadaszone miejsce do gromadzenia odpadów stałych, w tym przygotowanych do transportu, odpadów kartonowych (belownice).

Teren poza obszarem zabudowy, w znacznej części utwardzony - parkingi dla samochodów osobowych i ciężarowych, wewnętrzna droga dojazdowa, będzie urządzony w postaci trawników i lokalnie wzbogacony formami zieleni dekoracyjnej, zimozielonej, utworzonej na gruncie naturalnym. Od strony północnej oraz w południowej części zachodniej granicy (równoległe do istniejącej zabudowy) zostaną wybudowane ekrany akustyczne. Cały teren zostanie ogrodzony.

Hale magazynowe zostaną zaprojektowane w konstrukcji stalowej (dźwigary konstrukcyjne) i żelbetowej (słupy podtrzymujące konstrukcję dachu na stopach fundamentowych). Ściany wykonane z płyt warstwowych lub kaset stalowych zaizolowanych termicznie. Konstrukcja dachu z kratownic stalowych lub prefabrykowanych elementów żelbetowych, natomiast dach wykonany zostanie z blachy trapezowej zaizolowanej termicznie wełną mineralną, która

zostanie zaizolowana przeciwwilgociowo. Bramy segmentowe wypełnione będą pianką poliuretanową. W częściach biurowo-socjalnych, wykonanych tradycyjnie jako murowane ze stropami żelbetowymi, przewidziano naturalne oświetlenie przez okna, natomiast hale zostaną doświetlone poprzez świetliki dachowe i pasma świetlne zamontowane w dachu lub na ścianach. Pompownia zostanie zrealizowana metodą tradycyjną lub z prefabrykatów żelbetowych i przykryta stropem żelbetowym z płyt kanałowych. Zostanie ona zaizolowana termicznie.

Komunikacyjnie teren dostępny będzie od strony wschodniej z ulicy dojazdowej prowadzącej do drogi krajowej nr 92. Wjazd oraz wyjazd z terenu realizowany będzie jedną bramą wjazdową zlokalizowaną w środkowej części terenu. Przewidziano także wjazd awaryjny dla celów ochrony przeciwpożarowej. Zgodnie z projektem budowlanym dotyczącym układu drogowego w dokach przeładunkowych i na drogach, placach manewrowych i miejscach postojowych dla samochodów ciężarowych, przewiduje się warstwę nawierzchniową z kostki brukowej betonowej „DOMINO” o grubości 8 cm, na podbudowie zasadniczej o grubości od 20 cm do 25 cm (przy dokach przeładunkowych) wspartej podbudową pomocniczą i warstwą wzmacniającą o grubości 40 cm. W obrębie stanowisk dla samochodów osobowych podbudowa zasadnicza będzie miała grubość 12 cm.

W ramach gospodarki wodami z opadów atmosferycznych odprowadzanymi z terenu obiektu uwzględniono systemowe rozwiązania pozwalające na zastosowanie przewymiarowanej sieci deszczowej zapewniającej okresową retencję wód i ich kontrolowane wprowadzanie do ziemi - rowu odwadniającego, na terenie własnym.

Woda dla celów socjalno-bytowych i porządkowych oraz technologicznych i dla ochrony p.poż. pobierana będzie jednym przyłączem z istniejącego przewodu wodociągowego DN 110 w drodze dojazdowej od drogi krajowej nr 92. Woda doprowadzona przyłączem do pomieszczenia wodomierza będzie rozprowadzona siecią wewnętrzną dla poszczególnych odbiorów - pomieszczeń socjalnych, kotłowni oraz wewnętrznych hydrantów przeciwpożarowych, pompowni i zbiornika magazynowego p.poż. dla sieci hydrantowej zewnętrznej i central zasilających stałe urządzenia gaśnicze – sieci tryskaczowe na halach. Zewnętrzne gaszenie pożaru zabezpieczą będą hydranty bezpośrednio na sieci na terenie obiektu. Ciepła woda dla celów socjalnych i gospodarczych części biurowo-socjalnych przygotowywana będzie lokalnie w ramach urządzeń zasilanych elektrycznie - pojemnościowych lub przepływowych podgrzewaczy wody (przy kotłowni z zasobnikiem ciepłej wody).

Ciepło na ogrzewanie części biurowo-socjalnych hal dla zasilania centralnego ogrzewania i technologiczne dla potrzeb klimatyzacji pozyskiwane będzie w układzie zaopatrzenia z własnych źródeł ciepła - ośmiu kotłowni gazowych, natomiast hale produkcyjno-magazynowe ogrzewane będą przez liczne gazowe aparaty grzewczo-wentylacyjne lub inne urządzenia montowane na ścianach zabudowy. W przypadku braku możliwości podłączenia do sieci gazowej istnieje możliwość czasowego wykorzystania zasilania urządzeń z instalacji mobilnych LPG, czy typu NG - LNG, CNG.

Ścieki bytowe odprowadzane będą lokalnie - w ramach kanalizacji sanitarnej i wprowadzane do szczelnych zbiorników na nieczystości płynne, opróżnianych regularnie transportem asenizacyjnym.

Ścieki porządkowe z mechanicznego czyszczenia posadzek w halach odprowadzane będą na urządzenia podczyszczające (separatory substancji ropopochodnych) i wprowadzane w układzie tłocznym lub grawitacyjnie do wewnętrznej do sieci kanalizacji sanitarnej.

Ścieki technologiczne z kuchni (punktu gastronomicznego - opcja), powstające w procesie przygotowania posiłków i mycia, będą podczyszczane w separatorze - łapaczu tłuszczu (opcja), odprowadzane wydzielonym systemem kanalizacji technologicznej i wprowadzane w układzie tłocznym lub grawitacyjnie do przewodów wewnętrznej kanalizacji sanitarnej.

Spływ wód opadowych z terenu obiektu, z uwagi na proponowany układ zagospodarowania z parkingiem o drogą dojazdową do miejsca obsługi budynków, obejmować będzie odwodnienie dachów oraz utwardzeń w postaci parkingów, dróg, chodników i częściowo zieleni. Wody opadowe „czyste” z powierzchni zadaszonych, odbierane poprzez ogrzewane wpusty wewnętrzne, odprowadzane będą w ramach zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej, przewymiarowanej w celu zapewnienia wysokiej retencji kanałowej, co docelowo umożliwi zagospodarowanie wód na terenie własnym.

Przyjmuje się, że największa powierzchnia biologicznie czynna, w części północnej terenu, odwadniana będzie w sposób naturalny jako spływ powierzchniowy bezpośrednio do ziemi - rowu odwodnieniowego (docelowo zbiornika retencyjno-infiltracyjnego) na terenie własnym. Wody z pozostałych fragmentów terenu powierzchni zieleni (w tym ciągów pieszych) spływać będą na powierzchnie utwardzone.

Spływ wód opadowych „brudnych”, z parkingów terenowych, miejsc przeładunku przy dokach wraz z układem drogowym, realizowany będzie przez wpusty uliczne oraz odwodnienia liniowe (wzdłuż doków) w ramach ww. zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej, przewymiarowanej w celu zapewnienia wysokiej retencji kanałowej, na separator substancji ropopochodnych, z kontrolowanym zrzutem poprzez przepompownię, wylotem do projektowanego zbiornika retencyjno-infiltracyjnego) na terenie własnym.

Pobór energii elektrycznej będzie realizowany poprzez jedną stację transformatorową zasilającą dwie (po jednej na halę) rozdzielnie główne średniego i niskiego napięcia. Budynki zasilane będą odrębnie, liniami kablowymi w układzie podstawowym, od istniejących na terenie gminy gestorów sieci.