

MIS.6220.2.2025

Decyzja nr 5 /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 2025 roku poz. 1691) § 3 ust. 1 pkt. 54 lit.b i 37 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 wpływieniem w dniu 07.04.2025 roku wniosku firmy Gülermak S.A. reprezentowanej przez Pełnomocnika w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa obiektu magazynowo - biurowego, obiektów magazynowych oraz placów składowych z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 4/1 i 4/2 w obrębie Topołowa, w. Topołowa, gm. Teresin” i uzupełnieniem dnia 29.05.2025 roku”, po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska - opinia z dnia 05.09.2025 roku, znak sprawy WOOŚ-I.4220.867.2025.MKA.2, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Sochaczewie – opinia z dnia 09.07.2025 roku, znak ZNS.9022.4.12.2025 oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – opinia z dnia 03.09.2025 roku, znak sprawy WL.ZZŚ. 4901.2574.2025.KS, Wójt Gminy Teresin

stwierdza:

1. brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie obiektu magazynowo - biurowego, obiektów magazynowych oraz placów składowych z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 4/1 i 4/2 w obrębie Topołowa, w. Topołowa, gm. 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) przed przystąpieniem do jakichkolwiek działań należy dokonać oględzin terenu pod kątem występowania gatunków chronionych i ich siedlisk oraz analizy planowanych prac w kontekście przepisów dotyczących w szczególności dziko występujących zwierząt objętych ochroną gatunkową; analiza winna być prowadzona w kontekście możliwości uzyskania decyzji zezwalającej na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do ww. formy ochrony przyrody;
 - 2) prace ingerujące w pokrycie glebowe oraz wycinkę drzew, należy prowadzić poza okresem lęgowym ptaków (tj. z wyłączeniem okresu od 1 marca do 1 września) lub w tym okresie pod nadzorem specjalisty posiadającego wiedzę z zakresu ornitologii, po wcześniejszej opinii ornitologicznej o braku lęgów;

- 3) drzewa pozostające w bezpośrednim sąsiedztwie realizacji inwestycji, nie przeznaczone do wycinki, należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami zgodnie ze sztuką ogrodniczą;
- 4) podczas prowadzenia prac należy zabezpieczyć wykopy w sposób uniemożliwiający wpadanie do nich zwierząt (wygradzenia, przykrycia);
- 5) bezpośrednio przed rozpoczęciem robót oraz w trakcie prowadzenia prac budowlanych prowadzić kontrolę terenu na obecność zwierząt, gdy zaistnieje taka konieczność należy umożliwić im ucieczkę z terenu budowy, a w przypadku braku możliwości ucieczki, zwierzęta należy przenieść do odpowiednich siedlisk poza rejon objęty inwestycją;
- 6) na etapie realizacji przedsięwzięcia stosować sprawny technicznie sprzęt i urządzenia;
- 7) 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), zabezpieczającym przed potencjalnym wyciekami substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo-wodnego;
- 8) zaplecze budowy oraz drogi technologiczne należy zorganizować w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie jego powierzchni, a po zakończeniu prac przywrócić do poprzedniego stanu;
- 9) stosować materiały budowlano-montażowe oraz elementy prefabrykowane posiadające stosowne atesty i odpowiednie normy;
- 10) ewentualne naprawy i konserwacje sprzętu i maszyn budowlanych prowadzić na izolowanym podłożu, zabezpieczonym przed ewentualnym wpływem substancji ropopochodnych lub innych substancji niebezpiecznych na środowisko gruntowo-wodne;
- 11) teren inwestycji wyposażać w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw i substancji;
- 12) 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;
- 13) zakazuje się tankowania maszyn budowlanych oraz napraw sprzętu wykorzystywanego na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji przy wykopach;
- 14) tankowanie paliw w pracujących pojazdach oraz maszynach dokonywać poza placem budowy, natomiast jeżeli zajdzie taka potrzeba tankowania:
 - a) prowadzić na izolowanej szczelnej powierzchni (np. mata gumowa lub płyty betonowe), na wyznaczonym i opisanym miejscu do tankowania,
 - b) zbiornik na paliwo będzie to specjalistyczny, szczelny zbiornik z systemem dystrybucyjnym, umieszczony w zamykanym 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;
- 15) w celu utrzymania porządku i zapewnienie bezpieczeństwa w ruchu drogowym – koła wszystkich pojazdów opuszczających teren budowy oczyszczać z zanieczyszczeń;
- 16) prace ziemne prowadzić na podstawie badań geotechnicznych oraz pod nadzorem geotechnicznym;

- 17) prace ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne;
- 18) zdjętą wierzchnią warstwę ziemi (odkład) składować poza obszarami, na których znajdują się ciekły wodne, poza terenem zagrożonym powodzią, a także poza obszarami kierunku spływu wód powierzchniowych do ujęć podziemnych; część mas ziemnych wykorzystać do niwelacji terenu; nadmiar przekazać firmie zajmującej się wykopami, która posiada stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami;
- 19) w przypadku odwodnienia wykopów, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania 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 zgody wodnoprawnej – zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 roku poz. 960), jeżeli jest prawem wymagane;
- 20) na etapie realizacji wyznaczyć miejsca tymczasowego magazynowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych; miejsca 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 dodatkowo magazynować w szczelnych zbiornikach, 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 z terenu inwestycji w sposób niezorganizowany; 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;
- 22) na etapie realizacji i eksploatacji wodę pobierać z przyłącza sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora 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 zbiorników);
- 24) na etapie eksploatacji ścieki socjalno-bytowe odprowadzać do kanalizacji sanitarnej, a następnie do szczelnego zbiornika bezodpływowego; zbiornik ten opróżniać w miarę potrzeb przez wyspecjalizowaną firmę, a następnie wywozić na oczyszczalnię ścieków (nie dopuścić do przepełniania zbiorników);
- 25) na etapie eksploatacji ścieki technologiczne odprowadzać wraz ze ściekami socjalno-bytowymi do szczelnego zbiornika bezodpływowego po uprzednim podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych;
- 26) na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe z dachów oraz terenów utwardzonych odprowadzać do wewnętrznej kanalizacji deszczowej, a następnie po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych, do podziemnego zbiornika retencyjno-rozsączającego lub do otwartego zbiornika retencyjno-infiltracyjnego; 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; na odprowadzenie ww. wód uzyskać stosowne pozwolenie wodnoprawne;

- 27) zastosować urządzenia podczyszczające (separator substancji ropopochodnych wraz z osadnikiem) dla ww. wód na których mogą występować zanieczyszczenia (tereny utwardzone dróg, parkingów i placów manewrowych); ww. wody przed odprowadzeniem 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 wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 roku poz. 1311);
- 28) 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; wszystkie wykryte nieszczelności bądź awarie niezwłocznie usuwać;
- 29) tereny narażone na zanieczyszczenia (np. drogi, parkingi) wykonać jako nawierzchnie szczelne (utwardzone);
- 30) nawierzchnie utwardzone ukształtować w sposób zapewniający odpływ wód opadowych i roztopowych tj. ze spadkiem do kratek;
- 31) dwupłaszczowy zbiornik na olej napędowy wraz z wyposażeniem, lokalizować w wyznaczonym i utwardzonym miejscu na terenie inwestycji; napełnienie zbiorników prowadzić pod nadzorem upoważnionej i przeszkolonej osoby, wykonywać kontrolę szczelności zbiorników w ramach obowiązkowych badań technicznych;
- 32) na terenie wokół zbiorników nie gromadzić materiałów łatwopalnych; instalację wyposażyć w gaśnicę proszkową oraz substancje neutralizujące ewentualne wycieki;
- 33) 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 sektory i boksy;
 - 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 i fizyczne odpadów oraz powstawanie uciążliwości zapachowych;

e) po uzbieraniu partii transportowej odpady przekazywać uprawnionemu odbiorcy celem dalszego zagospodarowania;

34) na realizację oraz eksploatację inwestycji należy uzyskać stosowne zgody wodnoprawne prawem wymagane.

Uzasadnienie

W dniu 07.04.2025 roku wpłynął wniosek firmy Gülermak S.A. reprezentowanej przez Pełnomocnika w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa obiektu magazynowo - biurowego, obiektów magazynowych oraz placów składowych z niezbędną infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid. 4/1 i 4/2 w obrębie Topołowa, w. Topołowa, gm. Teresin”. W dniu 29.05.2025 roku wnioskodawca złożył poprawioną kartę informacyjną przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 23.06.2025 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 i Gminy Sochaczew. 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 i Gminy Sochaczew.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sochaczewie pismem z dnia 09.07.2025 roku, znak sprawy ZNS.9022.4.12.2025, wydał opinię o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie postanowieniem z dnia 05.09.2025 roku, znak sprawy WOOŚ-I.4220.867.2025.MKA.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 03.09.2025 roku, znak sprawy WL.ZZŚ.4901.254.2025.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 na tablicach ogłoszeń urzędów gminy, w sołectwach właściwych ze względu na zasięg inwestycji, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Teresin i Gminy Sochaczew.

Obszar będący przedmiotem wniosku jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. W dniu 24.09.2025 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 i Gminy Sochaczew.

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:

Działki nr ewid. 4/1 i 4/2 w obrębie Topołowa zlokalizowane są w zachodniej części gminy Teresin, na północ od drogi krajowej nr 92. Obszar będący przedmiotem decyzji jest to obszar zmieniony antropogenicznie obejmujący siedlisko oraz tereny dawnych upraw rolnych, obecnie nieużytki. Obszar objęty wnioskiem graniczy:

- od północy z terenem upraw polowych,
- od wschodu z budynkiem mieszkalnym oraz terenem upraw polowych,
- od południa z drogą krajową nr 92,
- od zachodu z pasem zadrzewień i zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

W ramach projektu zagospodarowania na działkach o łącznej powierzchni ok. 3,2275 ha, położonych przy drodze krajowej nr 92 we wsi Topołowa w gm. Teresin, planuje się realizację zespołu trzech hal magazynowych wraz z zagospodarowaniem terenu obejmującym m.in. zjazd z drogi publicznej na drogę wewnętrzną z miejscami parkingowymi oraz place składowe, instalacje przyłączeniowe i rozprowadzające z dostępem do mediów w zakresie wody oraz energii elektrycznej (ograniczonym w zakresie gospodarki ściekami bytowymi i wodami opadowymi). Poniżej przedstawiono bilans terenu:

	Powierzchnia [m ²]	Udział [%]
Pow. terenu inwestycji - dz. ewid. nr 4/1, 4/2 (wg domiaru na mapie zasadniczej)	32 265	100
pow. zabudowy, w tym:	2 166	6,71
- budynek - hala nr 1	1 126	
- budynek - hala nr 2	713	
- budynek - hala nr 3	319	
- pawilon ochrony	8	
pow. utwardzona, w tym:	18 799	58,27
- droga wewnętrzna (dojazdy do miejsc parkingowych i place wokół zabudowy)	7 085,0	
- place składowe (utwardzone kruszywem)	11 714,0	
pow. zieleni	11 300	35,02

W ramach planowanej inwestycji powstaną:

- hala nr 1 - z częścią biurowo-socjalną, która będzie się składać z jednokondygnacyjnej hali magazynowej oraz wydzielonej, dwukondygnacyjnej części biurowo-socjalnej i

- technicznej funkcjonalnie powiązanej z magazynem, w części technicznej znajdować się będą wydzielone pomieszczenie dla kotłowni olejowej, magazynu oleju opałowego,
- hala nr 2 - hala jednonawowa, parterowa, z wewnętrzną antresolą, o funkcji magazynowej,
 - hala nr 3 - o hala jednonawowa, parterowa, z wewnętrzną antresolą, o funkcji magazynowej,
 - portiernia,
 - kontenerowa stacja paliw,
 - wiata gospodarcza na odpady,
 - stacja transformatorowa (poza obszarem przedsięwzięcia),
 - pylon z logotypem,
 - infrastruktura drogowa i techniczna, w tym zbiornik na ścieki bytowe, zbiornik magazynowy wody dla celów przeciwpożarowych, sieć deszczowa, która będzie zaprojektowana w taki sposób, aby zapewnić okresowe retencjonowanie wód opadowych lub roztopowych odprowadzanych z terenu i ich zrzut, po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych, do ziemi w ramach naturalnej infiltracji poprzez podziemny zbiornik retencyjno-rozsączający.

Na terenie obiektu zaprojektowano łącznie w trzech miejscach 24 miejsca postojowe.

Na wewnętrznej drodze wjazdowej zainstalowany zostanie szlaban dostępu. Cały teren został ogrodzony. Dostęp do obiektu odbywa się istniejącym zjazdem z drogi krajowej nr 92. Projektuje się jego poszerzenie związane z przebudową układu rowu odwodnieniowego drogi. Projektuje się warstwę nawierzchniową bitumiczną - ścieralną i wiążącą (mineralno-asfaltową) o grubości ok. 8 cm, na podbudowie zasadniczej z przekruszu betonowego o grubości do 20 cm i warstwą wzmacniającą o grubości ok. 20 cm wykonaną w technologii stabilizacji gruntu.

Budynki będą niepodpiwniczone, wolnostojące, o regularnej bryle i jednopiętrowym układzie funkcjonalnym, w przypadku hali nr 1 podział na dwie części połączone funkcjonalnie. Hale magazynowe zaprojektowane będą w konstrukcji szkieletowej, stalowej (dźwigary konstrukcyjne) i żelbetowej (słupy podtrzymujące konstrukcję dachu na stopach fundamentowych). Ściany wykonane będą z płyt warstwowych izolowanych termicznie (pianka PUR), konstrukcja dachu z kratownic stalowych lub prefabrykowanych elementów żelbetowych. Połącze dachowe hali nr 1 stanowić będą dach płaski z wprowadzonymi świetlikami dachowymi. Poszycie wykonane będzie z membrany dachowej na izolacji termicznej z wełny mineralnej i podbudowie z blachy trapezowej. W części biurowo-socjalnej, wykonanej 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.

Z uwagi na wielkość hali nr 1 i część biurowo-socjalną oraz pomieszczenia kotłowni, przewidziano kilka wejść. Wysokość świetlika nie przekroczy 10,0 m.

Hale nr 2 i 3 będą posiadać dach dwuspadowy, w tym hala nr 2 z wprowadzonym liniowym świetlikiem dachowym w kalenicy. Wysokość w kalenicy, odpowiednio 9,5 m oraz 7,95 m. W każdej hali przewidziano po trzy wejścia.

Obiekt będzie pełnił funkcję zaplecza magazynowego dla ciężkiego, specjalistycznego sprzętu, części zamiennych i materiałów. Na terenie omawianego obiektu zgromadzony będzie specjalistyczny transport - pojazdy wielozadaniowe MSV do przewozu elementów obudowy tunelu (tonaż do 200 ton), maszyny pomocnicze, same obudowy, różnego typu zbiorniki, agregaty do wytwarzania mieszanek uszczelniających, itp., natomiast w magazynach wyposażonych w regały znajdować się będzie szereg różnych elementów wyposażenia, wchodzących w skład maszyny TBM.

- 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.

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

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją obecnie jest to teren niezagospodarowany, porolny. Szata roślinna reprezentowana jest tu głównie przez synantropijną roślinność, wśród której prym wiodą rośliny ruderalne. Charakter i struktura zbiorowisk roślinnych, na terenie inwestycyjnym, w wysokim stopniu ogranicza potencjalną możliwość występowania gatunków cennych w przyszłości. Ubogie i proste zbiorowiska w obrębie terenu inwestycji porośnięte najpospolitszymi gatunkami roślin, nie wykazują potencjału do zajmowania tych gruntów przez gatunki cenne. Przedmiotowy teren nie wykazuje cech siedlisk naturalnych i półnaturalnych mogących stanowić chronione siedliska przyrodnicze i siedliska gatunków objętych dyrektywami - ptasia i siedliskową.

W fazie realizacji przedsięwzięcia szacuje się następujące zużycie wody, najważniejszych surowców oraz materiałów, a także paliw oraz energii, w odniesieniu do okresu budowy:

- woda na cele bytowe i technologiczne 150 m³,
- energia elektryczna 2 500 kWh,
- olej napędowy 15 Mg,
- beton towarowy 800 m³,
- stal zbrojeniowa 100 ton,
- piasek 1 500 m³,
- cement 250 ton,
- kruszywo (przekrusz betonowy) 5 000 m³,
- mieszanka mineralno-asfaltowa 600 m³,
- cegła ceramiczna, pustaki 1 000 m³,
- materiały izolacyjne 3 000 m³.

Przewidywane zapotrzebowanie na wodę dla celów socjalno-bytowych na etapie eksploatacji kształtuje się na poziomie około $Q_{sr.d.} = 0,456$ m³/d. Zużycie paliwa w sezonie grzewczym wyniesie 34,7 tys. m³/sezon, natomiast w okresie letnim (ok. 120 dni na II zmiany) 0,749 tys. m³/sezon. Jednostka opalana będzie olejem opalowym lekkim typu "Ekoterm Plus", produkowanym przez PKN Orlen S.A..

- 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 inwestycja 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.

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

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją, odpady wytworzone na etapie realizacji będą okresowo składowane na terenie placu budowy, w wyznaczonych, oznakowanych miejscach, w tym niebezpieczne, umieszczane w zamkniętych, szczelnych (odpornych na działanie odpadów) i oznakowanych pojemnikach (kontenerach/beczkach) usytuowanych na utwardzonym szczelnym podłożu, zabezpieczonym przed przedostawaniem się zanieczyszczeń (głównie substancji ropopochodnych) do gruntu i wód. Odbierane przez wyspecjalizowane firmy na podstawie zawartych umów na odbiór odpadów komunalnych oraz niebezpiecznych i przetworzone zgodnie z obowiązującym prawem, zatem ich wpływ na środowisko będzie ograniczony. Poniżej przedstawiono przewidywane rodzaje i szacunkowe ilości odpadów powstających na etapie realizacji inwestycji:

- 08 01 11* Odpady farb i lakierów zawierających rozpuszczalniki organiczne lub inne substancje niebezpieczne – 0,15 Mg,
- 08 01 12 Odpady farb i lakierów inne niż wymienione w 08 01 11 – 0,15 Mg,
- 08 04 09* Odpadowe kleje i szczeliwa zawierające rozpuszczalniki organiczne lub inne substancje niebezpieczne – 0,15 mg,
- 08 04 10 Odpadowe kleje i szczeliwa inne niż wymienione w 08 04 09 – 0,15 Mg,
- 12 01 13 Odpady spawalnicze – 0,50 Mg,
- 15 01 01 Opakowania z papieru i tektury – 2,50 Mg,
- 15 01 02 Opakowania z tworzyw sztucznych – 1,50 Mg,
- 15 01 03 Opakowania z drewna – 2,00 Mg,
- 15 01 04 Opakowania z metali – 1,50 Mg,
- 15 01 05 Opakowania wielomateriałowe – 0,50 Mg,
- 15 01 06 Zmieszane odpady opakowaniowe – 0,50 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) – 0,15 Mg,
- 15 02 03 Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02 – 0,20 Mg,
- 16 01 19 Tworzywa sztuczne – 0,10 Mg,
- 16 02 13* Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy) inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12 – 0,25 Mg,
- 16 02 14 Zużyte urządzenia inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 13 – 0,15 Mg,
- 16 03 04 Nieorganiczne odpady inne niż wymienione w 16 03 03, 16 03 80 – 1,00 Mg,

- 17 01 01 Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów – 5,00 Mg,
- 17 01 02 Gruz ceglany – 0,50 Mg,
- 17 01 03 Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia – 0,50 Mg,
- 17 01 07 Zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż wymienione w 17 01 06 – 5,00 Mg,
- 17 01 81 Odpady z remontów i przebudowy dróg – 2,00 Mg,
- 17 01 82 Inne niewymienione odpady – 2,00 Mg,
- 17 02 01 Drewno – 0,50 Mg,
- 17 02 02 Szkło- 0,20 Mg,
- 17 02 03 Tworzywa sztuczne – 0,50 Mg,
- 17 03 01* Mieszanki bitumiczne zawierające smołę – 0,50 Mg,
- 17 03 02 Mieszanki bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01 – 1,50 Mg,
- 17 04 02 Aluminium – 0,50 Mg,
- 17 04 05 Żelazo i stal – 2,00 Mg,
- 17 04 07 Mieszaniny metali – 0,50 Mg,
- 17 04 11 Kable inne niż wymienione w 17 04 10 – 0,25 Mg,
- 17 05 04 Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03 – 5500 Mg,
- 17 06 04 Materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03 – 0,50 Mg,
- 17 08 02 Materiały budowlane zawierające gips inne niż wymienione w 17 08 01 – 0,50 Mg,
- 17 09 04 Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03 – 25,00 Mg,
- 20 03 01 Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne – 15,00 Mg.

Na etapie eksploatacji, 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 na etapie eksploatacji inwestycji:

- 13 05 01* Odpady stałe z piaskowników i z odwadniania olejów w separatorach – 8,0 Mg/rok,
- 13 05 02* Szlamy z odwadniania olejów w separatorach – 4,5 Mg/rok,
- 13 05 06* Olej z odwadniania olejów w separatorach – 0,5 Mg/rok.
- 13 05 08* Mieszanina odpadów z piaskowników i z odwadniania olejów w separatorach – 13,0 Mg/rok,
- 15 02 03 Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02 – 0,1 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) – 0,5 Mg/rok,
- 16 02 13* Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy (1) inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12 – 0,10 Mg/rok,
- 16 02 14 Zużyte urządzenia inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 13 – 0,5 Mg/rok,
- 16 02 16 Elementy usunięte z zużytych urządzeń inne niż wymienione w 16 02 15 – 1,0 Mg/rok,
- 15 01 01 Opakowania z papieru i tektury – 2,0 Mg/rok,
- 15 01 02 Opakowania z tworzyw sztucznych – 5,0 Mg/rok,

- 15 01 03 Opakowania z drewna – 2,0 Mg/rok,
- 15 01 04 Opakowania z metali – 2,0 Mg/rok,
- 15 01 05 Opakowania wielomateriałowe – 0,5 Mg/rok,
- 15 01 06 Zmieszane odpady opakowaniowe – 1,0 Mg/rok,
- 15 01 07 Opakowania ze szkła– 0,5 Mg/rok,
- 16 06 04 Baterie alkaliczne (z wyłączeniem 16 06 03) – 0,1 Mg/rok,
- 16 80 01 Magnetyczne i optyczne nośniki informacji– 0,05 Mg/rok,
- 20 01 01 Papier i tektura – 1,0 Mg/rok,
- 20 01 02 Szkło – 0,50 Mg/rok,
- 20 01 08 Opady kuchenne ulegające biodegradacji -0,50 Mg/rok.
- 20 01 39 Tworzywa sztuczne – 0,5 Mg/rok,
- 20 01 40 Metale – 0,5 Mg/rok,
- 20 03 01 Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne – 25,0 Mg/rok,
- 20 03 07 Odpady wielkogabarytowe – 5,0 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.

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 3,07 km oraz Puszcza Kampinoska PLC140001 w odległości 6,57 km od terenu inwestycji.

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

Z przedłożonej dokumentacji wynika, że na podstawie analizy stanu obecnego w obrębie drogi krajowej nr 92, ze względu na wzmożony ruch pojazdów przekraczane mogą być standardy w zakresie hałasu i emisji spalin. W zakresie emisji substancji lotnych, na podstawie rocznych raportów i informacji WIOŚ w Warszawie ocenia się, co potwierdza informacja o stanie jakości powietrza, że na terenie wiejskim, w sąsiedztwie przedsięwzięcia nie występują obszary gdzie przekroczone zostały standardy środowiska w zakresie typowych emisji charakterystycznych dla spalania paliw w źródłach stacjonarnych i silnikach pojazdów.

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. 131 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 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 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 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 2025 roku, poz. 1154) niniejsza decyzja podlega opłacie skarbowej w wysokości 205 zł.

z up. WÓJTA

Paweł Wróblewski
ZASTĘPCA WÓJTA

Załączniki:

1. charakterystyka przedsięwzięcia

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Pełnomocnik
3. Właściciel nieruchomości dz. nr ewid. 4/1 i 4/2, obręb ewidencyjny Topołowa
4. Strony postępowania obwieszczeniem poprzez zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Teresin, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Teresin ul. Zielona 20, 96-515 Teresin, na tablicy ogłoszeń w Sołectwie Topołowa, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Sochaczew, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Sochaczew na tablicy ogłoszeń w Sołectwie Chrzczany
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

Działki nr ewid. 4/1 i 4/2 w obrębie Topołowa zlokalizowane są w zachodniej części gminy Teresin, na północ od drogi krajowej nr 92. Obszar będący przedmiotem decyzji jest to obszar zmieniony antropogenicznie obejmujący siedlisko oraz tereny dawnych upraw rolnych, obecnie nieużytki. Obszar objęty wnioskiem graniczy:

- od północy z terenem upraw polowych,
- od wschodu z budynkiem mieszkalnym oraz terenem upraw polowych,
- od południa z drogą krajową nr 92,
- od zachodu z pasem zadrzewień i zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

W ramach projektu zagospodarowania na działkach o łącznej powierzchni ok. 3,2275 ha, położonych przy drodze krajowej nr 92 we wsi Topołowa w gm. Teresin, planuje się realizację zespołu trzech hal magazynowych wraz z zagospodarowaniem terenu obejmującym m.in. zjazd z drogi publicznej na drogę wewnętrzną z miejscami parkingowymi oraz place składowe, instalacje przyłączeniowe i rozprowadzające z dostępem do mediów w zakresie wody oraz energii elektrycznej (ograniczonym w zakresie gospodarki ściekami bytowymi i wodami opadowymi). Poniżej przedstawiono bilans terenu:

	Powierzchnia [m ²]	Udział [%]
Pow. terenu inwestycji - dz. ewid. nr 4/1, 4/2 (wg domiaru na mapie zasadniczej)	32 265	100
pow. zabudowy, w tym: - budynek - hala nr 1 - budynek - hala nr 2 - budynek - hala nr 3 - pawilon ochrony	2 166 1 126 713 319 8	6,71
pow. utwardzona, w tym: - droga wewnętrzna (dojazdy do miejsc parkingowych i place wokół zabudowy) - place składowe (utwardzone kruszywem)	18 799 7 085,0 11 714,0	58,27
pow. zieleni	11 300	35,02

W ramach planowanej inwestycji powstaną:

- hala nr 1 - z częścią biurowo-socjalną, która będzie się składać z jednokondygnacyjnej hali magazynowej oraz wydzielonej, dwukondygnacyjnej części biurowo-socjalnej i technicznej funkcjonalnie powiązanej z magazynem, w części technicznej znajdować się będą wydzielone pomieszczenie dla kotłowni olejowej, magazynu oleju opałowego,
- hala nr 2 - hala jednonawowa, parterowa, z wewnętrzną antresolą, o funkcji magazynowej,
- hala nr 3 - o hala jednonawowa, parterowa, z wewnętrzną antresolą, o funkcji magazynowej,
- portiernia,
- kontenerowa stacja paliw,

- wiata gospodarcza na odpady,
- stacja transformatorowa (poza obszarem przedsięwzięcia),
- pylon z logotypem,
- infrastruktura drogowa i techniczna, w tym zbiornik na ścieki bytowe, zbiornik magazynowy wody dla celów przeciwpożarowych, sieć deszczowa, która będzie zaprojektowana w taki sposób, aby zapewnić okresowe retencjonowanie wód opadowych lub roztopowych odprowadzanych z terenu i ich zrzut, po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych, do ziemi w ramach naturalnej infiltracji poprzez podziemny zbiornik retencyjno-rozsączający.

Na terenie obiektu zaprojektowano łącznie w trzech miejscach 24 miejsca postojowe.

Na wewnętrznej drodze wjazdowej zainstalowany zostanie szlaban dostępu. Cały teren został ogrodzony. Dostęp do obiektu odbywa się istniejącym zjazdem z drogi krajowej nr 92. Projektuje się jego poszerzenie związane z przebudową układu rowu odwodnieniowego drogi. Projektuje się warstwę nawierzchniową bitumiczną - ścieralną i wiążącą (mineralno-asfaltową) o grubości ok. 8 cm, na podbudowie zasadniczej z przekruszu betonowego o grubości do 20 cm i warstwą wzmacniającą o grubości ok. 20 cm wykonaną w technologii stabilizacji gruntu.

Budynki będą niepodpiwniczone, wolnostojące, o regularnej bryle i jednoprzestrzennym układzie funkcjonalnym, w przypadku hali nr 1 podział na dwie części połączone funkcjonalnie. Hale magazynowe zaprojektowane będą w konstrukcji szkieletowej, stalowej (dźwigary konstrukcyjne) i żelbetowej (słupy podtrzymujące konstrukcję dachu na stopach fundamentowych). Ściany wykonane będą z płyt warstwowych izolowanych termicznie (pianka PUR), konstrukcja dachu z kratownic stalowych lub prefabrykowanych elementów żelbetowych. Połacie dachowe hali nr 1 stanowiąc będą dach płaski z wprowadzonymi świetlikami dachowymi. Poszycie wykonane będzie z membrany dachowej na izolacji termicznej z wełny mineralnej i podbudowie z blachy trapezowej. W części biurowo-socjalnej, wykonanej 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.

Z uwagi na wielkość hali nr 1 i część biurowo-socjalną oraz pomieszczenia kotłowni, przewidziano kilka wejść. Wysokość świetlika nie przekroczy 10,0 m.

Hale nr 2 i 3 będą posiadać dach dwuspadowy, w tym hala nr 2 z wprowadzonym liniowym świetlikiem dachowym w kalenicy. Wysokość w kalenicy, odpowiednio 9,5 m oraz 7,95 m. W każdej hali przewidziano po trzy wejścia.

Obiekt będzie pełnił funkcję zaplecza magazynowego dla ciężkiego, specjalistycznego sprzętu, części zamiennych i materiałów. Na terenie omawianego obiektu zgromadzony będzie specjalistyczny transport - pojazdy wielozadaniowe MSV do przewozu elementów obudowy tunelu (tonaż do 200 ton), maszyny pomocnicze, same obudowy, różnego typu zbiorniki, agregaty do wytwarzania mieszanek uszczelniających, itp., natomiast w magazynach wyposażonych w regały znajdować się będzie szereg różnych elementów wyposażenia, wchodzących w skład maszyny TBM.

Teren omawianego przedsięwzięcia położony jest w zasięgu istniejących sieci - wodociągowej, elektroenergetycznej, umożliwiających realizację projektowanej zabudowy. Brak jest natomiast sieci kanalizacyjnej odprowadzania ścieków i wód opadowych, a także sieci ciepłowniczej, czy gazowej. Ścieki bytowe z części socjalnej odprowadzane będą lokalnie do szczelnego zbiornika na nieczystości płynne. Wody opadowe i roztopowe, odprowadzane z przyjętej zlewni - dachów budynków, komunikacji pieszo-jezdnej będą odprowadzane, po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych, do podziemnej instalacji retencyjno-rozsączającej.

Woda dla celów socjalno-bytowych i porządkowych oraz technologicznych i dla ochrony p.poż. pobierana będzie jednym przyłączem z istniejącego przyłącza wodociągowego od istniejącego na działce przewodu wodociągowego DN110. Woda doprowadzona będzie do projektowanej studzienki wodomierzowej i rozprowadzona instalacją wewnętrzną dla poszczególnych odbiorów w poszczególnych halach, w tym pomieszczeń socjalnych, kotłowni oraz wewnętrznych hydrantów przeciwpożarowych, a także zbiornika magazynowego p.poż. . Woda na cele zewnętrznego gaszenia pożaru będzie pobierana ze zbiornika poprzez punkt poboru wody z nasadą ssawną służącą do podłączenia pompy pożarniczej z wykorzystaniem pożarniczych węży ssawnych.

Ciepła woda dla celów socjalnych i gospodarczych części biurowo-socjalnej przygotowywana będzie lokalnie w ramach projektowanej kotłowni olejowej wyposażonej w jednostkę o mocy ok. 280 kW współpracującą z zasobnikiem ciepłej wody lub lokalnie z urządzeń zasilanych elektrycznie - pojemnościowych lub przepływowych podgrzewaczy 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 - kotłowni olejowej, natomiast hale magazynowe ogrzewane będą przez aparaty grzewczo-wentylacyjne, montowane na ścianach, zasilane zewnętrzną instalacją niskotemperaturową z kotłowni olejowej.

Ścieki bytowe z pomieszczeń socjalnych części biurowo-socjalnej oraz punktów sanitarnych w halach odprowadzane będą w ramach zbiorczej kanalizacji sanitarnej i wprowadzane do szczelnego zbiornika na nieczystości płynne o pojemności 10 m³, opróżnianego regularnie transportem asenizacyjnym na oczyszczalnię ścieków.

Ścieki z prac porządkowych w halach, najprawdopodobniej z maszyny czyszczącej, odprowadzane będą z hal łącznie ze ściekami bytowymi wewnętrznymi sieciami, na których zainstalowane zostaną (w każdej hali) separatory substancji ropopochodnych, a po podczyszczeniu odprowadzone do zbiorczej kanalizacji sanitarnej.

Spływ wód opadowych z terenu obiektu, z uwagi na proponowany układ zagospodarowania z dość rozległą drogą wewnętrzną, placami jezdnyimi wokół budynków, miejscami parkingowymi i miejscem tankowania, obejmować będzie wody z odwodnienie dachów oraz utwardzeń w postaci parkingów, dróg, chodników i w niewielkim stopniu placów składowych utwardzonych kruszywem i zieleni.

Zarówno wody opadowe „czyste” z powierzchni zadaszonych hal, odbierane poprzez wpusty zewnętrzne, jak i spływ powierzchniowy z nawierzchni utwardzonych - głównie drogi placów o nawierzchni bitumicznej, odprowadzane będą w ramach zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej, w tym liniowego koryta odwodnieniowego i przewymiarowanej sieci w celu zapewnienia wysokiej retencji kanałowej. Wody z fragmentów terenu powierzchni utwardzonej kruszywem i zieleni spływać będą na powierzchnie utwardzone. W ramach ww. zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej projektowany jest separator substancji ropopochodnych ze zrzutem do podziemnego zbiornika retencyjno-rozsączającego (opcja zbiornik otwarty retencyjno-infiltracyjny) na terenie własnym.

Projektowane budynki zostaną zasilone z sieci energetycznej liniami kablowymi w układzie podstawowym, na podstawie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej PGE.

