

## 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 o funkcji magazynowo-produkcyjno-usługowej 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-biuroowymi 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-biuroowymi 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 drogową i techniczną zaopatrzenia w media. Planowana zabudowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą oraz powierzchnia utwardzona obejmie obszar o powierzchni 8,24 ha, na którą składać się będą między innymi:

- powierzchnia zabudowy – 4,93 ha,
- powierzchnia utwardzona – 3,31 ha
- tereny zielone – 4,7 ha.

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 m<sup>3</sup>.

Kompleks będzie funkcjonował jako typowy obiekt logistyczny, którego faktyczne funkcje określa przyszli najemcy. Hale mają służyć jako magazyny wysokiego składowania z możliwością składowania farmaceutyków w oryginalnych opakowaniach, produktów żywnościowych, kosmetycznych, chemicznych, w tym farb, lakierów, rozpuszczalników, pochodnych benzyn itp., aerozoli, w oryginalnych opakowaniach. Hale mogą pełnić funkcję chłodni i mroźni. Powierzchnie mogą być wykorzystywane także pod lekką produkcję, hurtową sprzedaż artykułów spożywczych i przemysłowych, przeladunek, obsługę logistyczną oraz usługi dodatkowe typu: etykietowanie, metkowanie, klipsowanie, foliowanie, belowanie,

drobne naprawy odzieży i obuwia, kompletowaniu produktów z elementów (np. składanie rowerów, składanie długopisów, kompletowanie gotowych zestawów z gotowych produktów (zestawy upominkowe), rozdział produktów z opakowań zbiorczych na jednostkowe, składanie maszyn i urządzeń, itp. produkcja elementów z użyciem drukarek, ploterów, wytwarzanie produktów z półproduktów, pieczenie, itp.), a także pod wszelki inny rodzaj produkcji nie związanej z emisją zanieczyszczeń i hałasu do środowiska, wiążącą się ze zmianą warunków funkcjonowania przedsięwzięcia. Sposób wykorzystania poszczególnych części obiektów zależeć będzie od rodzaju prowadzonej działalności przez najemcę. Z uwagi na charakter planowanego przedsięwzięcia, możliwość wynajmowania powierzchni różnym najemcom, a także ich rotację w czasie funkcjonowania hal, na tym etapie brak jest możliwości precyzyjnego określenia szczegółowego przeznaczenia obiektów. 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-usługowych 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 silnikami diesla oraz terenowy zbiornik magazynowy wody. Pompownia zasilać 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.

Teren poza obszarem zabudowy, w znacznej części utwardzony - parkingi dla samochodów osobowych i ciężarowych, wewnętrzna droga dojazdowa, będzie urządzonej w postaci trawników i lokalnie wzbogacony formami zieleni dekoracyjnej, zimozielonej, utworzonej na gruncie naturalnym. Jako zabezpieczenie terenów chronionych przed przekroczeniem standardów akustycznych zaprojektowano wały ziemne i ekran akustyczny. Od południowej części zachodniej granicy (równolegle do istniejącej zabudowy) na odcinku 180m zostanie wybudowany ekran akustyczny o wysokości 5 m.

Od strony północnej i południowej zostaną zaprojektowane wały ziemne o wysokości 4 m, szerokości podstawy 8 m. Długość wału ziemnego od strony południowej 220 m, długość wału od strony północnej to 200 m. Na przedłużeniu wału, w kierunku zachodnim zaprojektowano bariery migracyjne dla płazów i gadów. Wały zostaną wykonane z ziemi pozyskanej z wykopów pod obiekty kubaturowe i utwardzenia. W związku z tym, że wały zostaną obsadzone roślinnością wielopiętrową: drzewa niskopienne, krzewy, w tym krzewy płożące.

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.

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 zabezpieczać 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.

Wody opadowe z projektowanych na obszarze zainwestowanym ze szczelnych zbiorników retencyjnych zostaną skierowane projektowanym według odrębnego opracowania grawitacyjnym kanałem deszczowym  $\varnothing$  300 mm, o długości do 1900 m, zlokalizowanym na działkach drogowych gminnych o numerach 44 obręb 0027 Topołowa; 50 obręb 0023 Stare Paski; 110, 77 obręb 0015 Nowe Paski do 3 zbiorników retencyjnych projektowanych do budowy na zakończeniu kanału deszczowego. Za zbiornikami zamontowana zostanie przepompownia z regulatorem przepływu umożliwiającą zrzut wód opadowych i roztopowych do rowu melioracyjnego (rów nie oznaczony numerem), dalej rowem melioracyjnym, nie wydzielonym w ewidencji gruntów jako odrębna działka do rzeki Utrata na działce nr 29 obręb 0015 Nowe Paski. Wody opadowe i roztopowe przed zrzutem do zbiorników retencyjnych planowanych do realizacji w granicy terenu zainwestowanego zostaną podczyszczone w separatorze substancji ropopochodnych.

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.