

MIS.6220.11.2024

Decyzja nr 2/2025

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 2024 roku poz. 1112 z późn. zm.), art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 roku poz. 572) § 3 ust. 1 pkt. 37, pkt. 54 lit.b i pkt. 58 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 roku poz. 1839 z późn. zm.), w związku z wpłynięciem w dniu 11.12.2024 roku wniosku firmy INWI DEVELOPMENT Sp. z o.o. reprezentowanej przez Pełnomocnika w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa hali magazynowo – produkcyjnej wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą na działkach ew. nr 41/4, 42/7, 43/7 i 44 obręb 0004 Gaj, gmina Teresin”, po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska - opinia z dnia 16.05.2025 roku, znak sprawy WOOŚ-I.4220.167.2025.IP.2, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie – opinia z dnia 06.03.2025 roku, znak ZNS.9022.4.2.2025 oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – opinia z dnia 06.03.2025 roku, znak sprawy WL.ZZŚ. 4901.52.2025.KS, Wójt Gminy Teresin

stwierdza:

1. brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie hali magazynowo – produkcyjnej wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą na działkach ew. nr 41/4, 42/7, 43/7 i 44 obręb 0004 Gaj, gmina Teresin;
2. określa warunki korzystania ze środowiska na etapie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, które należy podjąć oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska, które należy uwzględnić w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:
 - 1) prace ingerujące w pokrycie glebowe należy prowadzić poza okresem lęgowym ptaków, tj. w terminie od 1 września do końca lutego lub w tym okresie pod nadzorem przyrodniczym specjalisty lub specjalistów posiadających wiedzę z zakresu nauk przyrodniczych (ornitologa); przed przystąpieniem do prac należy również dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych, a także analizy przepisów z zakresu ochrony gatunkowej; analiza winna być prowadzona w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;
 - 2) podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt (wygradzenia, przykrycia);
 - 3) 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;
- 4) prace budowlane należy prowadzić wyłącznie w porze dziennej tj. w godzinach od 6.00 do 22.00, w celu ograniczenia uciążliwości dla najbliższych zamieszkałych terenów, za wyjątkiem tych prac, które wymagać będą zachowania ciągłości procesu technologicznego;
 - 5) na etapie realizacji należy organizować front robót w sposób minimalizujący negatywny wpływ na klimat akustyczny i powietrze atmosferyczne (ograniczanie pracy maszyn na biegu jałowym, ograniczanie ilości przejazdów);
 - 6) w przypadku stwierdzenia konieczności przebudowy urządzeń melioracji wodnych wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 389 pkt. 6, w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2024 roku poz. 1087 ze zm.);
 - 7) na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia;
 - 8) zaplecze budowy, a w szczególności miejsca postoju pojazdów i maszyn zlokalizować na terenie do którego Inwestor posiada tytuł prawny oraz na terenie utwardzonym (np. poprzez zastosowanie płyt betonowych lub mat gumowych), zabezpieczających przed potencjalnym wyciekami substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego;
 - 9) zaplecze budowy oraz drogi technologiczne należy zorganizować w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie jego powierzchni, a po zakończeniu prac teren przywrócić do poprzedniego stanu;
 - 10) stosować materiały budowlane – montażowe oraz elementy prefabrykowane posiadające atesty i odpowiednie normy;
 - 11) ewentualne naprawy i konserwacje sprzętu i maszyn budowlanych prowadzić poza terenem inwestycji tj. w specjalistycznych stacjach serwisowych;
 - 12) teren inwestycji wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw i substancji;
 - 13) w sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu; zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego rekultywacji;
 - 14) zakazuje się tankowania maszyn budowlanych oraz napraw sprzętu wykorzystywanego na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji przy wykopach;
 - 15) tankowanie paliwa w pracujących pojazdach oraz maszyn dokonywać poza placem budowy, natomiast jeżeli zajdzie taka potrzeba tankowanie:
 - a) prowadzić na izolowanej szczelnej powierzchni (np. mata gumowa lub płyty betonowe) na wyznaczonym i opisanym miejscu tankowania,
 - b) zbiornik na paliwo będzie to specjalistyczny, szczelny zbiornik z systemem dystrybucyjnym, umieszczony w zamkniętym szczelnym zbiorniku („zbiornik w zbiorniku”), umiejscowiony w ww. miejscu tankowania,
 - c) miejsce tankowania pojazdów wyposażać dodatkowo w sorbent (i pojemnik na zużyty sorbent), celem neutralizacji ewentualnego wycieku paliwa;

- 16) w celu utrzymania porządku oraz zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym – koła wszystkich pojazdów opuszczających teren budowy oczyszczać z zanieczyszczeń,
- 17) prace ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo – wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencje w warstwy wodonośne;
- 18) zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się cieki wodne, poza terenem zagrożonym powodzią, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć wód podziemnych; część mas ziemnych wykorzystać do niwelacji terenu; nadmiar przekazać firmie zajmującej się wykopami, która posiada stosowne zezwolenie w zakresie gospodarowania odpadami;
- 19) w przypadku odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżenia poziomu wód gruntowych; ograniczyć czas odwadniania wykopu do minimum, ograniczyć wpływ ww. prac do terenu działki inwestycyjnej; wodę z odwodnienia zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami po uzyskaniu decyzji pozwolenia wodnoprawnego – zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (tj. z 2024 roku poz. 1087 ze zm.), jeżeli jest prawem wymagane;
- 20) na etapie realizacji wyznaczyć miejsce tymczasowego magazynowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych; miejsce magazynowania odpadów niebezpiecznych zabezpieczyć przed negatywnym wpływem na środowisko, przed wpływem warunków atmosferycznych oraz przed dostępem osób postronnych; odpady magazynować w pojemnikach odpornych na działanie składników tych odpadów; odpady ciekłe magazynować dodatkowo w pojemnikach szczelnych, wyposażonych w szczelne zamknięcia; a następnie przekazywać podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami;
- 21) na etapie realizacji wody opadowe i roztopowe odprowadzać powierzchniowo na własny teren biologicznie czynny; odprowadzanie ww. wód prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;
- 22) na etapie realizacji wodę pobierać z sieci wodociągowej na warunkach określonych z gestorem sieci;
- 23) na etapie realizacji zaplecze socjalno-bytowe zorganizować w oparciu o przenośne kontenery socjalne i/lub toalety przenośne (np. typu TOI-TOI), obiekty te wyposażać w bezodpływowe zbiorniki ścieków, zbiorniki te opróżniać w miarę potrzeb przez wyspecjalizowaną firmę, która wywozić będzie ścieki na oczyszczalnię ścieków (nie dopuścić do przepełnienia ścieków);
- 24) na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe i technologiczne odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, a następnie opróżniać przez wyspecjalizowaną firmę; w przypadku uzyskania warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki po realizacji przyłącza, odprowadzać do tej kanalizacji sanitarnej;
- 25) na etapie eksploatacji wodę pobierać z sieci wodociągowej na warunkach określonych z gestorem sieci;
- 26) na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z dachów, terenów utwardzonych oraz parkingów odprowadzać do zbiornika retencyjnego naziemnego lub podziemnego, a następnie do kanalizacji lub rowu lub rozsączać bezpośrednio do gruntu lub poprzez studnie chłonne i/lub odparowywać; odprowadzenie ww. wód prowadzić zgodnie z uzyskanymi na dalszych etapach projektowania inwestycji

warunkami technicznymi przyłączeniowymi i zgodami wodnoprawnymi; odprowadzenie ww. wód prowadzić w sposób nie powodujący zalewania terenów sąsiednich oraz nie zmieniając stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu ww. wód znajdujących się na gruncie;

- 27) zastosować urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem) dla ww. wód dla których mogą występować zanieczyszczenia (tereny utwardzone); ww. wody przed wprowadzeniem do odbiornika nie mogą zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających 100 mg/l zawiesin ogólnych oraz 15 mg/l węglowodorów ropopochodnych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 roku w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 roku poz. 1311);
- 28) nadmiar wód opadowych i roztopowych ze zbiornika retencyjnego odpompować i wywieźć za pomocą taboru asenizacyjnego na oczyszczalnię ścieków;
- 29) system wodno-ściekowy oraz urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych) regularnie i terminowo poddawać czyszczeniu i konserwacji, w celu sprawnego działania tych urządzeń i wysokiej skuteczności podczyszczania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków przemysłowych; wszelkie wykryte nieszczelności bądź awarie niezwłocznie usuwać;
- 30) tereny narażone na zanieczyszczenia (np. drogi, parkingi) wykonać jako nawierzchnie szczelne (utwardzone);
- 31) nawierzchnie utwardzone ukształtować w sposób zapewniający właściwy odpływ wód opadowych i roztopowych tj. ze spadkiem do krater;
- 32) prowadzić regularne okresowe czyszczenie wpustów ulicznych i odwodnień liniowych;
- 33) zbiorniki na paliwo, olej napędowy i LNG wraz z wyposażeniem zlokalizować w wyznaczonym i utwardzonym miejscu na terenie inwestycji; napełnianie zbiorników prowadzić pod nadzorem upoważnionej i przeszkolonej osoby; wykonywać kontrole szczelności zbiorników w ramach obowiązkowych badań technicznych;
- 34) agregat prądotwórczy lokalizować na utwardzonej, szczelnej powierzchni, wyposażony w zbiorniki dwupłaszczowe na paliwo;
- 35) na terenie wokół zbiorników nie gromadzić materiałów łatwopalnych; instalację wyposażyć w gaśnice proszkową oraz substancje neutralizujące ewentualne wycieki;
- 36) powstające na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia odpady magazynować:
 - a) w miejscach o pojemności magazynowania odpadów dostosowanej do masy odpadów wytwarzanych w danym okresie i częstotliwości ich odbioru;
 - b) w sposób dostosowany do właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, w szczególności z wykorzystaniem właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, z wykorzystaniem opakowań, pojemników, kontenerów, zbiorników lub worków; dopuszcza się magazynowanie odpadów w pryzmach lub stosach, w szczególności w przypadku odpadów pochodzących z wyrobów przeznaczonych do użytkowania w warunkach oddziaływania czynników atmosferycznych, jeżeli nie spowoduje to

- zanieczyszczenia gleby i ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych;
- c) w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów poza przeznaczone do tego celu miejsce, w tym poza przeznaczone do tego celu opakowania, pojemniki, kontenery, zbiorniki, worki lub wydzielone boksy i sektory;
 - d) w przypadku odpadów niebezpiecznych – także minimalizując wpływ czynników atmosferycznych na odpady, przez zastosowanie szczelnych pojemników, kontenerów, zbiorników lub systemu zbierania wycieków oraz wód odciekowych, jeżeli oddziaływanie czynników atmosferycznych może spowodować negatywny wpływ magazynowanych odpadów na środowisko lub życie i zdrowie ludzi, w szczególności zmieniać właściwości chemiczne lub fizyczne odpadów oraz powstawanie uciążliwości zapachowych;
- 37) powstające na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia odpady po uzbieraniu partii transportowej przekazywać uprawnionemu odbiorcy celem dalszego zagospodarowania;
- 38) na realizację i eksploatację inwestycji należy uzyskać stosowane zgody wodnoprawne.

Uzasadnienie

W dniu 11.12.2024 roku wpłynął wniosek firmy INWI DEVELOPMENT Sp. z o.o. reprezentowanej przez Pełnomocnika w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa hali magazynowo – produkcyjnej wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą na działkach ew. nr 41/4, 42/7, 43/7 i 44 obręb 0004 Gaj, gmina Teresin”. W dniach 19.12.2024 roku, 07.01.2025 roku oraz 21.01.2025 roku wpłynęły uzupełnienia do wniosku.

Pismem z dnia 30.01.2025 roku wszczęto postępowanie w sprawie, o czym powiadomiono na piśmie wnioskodawcę oraz właściciela nieruchomości, której dotyczy wniosek oraz pozostałe strony obwieszczeniem zamieszczonym na tablicy ogłoszeń w urzędzie, w sołectwach właściwych ze względu na zasięg inwestycji, 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 określenia zakresu raportu o oddziaływaniu inwestycji na środowisko, o czym powiadomiono strony obwieszczeniem zamieszczonym w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Teresin.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie pismem z dnia 06.03.2025 roku, znak sprawy ZNS.9022.4.2.2025, wydał opinię o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 16.05.2025 roku, znak sprawy WOOS-I.4220.167.2025.IP.2, wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określił warunki i wymagania jakie należy zapisać w decyzji.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie pismem z dnia 06.03.2025 roku, znak sprawy WL.ZZŚ.4901.52.2025.KS, wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wskazał warunki i wymagania jakie powinny być określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

O w/w postanowieniach powiadomiono strony obwieszczeniem zamieszczonym w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Teresin, w sołectwach właściwych ze względu na zasięg inwestycji, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Teresin.

Obszar będący przedmiotem wniosku jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W dniu 28.05.2025 roku zakończono zbieranie materiałów dowodowych w sprawie, o czym powiadomiono na piśmie wnioskodawcę, pełnomocnika oraz właściciela nieruchomości, której dotyczy wnioski oraz pozostałe strony obwieszczeniem zamieszczonym na tablicy ogłoszeń w urzędzie, w sołectwach właściwych ze względu na zasięg inwestycji, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Teresin.

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 charakteryzujących przedsięwzięcie:

Nieruchomość, na której ma być zlokalizowana inwestycja, znajduje się w miejscowości Gaj na dz. nr ewid. 41/4, 42/7, 43/7 i 44 obręb 0004 Gaj, gmina Teresin, powiat sochaczewski. Obecnie teren ten stanowi nieużytek rolny. Wnioskowany teren graniczy:

- od północy – z budynkami mieszkalnymi w ramach zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej;
- od wschodu i zachodu – z terenami rolnymi,
- od południa – z drogą powiatową.

Powierzchnia działek objętych przedmiotem wniosku wynosi 7,3208 ha, zaś powierzchnia terenu inwestycji wynosi 7,2958 ha. Planowana inwestycja polega na budowie hali magazynowo – produkcyjnej wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą. Powierzchnia zabudowy planowanej inwestycji wyniesie maksymalnie 3,1281 ha, planowane powierzchnie utwardzone, budowle i urządzenia budowlane wyniosą ok. 1,7160 ha. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni całej działki. Projektowana inwestycja zakłada budowę:

- hali magazynowo – usługowo – produkcyjnej z zapleczami socjalno – biurowymi, pomieszczeniami technicznymi oraz miejscami załadowczo-rozładowczymi i towarzyszącą infrastrukturą drogową i techniczną,
- portierni,
- pompowni wraz z pomieszczeniami technicznymi i zapleczem socjalno – biurowym oraz ze zbiornikiem do celów ppoż.,
- zbiornika retencyjnego,
- terenów komunikacyjnych (plac manewrowe, chodniki, parkingi),
- instalacji wewnętrznych, w tym: centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, wentylacyjnej, odgromowej, wody ppoż. (infrastruktura tryskaczowa, hydranty), teletechnicznej,

- infrastruktury technicznej tj.: instalacja energetyczna (w tym ogniwa fotowoltaiczne), instalacja wodociągowa (w tym instalacja ppoż., tryskaczowa, hydranty), instalacja kanalizacyjna (montaż zbiornika/ów (szamba/szamb) lub do kanalizacji po zrealizowaniu przyłącza), instalacja deszczowa, instalacja teletechniczna, instalacja odgromowa, instalacja wentylacyjna,
- ogrodzenia terenu,
- wiat: śmietnikowej, dla palaczy, na rowery, na palety itp.

Ze względu na planowaną technologię, posadowienie budynków będzie zrealizowane bezpośrednio lub pośrednio za pomocą pali fundamentowych lub innego posadowienia bezpośredniego w zależności od warunków glebowych. Planuje się zlokalizowanie systemów fotowoltaicznych na dachach budynków.

Układ komunikacyjny na terenie zakładu zostanie przygotowany głównie dla ruchu samochodów ciężarowych i dostawczych. Wszystkie dojazdy i place manewrowe to trakty pieszo-jezdne. W związku z realizacją inwestycji planowane jest utworzenie ok. 110 miejsc parkingowych dla pojazdów do 3,5 tony. Zostaną również wyznaczone miejsca postojowe dla pojazdów ciężarowych w ilości ok. 40 przy dokach rozładunkowych i bramach. Powierzchnia użytkowa parkingów samochodowych, miejsc postojowych wraz z infrastrukturą wyniesie ok. 1,7 ha, natomiast długość zaplanowanego układu dróg wewnętrznych wyniesie ok. 0,75 km. W obiekcie zainstalowane zostaną: wentylatory, centralne wentylacje, urządzenia do wytwarzania chłodu lub ciepła, klimatyzatory, agregaty chłodnicze, urządzenia chłodnicze oraz urządzenia gazowe (promienniki/ nagrzewnice gazowe – hala). Opcjonalnie w pomieszczeniach biurowych przewiduje się instalacje kotłów gazowych. Dla funkcjonowania obiektów przewiduje się wykonanie przyłączy i sieci: wodociągowej elektroenergetycznej telekomunikacyjnej, kanalizacyjnej i gazowej.

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją założono możliwość zastosowania agregatów prądotwórczych, które mają służyć jako awaryjne źródło prądu w razie awarii sieci zasilania. Ewentualne agregaty mogą być zainstalowane na zewnątrz budynków lub w wydzielonym pożarowym pomieszczeniu wewnątrz hal. W celu zabezpieczenia zapasu paliwa na ok. 6 do 8 godzin pracy znamionowej planowane jest wykonanie zbiorników o poj. ok. 1000l dla każdego agregatu (2 szt.). Dodatkowo planuje się zainstalowanie zbiorników na olej napędowy wewnątrz pompowni ppoż. o pojemności powyżej 3m³. Dodatkowo inwestycja zostanie wyposażona w zespół zbiorników naziemnych (max. 4 szt.) do magazynowania LNG, gdzie łączna pojemność tych zbiorników będzie wynosić do 80 m³ (do 50Mg) oraz instalację do transportu ww. gazu do instalacji grzewczej wewnątrz budynku magazynowo – usługowo-produkcyjnego. Zbiorniki te powstaną jedynie w przypadku braku możliwości wykorzystania gazu ziemnego (przesłanki techniczne lub ekonomiczne).

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją w planowanym obiekcie magazynowane będą towary o charakterze uniwersalnym takie jak: produkty z papieru i kartonu, materiały biurowe, sprzęt i elementy AGD, elementy/produkty stalowe, elementy/produkty samochodowe, elementy plastikowe, farmaceutyki, produkty spożywcze, produkty przemysłowe (w tym chemia gospodarcza). Towar będzie składowany na euro-paletach, na standardowych regałach wysokiego składowania. Towary magazynowane będą na paletach i dostarczane do obiektów oraz z nich odbierane transportem samochodowym, rozładowywanym/załadowywanym w dokach lub bramach. Projektowany obiekt może być przeznaczony do wynajmu powierzchni celem wykonywania usług (np. konfekcjonowanie towarów), magazynowania i dystrybucji (logistyki) np. artykułów przemysłowych o dużych gabarytach czy towarów typu np. części samochodowe, podzespoły maszyn, artykuły drogeryjne, wyroby i półwyroby z tworzyw sztucznych, i innych zależnie od wymogów dzierżawcy powierzchni magazynowej. Wszystkie towary i produkty dostarczane oraz składowane będą w opakowaniach. W ramach dystrybucji

towarów przewiduje się przygotowanie towarów przed ich załadunkiem i ekspedycją polegającą na sortowaniu, metkowaniu, pakowaniu i kompletacji.

Usługa/produkcja, które mogą zostać uruchomione w częściach obiektów mogą polegać na obróbce materiałów pod zamówienia konkretnych klientów, mogą to być np. elementy, wymagające drobnego cięcia – np. komponenty do produkcji samochodów. Na zamówienie klienta w obiekcie może być prowadzony montaż gotowych komponentów w całe układy, np. składanie liczników samochodowych, podzespołów elektronicznych.

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 obszarze, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, biorąc pod uwagę rodzaj i skalę przedsięwzięcia nie przewiduje się znaczącego kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć znajdujących się na obszarze, na którym będzie zlokalizowane przedmiotowe przedsięwzięcie. Planowana inwestycja jest przedsięwzięciem nowym, nie powiązaniem technologicznie z innymi przedsięwzięciami.

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

Obszar, na którym planowana jest inwestycja, jest to obszar wykorzystywany rolniczo. Przedmiotowy teren nie wykazuje cech siedlisk naturalnych i półnaturalnych mogących stanowić chronione siedliska przyrodnicze i siedliska gatunków objętych dyrektywami – ptasia i siedliskową.

Zapotrzebowanie na wodę na etapie budowy będzie wynosić ok. 1000 m³ i będzie realizowane z wykorzystaniem przyłącza wodociągowego dostarczających wodę na teren inwestycji. Szacunkowe zapotrzebowanie na wodę po realizacji inwestycji wyniesie do 5400 m³/rok. Założono, że ilość ścieków będzie wynosiła prawie 100% poboru wody. Zapotrzebowanie na energię elektryczną wyniesie ok. 480 MWh/rok. Planowane zużycie gazu wyniesie ok 297 000 m³/rok.

d) emisji i występowania innych uciążliwości

Zgodnie ze złożoną dokumentacją podczas budowy nastąpi emisja hałasu oraz zanieczyszczeń do powietrza, którego źródłem będą sprzęt i urządzenia budowlane oraz środki transportu. Oddziaływania te jednak będą miały charakter krótkotrwały i ustąpią po zakończeniu prac. W fazie eksploatacji, zarówno w zakresie emisji hałasu oraz emisji zanieczyszczeń do powietrza, planowana budowa nie wpłynie znacząco na pogorszenie jakości powietrza oraz nie spowoduje przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu i jakości powietrza.

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 z przedłożoną dokumentacją, na terenie obiektu nie są przewidziane żadne instalacje, które mogłyby spowodować wystąpienie poważnej awarii lub katastrofy naturalnej. W przypadku katastrofy budowlanej jest to również praktycznie niemożliwe z uwagi na zakres prac oraz zastosowane materiały, a także wykonywanie wszelkich prac (zarówno projektowych, jak i budowlanych) przez osoby posiadające stosowną wiedzę i doświadczenie. Prowadzony będzie również odpowiedni nadzór przez kierownika budowy co ma celu wyeliminowanie takiej możliwości. Sytuację awaryjną i związane z nią zagrożenie dla ludzi i środowiska może stanowić pożar, przed którym chronić mają rozwiązania konstrukcyjno-techniczne i użyte niepalne lub trudnopalne materiały budowlane oraz środki ochrony przeciwpożarowej. Powstanie również zbiornik przeciwpożarowy o poj. min. 1100 m³ wraz z odpowiednią pompownią ppoż.

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

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją, odpady powstające na etapie realizacji inwestycji będą w miarę możliwości zbierane selektywnie w celu ich późniejszego wykorzystania. Do tego celu zostaną przeznaczone oddzielne kontenery, z których wysegregowane surowce wtórne zostaną przekazane do zbiornic lub miejsc ich przerobu. Odpady będą magazynowane nie dłużej niż przez rok od czasu wytworzenia. Magazynowane ewentualnie materiały sypkie, takie jak piasek, grysy, mączki, kruszywa – o ile nie będą przechowywane w silosach – będą zabezpieczone przed nadmiernym pyleniem i rozprzestrzenianiem się pyłów po sąsiednim terenie. Ponieważ część surowców i materiałów budowlanych dostarczana będzie w różnego rodzaju opakowaniach jednostkowych lub zbiorczych, na tym etapie będą powstawać również odpady opakowaniowe [15 01 10*], które będą usuwane przy pracach porządkujących teren, zgodnie z wymaganiami ustawy o odpadach poprzez ich przekazanie uprawnionym odbiorcom. Masy ziemne zostaną wykorzystane do niwelacji terenu lub przekazane uprawnionym podmiotom do ich dalszego zagospodarowania zgodnie z ustawą o odpadach. Poniżej przedstawiono przewidywane rodzaje i szacunkowe ilości odpadów powstających w na etapie realizacji inwestycji:

- 15 01 10* (opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone) – 0,2 Mg,
- 16 02 15* (niebezpieczne elementy lub części składowe usunięte ze zużytych urządzeń (ze sprzętu budowlanego) – 0, 2 Mg,
- 16 02 13* (zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12) – 0,1 Mg,
- 15 01 01 (opakowania z papieru i tektury) – 2,5 Mg,
- 15 01 02 (opakowania z tworzyw sztucznych) – 1,5 Mg,
- 17 01 07 (zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż wymienione w 17 01 06) – 20 Mg,
- 17 02 02 (szkło) – 0,5 Mg,
- 17 04 05 (żelazo i stal) – 15,0 Mg,
- 15 02 03 (sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02) – 2,0 Mg,
- 20 03 01 (niesegregowane odpady komunalne) – 80, Mg.

Na etapie eksploatacji, z uwagi na przeznaczenie obiektów należy stwierdzić, że dominujące w strumieniu odpadów będą odpady opakowaniowe z grupy 15. Powstające odpady będą magazynowane w warunkach zgodnych z obowiązującymi przepisami. Będą one przekazywane do dalszego zagospodarowania przez firmy posiadające specjalistyczne

uprawnienia (tj. zezwolenia na zbieranie odpadów). Poniżej przedstawiono przewidywane rodzaje i szacunkowe ilości odpadów powstających w na etapie eksploatacji inwestycji:

- 13 05 01* (odpady stałe z piaskowników i z odwadniania olejów w separatorach) – 4,5 Mg/rok,
- 13 05 02* (szlamy z odwadniania olejów w separatorach) – 4,5 Mg/rok,
- 13 05 06* (olej z odwadniania olejów w separatorach) – 4,5 Mg/rok.
- 13 05 07* (zaolejona woda z odwadniania olejów w separatorach) – 4,5 Mg/rok,
- 15 01 10* (opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone (np. środkami ochrony roślin I i II klasy toksyczności - bardzo toksyczne i toksyczne) – 0,25 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)) – 0,1 Mg/rok,
- 16 02 13* (zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy (1) inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12) – 0,05 Mg/rok,
- 16 02 15* (niebezpieczne elementy lub części składowe usunięte z zużytych urządzeń) – 0,05 Mg/rok,
- 16 06 01* (baterie i akumulatory ołowiowe) – 0,375 Mg/rok,
- 16 06 02* (baterie i akumulatory niklowo-kadmowe) – 0,075 Mg/rok,
- 15 01 01 (opakowania z papieru i tektury) – 275,0 Mg/rok,
- 15 01 02 (opakowania z tworzyw sztucznych) – 75 Mg/rok,
- 15 01 03 (opakowania z drewna) – 325,0 Mg/rok,
- 15 01 04 (opakowania z metali) – 7,5 Mg/rok,
- 15 01 05 (opakowania wielomateriałowe) – 37,50 Mg/rok,
- 15 01 06 (zmieszane odpady opakowaniowe) – 250,0 Mg/rok,
- 15 01 07 (opakowania ze szkła) – 0,375 Mg/rok,
- 15 01 09 (opakowania z tekstyliów) – 0,375 Mg/rok,
- 16 02 14 (zużyte urządzenia inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 13) – 5,0 mg/rok,
- 16 02 16 (elementy usunięte z zużytych urządzeń inne niż wymienione w 16 02 15) – 0,5 Mg/rok,
- 16 06 04 (baterie alkaliczne (z wyłączeniem 16 06 03)) – 0,05 Mg/rok,
- 16 80 01 (magnetyczne i optyczne nośniki informacji) – 0,05 Mg/rok,
- 20 01 01 (papier i tektura) – 5,0 Mg/rok,
- 20 01 02 (szkło) – 1,0 Mg/rok,
- 20 01 39 (tworzywa sztuczne) – 1,0 Mg/rok,
- 20 01 40 (metale) – 1,0 Mg/rok,
- 20 03 01 (niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne) – 500,0 Mg/rok.

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 obszarze projektowanego przedsięwzięcia nie występują obszary wodno-błotne oraz inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych.

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 górkimi lub leśnymi. Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana będzie w sąsiedztwie obszaru leśnego.

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 położonymi obszarami podlegającymi ochronie są Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu w odległości 6,2 km, Kampinoski Park Narodowy w odległości 9,14 km oraz Puszcza Kampinoska PLC140001 w odległości 10,71 km od terenu inwestycji. Najbliższe użytki ekologiczne zlokalizowane są w odległości 1,09 km od planowanej inwestycji. Teren przeznaczony pod inwestycję znajduje się poza korytarzami ekologicznymi.

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 gm. Teresin.

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 uzdrowskiej

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

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 przedsięwzięcia i eksploatacji. 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 oddziaływania będą miały charakter ciągły i lokalny.

f) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzji 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 oddziaływanie skumulowane z innymi przedsięwzięciami znajdującymi się w okolicy przedmiotowej inwestycji nie przekroczy norm emisji dozwolonych przepisami prawa. Wynika to z faktu, że oddziaływanie inwestycji zamyka się w jej granicach.

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 z zastrzeżeniem ust. 4 i 4b cytowanej ustawy.

Na podstawie ustawy o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 roku, poz. 2111 z późn. zm.) niniejsza decyzja podlega opłacie skarbowej w wysokości 205 zł.



Załączniki:

1. charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Właściciel nieruchomości, na której będzie realizowana inwestycja
3. Strony postępowania obwieszczeniem poprzez zamieszczenie na stronie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Teresin, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Teresin ul. Zielona 18, 96-515 Teresin, na tablicach ogłoszeń w sołectwie Gaj i Elżbietów
4. 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

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

Nieruchomość, na której ma być zlokalizowana inwestycja, znajduje się w miejscowości Gaj na dz. nr ewid. 41/4, 42/7, 43/7 i 44 obręb 0004 Gaj, gmina Teresin, powiat sochaczewski. Obecnie teren ten stanowi nieużytek rolny. Wnioskowany teren graniczy:

- od północy – z budynkami mieszkalnymi w ramach zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej;
- od wschodu i zachodu – z terenami rolnymi,
- od południa – z drogą powiatową.

Powierzchnia działek objętych przedmiotem wniosku wynosi 7,3208 ha, zaś powierzchnia terenu inwestycji wynosi 7,2958 ha. Planowana inwestycja polega na budowie hali magazynowo – produkcyjnej wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną towarzyszącą. Powierzchnia zabudowy planowanej inwestycji wyniesie maksymalnie 3,1281 ha, planowane powierzchnie utwardzone, budowle i urządzenia budowlane wyniosą ok. 1,7160 ha. Powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 30 % powierzchni całej działki. Projektowana inwestycja zakłada budowę:

- hali magazynowo – usługowo – produkcyjnej z zapleczami socjalno – biurowymi, pomieszczeniami technicznymi oraz miejscami załadowczo-rozładowczymi i towarzyszącą infrastrukturą drogową i techniczną,
- portierni,
- pompowni wraz z pomieszczeniami technicznymi i zapleczem socjalno – biurowym oraz ze zbiornikiem do celów ppoż.,
- zbiornika retencyjnego,
- terenów komunikacyjnych (place manewrowe, chodniki, parkingi),
- instalacji wewnętrznych, w tym: centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, wentylacyjnej, odgromowej, wody ppoż. (infrastruktura tryskaczowa, hydranty), teletechnicznej,
- infrastruktury technicznej tj. : instalacja energetyczna (w tym ogniwa fotowoltaiczne), instalacja wodociągowa (w tym instalacja ppoż., tryskaczowa, hydranty), instalacja kanalizacyjna (montaż zbiornika/ów (szamba/szamb) lub do kanalizacji po zrealizowaniu przyłącza), instalacja deszczowa, instalacja teletechniczna, instalacja odgromowa, instalacja wentylacyjna,
- ogrodzenia terenu,
- wiat: śmietnikowej, dla palaczy, na rowery, na palety itp.

W planowanym obiekcie magazynowane będą towary o charakterze uniwersalnym takie jak: produkty z papieru i kartonu, materiały biurowe, sprzęt i elementy AGD, elementy/produkty stalowe, elementy/produkty samochodowe, elementy plastikowe, farmaceutyki, produkty spożywcze, produkty przemysłowe (w tym chemia gospodarcza). Towar będzie składowany na euro-paletach, na standardowych regałach wysokiego składowania. Towary magazynowane będą na paletach i dostarczane do obiektów oraz z nich odbierane transportem samochodowym, rozładowywanym/załadowywanym w dokach lub bramach. Projektowany obiekt może być przeznaczony do wynajmu powierzchni celem wykonywania usług (np. konfekcjonowanie towarów), magazynowania i dystrybucji (logistyki) np. artykułów przemysłowych o dużych gabarytach czy towarów typu np. części samochodowe, podzespoły maszyn, artykuły drogerijne, wyroby i półwyroby z tworzyw sztucznych, i innych zależnie od wymogów

dzierżawcy powierzchni magazynowej. Wszystkie towary i produkty dostarczane oraz składowane będą w opakowaniach. W ramach dystrybucji towarów przewiduje się przygotowanie towarów przed ich załadunkiem i ekspedycją polegające na sortowaniu, metkowaniu, pakowaniu i kompletacji.

Usługa/produkcja, które mogą zostać uruchomione w częściach obiektów mogą polegać na obróbce materiałów pod zamówienia konkretnych klientów, mogą to być np. elementy, wymagające drobnego cięcia – np. komponenty do produkcji samochodów. Na zamówienie klienta w obiekcie może być prowadzony montaż gotowych komponentów w całe układy, np. składanie liczników samochodowych, podzespołów elektronicznych.

W częściach obiektu, przeznaczonych na działalność usługową mogą odbywać się procesy usługowe np., polegające na obróbce materiałów przy użyciu nożyc krążkowych, polegające na ciągnięciu, gratowaniu taśm, spawaniu stali, obróbce CNC, ponadto odbywać się będzie kontrola jakości przy użyciu maszyn zrywających próbki, a dalej pakowanie, magazynowanie oraz wysyłka. Używane podczas ww. czynności narzędzia będą sprawne technicznie. Przy wyżej wymienionym rodzaju usługi nie będą wykorzystywane rozpuszczalniki organiczne, nie będą stosowane wanny procesowe, nie będą nakładane powłoki metaliczne, nie będzie występować obróbka chemiczna i elektrolityczna, emulgowanie itp. W trakcie ww. procesu nie będą także przetwarzane odpady. Pył powstający przy obróbce materiałów będzie pochłaniany przez urządzenia odpylające - odkurzacze z wymiennymi workami pochłaniającymi pył.

W związku z tym nie będzie następować emisja pyłów do środowiska z działalności prowadzonych w obiekcie. Pył zebrany przez urządzenia odpylające będzie stanowił odpad i będzie oddawany podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami. Worki zawierające pył będą poddawane wymianie i nie będą stanowiły odpadu. Ponadto prace obróbkowe odbywać się będą w zamkniętym pomieszczeniu.

W obiekcie na zamówienie klienta może odbywać się montaż komponentów plastikowych, stalowych z półproduktów na produkt końcowy, gotowych komponentów w całe układy, np. składanie liczników samochodowych, podzespołów elektronicznych. Prace montażowe komponentów będą wykonywane ręcznie na stołach przy użyciu prostych narzędzi ręcznych oraz zmechanizowanych takich jak np.: lutownica, zaciskarka końcówek, wkrętarka, nożyki, mierniki prądowe, autotransformatory. Przy wyżej wymienionym rodzaju usługi nie będą wykorzystywane rozpuszczalniki organiczne, nie będą stosowane wanny procesowe, nie będą nakładane powłoki metaliczne, nie będzie występować obróbka chemiczna i elektrolityczna itp. Powyższa działalność nie będzie miała znamion zakładu produkcyjnego, który mógłby oddziaływać na otoczenie poprzez emisję hałasu, odprowadzenie ścieków technologicznych, czy zanieczyszczenia powietrza. W ramach powyższego nie będą prowadzone procesy i nie będą wykorzystywane instalacje do wytwarzania produktów przez mieszanie, emulgowanie lub konfekcjonowanie chemicznych półproduktów lub produktów podstawowych, nawozów oraz środków ochrony roślin, wyrobów gumowych, spożywczych – brak kwalifikacji do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Rozładunek i załadunek odbywać się będzie przez doki załadownicze z fartuchem ochronnym, także rampy wjazdowe. Do transportu palet na terenie hali służyć będą wózki elektryczne, ewentualnie również wyposażone w akumulatory żelowe (wózki nowszej generacji). W akumulatorze żelowym elektrolit występuje w postaci żelu, a czynnikiem żelującym dodanym do kwasu siarkowego jest krzemionka.

W obiekcie zainstalowane zostaną wentylatory, centrale wentylacyjne, urządzenia do wytwarzania chłodu lub ciepła, klimatyzatory, agregaty chłodnicze, urządzenia chłodnicze oraz urządzenia gazowe (promienniki / nagrzewnice gazowe - hala). Opcjonalnie w pomieszczeniach biurowych przewiduje się instalację kotłów gazowych. Dla funkcjonowania

obiektów projektuje się przyłącza i sieci: kanalizacji, wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

W ramach planowanej inwestycji w planowanej hali inwestor planuje zainstalowanie:


- promienników/nagrzewnic gazowych, na potrzeby ogrzewania hali magazynowo – usługowo – produkcyjnej, maksymalnie 36 urządzeń gazowych o nominalnej mocy do 60kW każde, z odprowadzeniem zanieczyszczeń emitorami pionowymi o minimalnej wysokości ok. 14,0 m każdy i maksymalnej średnicy 0,1 m każdy ;
- pomp ciepła (VFR) – maksymalnie 8 urządzeń o mocy akustycznej nie większej niż 68 dB,
- central wentylacyjnych bytowych – maksymalnie 8 urządzeń o mocy akustycznej nie większej niż 60 dB,
- wentylatorów – maksymalnie 14 urządzeń o mocy akustycznej nie większej niż 65 dB, maksymalnie 8 urządzeń o mocy akustycznej nie większej niż 62 dB, maksymalnie 3 urządzenia o mocy akustycznej nie większej niż 73 dB,
- centrale wentylacyjne – maksymalnie 8 urządzeń o mocy akustycznej nie większej niż 60 dB
- klimatyzatorów - maksymalnie 16 urządzeń o mocy akustycznej nie większej niż 65 dB,
- wentylatorów typu „Ex” - maksymalnie 8 urządzeń o mocy akustycznej nie większej niż 85 dB.

W związku z realizacją inwestycji planowane jest utworzenie około 110 miejsc parkingowych dla pojazdów do 3,5 tony. Zostaną również wyznaczone miejsca postojowe dla pojazdów ciężarowych w ilości ok. 40 przy dokach rozładowych i bramach.

Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych oraz parkingów będą odprowadzane, po podczyszczeniu w separatorze, do zbiornika retencyjnego naziemnego lub podziemnego, a następnie:

- odprowadzone do kanalizacji lub rowu melioracyjnego lub;
- rozsączanie z odprowadzeniem do gruntu bezpośrednio lub poprzez studnie chłonne i/lub odparowywane.

Zakłada się również możliwość częściowej lub całkowitej retencji rurowej. Docelowa pojemność oraz rodzaj zbiornika/-ów retencyjnego/ych będą dobrane na etapie sporządzania projektu budowlanego przy uwzględnieniu warunków technicznych od gestora sieci/zarządcy rowu oraz deszczy nawalnych. Zakładana sumaryczna pojemność zbiornika/ów min. 1520 m³.

**WÓJT**
Marek Olechowski

