

WGK.6220.6.2022

DECYZJA

Na podstawie art. 84, art. 85 ust. 2 pkt. 2, art. 71, art. 73 ust. 1, art 74 ust. 3 oraz art. 75 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2022.1029 t.j. z dnia 2022.05.16) oraz art. 49, art. 108 § 1 i art. 162 § 1 pkt. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2021.735 t.j. z dnia 2021.04.21, ze zmianami),

na wniosek Raben Real Estate Poland Sp. z o.o. w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu hal z budynkiem biurowym oraz infrastrukturą w Centrum Logistycznym Raben przy ul. Ciepłej w Łomży

orzeka się

brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko

Uzasadnienie

W dniu 29.07.2022 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek Raben Real Estate Poland Sp. z o.o. z siedz. w Robakowie k. Poznania, reprezentowanej przez pełnomocnika Rafała Jacewicza, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu hal z budynkiem biurowym oraz infrastrukturą w Centrum Logistycznym Raben przy ul. Ciepłej w Łomży. Do wniosku załączono: 4 egz. Karty informacyjnej przedsięwzięcia z zapisami elektronicznymi, kopie mapy ewidencyjnej terenu inwestycji i otoczenia w promieniu 100 m oraz pełnomocnictwo i opłatę skarbową. Wniosek uzupełniono w dniu 22.08.2022 r. o informacje dotyczące paneli fotowoltaicznych.

Zgodnie z przedłożoną Kartą informacyjną przedsięwzięcie polega na budowie zespołu obiektów magazynowych i budynku biurowego z infrastrukturą towarzyszącą. Powierzchnia całego terenu inwestycji wynosi 2,57 ha. Powierzchnia zabudowy planowanych budynków wyniesie 2,05 ha. Obecnie teren inwestycji nie jest użytkowany.

Nieruchomość jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr 484/LIII/18 Rady Miejskiej Łomży z dnia 25 kwietnia 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Łomża (rejon ulic: Wojska Polskiego, Poznańskiej i projektowanej ulicy stanowiącej przedłużenie ulicy Meblowej). Zgodnie z jego ustaleniami teren inwestycji to zabudowa produkcyjno-usługowa (2PU). Planowane przedsięwzięcie jest zgodne z ustaleniami tego planu.

W myśl § 3 ust. 1 pkt. 54 ppkt. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839, ze zmianami) inwestycja stanowi przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - zabudowa magazynowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą o powierzchni zabudowy powyżej 1 ha. Zgodnie z art. 59 ust. 1 pkt. 2, art. 63 ust.1 oraz art. 71 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r o udostępnianiu informacji o środowisku... jego realizacja wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz może wymagać przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w tym sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. Organem właściwym do przeprowadzenia w/w postępowania i wydania wnioskowanej decyzji jest Prezydent Miasta Łomża.

Obwieszczeniem z dnia 23.08.2022 r zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania i wystąpiono do: Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łomży, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku i Dyrektora Zarządu Zlewni w Ostrołęce PGW Wody Polskie - o opinie dotyczące potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania planowanej inwestycji na środowisko.

Przedsięwzięcie sąsiaduje z ciepłownią miejską (MPEC Sp. z o.o.), z terenami przeznaczonymi pod zabudowę usługową i produkcyjno-usługową - w stanie istniejącym są to grunty rolne oraz z ul. Ciepłą.

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna znajduje się w odległości ok. 380 m .

Główne funkcje projektowanych hal to magazynowanie i przepakowywanie towaru, a w szczególności budowane będą :

- hala tranzytowa - do krótkotrwałego magazynowania towarów na paletach bezpośrednio na posadzce w temperaturze od +0°C do +6°C, dla ogrzewania – +8°C;
- hala wysokiego składowania przeznaczona do składowania towarów na paletach z wykorzystaniem regałów wysokiego składowania; temperatura w hali dla chłodzenia – +0°C - +6°C, dla ogrzewania – +14°C.

Hale magazynowe będą jednokondygnacyjne o wysokości do 15 m. Część biurowo-socjalną projektuje się jako dwukondygnacyjną, wykonaną w technologii tradycyjnej, murowanej.

Zakłada się wentylację mechaniczną przestrzeni nadsufitowej hal. Wentylacja budynku biurowo-socjalnego – mechaniczna, nawiewno-wywiewna.

Na dachach planowanych obiektów, jako dodatkowe źródło energii elektrycznej, planowany jest montaż instalacji fotowoltaicznej o mocy łącznej do 800 kWp. Przewiduje się również montaż agregatu [lub agregatów] prądowórczego jako awaryjne źródło zasilania.

Źródłem ciepła planowanych budynków będzie węzeł ciepłowniczy zasilany z miejskiej sieci ciepłowniczej. Alternatywnie budynki hal ogrzewane mogą być z wykorzystaniem nagrzewnic lub promienników gazowych, a części biurowej - z kotłowni gazowej.

Zakłada się wytwarzanie chłodu w dwóch wariantach alternatywnych: z wykorzystaniem źródła centralnego - wieży lodowej lub z wytwarzaniem chłodu poprzez układ chłodniczy rozproszony - miejscowych agregatów chłodniczych.

Planuje się również wykonanie infrastruktury towarzyszącej, m.in.: budynku technicznego, wiaty lub magazynu na palety, wiaty na rowery i palarnię, pompownie, instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej, instalacje wodociągowe, elektroenergetyczne i in..

Zakład pracować będzie w systemie trzymianowym i zatrudniać będzie łącznie ok. 101 pracowników.

Planowane rozwiązania chroniące środowisko:

- prace budowlane wykonywane będą w porze dnia,
- wody opadowe i roztopowe ujęte w system kanalizacyjny odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, z podczyszczaniem tych wód z dróg, parkingów i placów manewrowych w separatorze substancji ropopochodnych oraz osadniku,
- ogrzewanie hal i biurowców z sieci ciepłowniczej lub gazem ziemnym,
- odpady magazynowane głównie wewnątrz hal, na szczelnej powierzchni, z wykorzystaniem odpowiednich zabezpieczeń, w dostosowaniu do stanu odpadów i ich właściwości; w przypadku magazynowania odpadów na zewnątrz hal - zastosowane będą szczelne kontenery i utwardzone powierzchnie;
- selektywna zbiórki odpadów i przekazywanie uprawnionym podmiotom do odzysku lub unieszkodliwienia; teren gromadzenia odpadów zabezpieczony przed dostępem osób trzecich i zwierząt;
- działalność prowadzona będzie wewnątrz hal o betonowej posadzce – nie wystąpi zagrożenie środowiska gruntowo-wodnego.

Na etapie budowy mogą okresowo wystąpić uciążliwości charakterystyczne dla placów budów – hałas, vibracje i emisja zanieczyszczeń powietrza (pyłu i zanieczyszczeń komunikacyjnych). Biorąc pod uwagę skalę inwestycji oraz jej lokalizację stwierdzono, że emisja zanieczyszczeń powietrza w fazie budowy będzie niezorganizowana oraz krótkotrwała i mało uciążliwa dla środowiska i ludzi. Emisje hałasu mogą okresowo pogorszyć klimat akustyczny w sąsiedztwie, z uwagi jednak na skalę i lokalizację inwestycji w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej - hałas ten będzie okresowy i mało uciążliwy dla otoczenia.

Może również nastąpić zanieczyszczenie gleby i gruntu czy wód gruntowych, wynikające z realizacji robót budowlanych, pracy sprzętu budowlanego i samochodów transportujących materiały oraz gromadzenia materiałów i odpadów budowlanych. W trakcie budowy powstawać będą typowe odpady budowlane oraz opakowaniowe, małe ilości gruzu oraz ziemia z wykopów. Ziemia i gleba powstała z wykopów będzie rozplantowana w celu niwelacji terenu inwestycji. Odpady powstające w trakcie realizacji oraz użytkowania inwestycji magazynowane będą selektywnie, w pojemnikach, w wyznaczonych miejscach i przekazywane do unieszkodliwienia lub odzysku uprawnionym podmiotom. Stąd możliwy wpływ tego etapu na powstanie zanieczyszczenia gleby czy gruntu będzie mały i lokalny.

Analiza oddziaływania Zakładu na etapie użytkowania planowanej inwestycji jest następująca.

Źródłami emisji substancji do powietrza będą dwa kotły gazowe kondensacyjne o łącznej mocy cieplnej ok. 120 kW, opalane gazem ziemnym, nagrzewnice i promienniki gazowe o łącznej mocy cieplnej ok. 1800 kW oraz transport ciężarowy i osobowy (emisja nieorganizowana).

W Karcie informacyjnej do sporządzonych obliczeń przyjęto wariant pracy zakładu, w którym wszystkie źródła emisji pracują jednocześnie. Analizie poddano komunikacyjne i energetyczne zanieczyszczenia powietrza, w tym: tlenki siarki, tlenki azotu, tlenek węgla, dwutlenek węgla oraz pył zawieszony. Natężenie ruchu pojazdów ciężarowych i osobowych poruszających się po terenie Zakładu ustalono w oparciu o założenia technologiczne oraz ilość pracowników pracujących w Zakładzie. W wyniku sporządzonej analizy oddziaływania stwierdzono, że nie wystąpią przekroczenia wartości dopuszczalnych analizowanych parametrów jakości powietrza w sąsiedztwie inwestycji.

Tereny chronione przed hałasem w otoczeniu inwestycji, to zabudowa mieszkaniowa. W Karcie informacyjnej przedsięwzięcia przedstawiono informacje z przeprowadzonej analizy oddziaływań akustycznych w otoczeniu inwestycji, wykonanej przy pomocy programu komputerowego, opartego na modelu obliczeniowym propagacji hałasu przemysłowego, zgodnym z normą "PN-ISO 9613-2 Akustyka. Tłumienie dźwięku podczas propagacji w przestrzeni otwartej. Ogólna metoda obliczania". Źródłami hałasu w zakładzie będą:

- hale magazynowe,
- system wytwarzania chłodu,
- system wentylacji hal i części biurowo-socjalnych,
- pojazdy ciężarowe oraz pojazdy pracowników.

Biorąc pod uwagę planowane natężenie ruchu na terenie Zakładu, a także czas pracy Zakładu wykonano symulację rozprzestrzeniania się hałasu. Analizy wykonano dla dwóch wariantów technologicznych: pracy dwóch wież lodowych oraz pracy 12 agregatów chłodniczych. Przeprowadzona symulacja propagacji hałasu związana z funkcjonowaniem przedmiotowego przedsięwzięcia w obu wariantach nie wykazała przekroczeń wartości dopuszczalnych na terenach chronionych przed hałasem.

Z uwagi na lokalizację, skalę i rodzaj działalności, Zakład nie wymaga wyposażenia w urządzenia ograniczające emisję hałasu.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych o kodzie: RW20001726369 - Łomżyca. Jest to naturalna część wód o stanie złym; celem środowiskowym dla Łomżycy jest osiągnięcie dobrego stanu ekologicznego. Z oceny stanu wynika, że osiągnięcie wyznaczonego celu jest zagrożone. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obrębie jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW200051 o stanie ilościowym i chemicznym dobrym. Łomża znajduje się w obrębie nie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska.

Zgodnie z zamierzeniami - na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia ewentualne wycieki paliw czy płynów eksploatacyjnych będą neutralizowane przy pomocy sorbentów i niezwłocznie usuwane. W trakcie funkcjonowania inwestycji nie powstaną ścieki technologiczne, a ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Wody opadowe i roztopowe ujęte w system kanalizacyjny odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, z podczyszczaniem tych wód w separatorze substancji ropopochodnych i osadniku. Przewidziano także możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych poprzez np. zbiorniki, komory i przewody drenażowe, skrzynie rozsączające itp. Lub też odprowadzanie tych wód do sieci miejskiej lub do urządzeń melioracji wodnej (rowy, drenaże itp.), z wykorzystaniem zbiornika retencyjnego. Stąd biorąc pod uwagę rodzaj i skalę planowanej inwestycji oraz warunki jej realizacji uznano, że wpływ przedsięwzięcia na grunt i wody gruntowe będzie mało znaczący. Inwestycja nie spowoduje także negatywnego oddziaływania na wody powierzchniowe i podziemne, a tym samym nie będzie stwarzać zagrożenia dla osiągnięcia celów środowiskowych dla tych JCWP i JCWPd. Zgodnie z opinią PGW Wody Polskie - przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać na stan jednolitych części wód oraz na realizację celów środowiskowych, określonych dla tych wód w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, przyjętym Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18.10.2016 r.

Teren przeznaczony pod inwestycję nie jest obszarem cennym przyrodniczo, stąd planowana budowa w proponowanym zakresie nie będzie negatywnie oddziaływać na szatę roślinną.

Rozpatrując usytuowanie przedsięwzięcia stwierdzono, że jest korzystne – w obrębie terenów użytkowanych i przeznaczonych pod przemysł i usługi, w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej oraz poza granicami terenów chronionych z uwagi na walory przyrodnicze, krajobrazowe czy też architektoniczne, w tym poza obszarami sieci Natura 2000. W rejonie planowanego przedsięwzięcia nie występują:

- a) obszary wodno-błotne lub inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek, obszary wybrzeży i środowisko morskie,
- b) obszary górskie lub leśne,
- c) obszary objęte ochroną, w tym strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
- d) obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne,
- e) obszary o znacznej gęstości zaludnienia,
- f) obszary przylegające do jezior,
- g) uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej.

Także w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują tereny chronione z uwagi na walory przyrodnicze, w tym obszary objęte formami ochrony przyrody o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt. 1-5, 8 i 9 ustawy o ochronie przyrody, jak: rezerваты przyrody, parki narodowe czy krajobrazowe, pomniki przyrody, leśne kompleksy promocyjne, obszary chronionego krajobrazu lub ich otuliny. Nie występują także obiekty kultury materialnej wpisane do ewidencji czy rejestru zabytków oraz nie udokumentowano tu stanowisk archeologicznych.

Najbliższe tereny chronione przyrodniczo to:

- Obszary Specjalnej Ochrony Ptaków sieci Natura 2000: Dolina Dolnej Narwi – PLB 140014 oddalona o ok. 1,8 km oraz Przełomowa Dolina Narwi – PLB 200003 oddalona o ok. 2,8 km;
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 - Ostoja Narwiańska PLH 200024 oddalona o ok. 3,0 km;
- Rezerwat Rycerski Kierz położony w odległości ok. 3,2 km,
- Łomżyński Park Krajobrazowy Doliny Narwi położony w odległości ok. 4,5 km.

Stąd przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać na stan i zachowanie gatunków flory i fauny oraz stan siedlisk przyrodniczych chronionych w obrębie obszarów Natura 2000, a tym bardziej nie będzie oddziaływać na cele ochrony tych obszarów; nie wpłynie również na ich integralność.

Planowana inwestycja zlokalizowana jest również poza obszarami korytarzy ekologicznych (w odległości ok. 2,9 km od korytarza Puszcza Piska-Dolina Narwi), stąd realizacja planowanego przedsięwzięcia nie będzie wiązała się z zachwianiem drożności tego korytarza, zaburzeniem funkcjonowania terenu jako obszaru swobodnej migracji zwierząt i nie będzie mieć wpływu na spójność całej sieci ekologicznej.

Teren działki nie podlega szkodom górniczym, nie znajduje się w obrębie terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne.

W sąsiedztwie nie przewidziano realizacji innych inwestycji, a otoczenie inwestycji to ciepłownia miejska i tereny niezainwestowane, stąd nie nastąpi kumulowanie się uciążliwości z terenów sąsiednich.

Inwestycja nie będzie oddziaływać w sposób transgraniczny i nie wymaga ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Przedsięwzięcie nie będzie zaliczane do instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości.

Uwzględniając rodzaj i skalę oraz lokalizację zakładu stwierdzono, że inwestycja nie będzie oddziaływać na krajobraz i jego elementy oraz klimat. Lokalizacja poza terenami zagrożonymi powodzią oraz poza terenami narażonymi na osuwanie się mas ziemnych powoduje, że ewentualne zmiany klimatu nie będą wpływać na funkcjonowanie przedsięwzięcia.

Przedsięwzięcie nie stwarza ryzyka wystąpienia awarii przemysłowej, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 29.01.2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Przedsięwzięcie nie będzie źródłem złożonego oddziaływania na środowisko, w tym nie spowoduje przekroczenia obciążenia infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... w postępowaniu uzyskano opinie:

- Dyrektora Zarządu Zlewni w Ostrołęce Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 02.09.2022 r. znak: BI.ZZŚ.5.4360.255.2022.HN o nie stwierdzeniu potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w/w przedsięwzięcia; nie uwzględniono warunków wynikających z obowiązujących przepisów prawnych oraz zgodnych z wnioskiem,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku, który postanowieniem znak: WSTII.4220.167.2022.MM z dnia 29.08.2022 r wyraził opinię, że dla przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,
- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łomży nr 95.NZ.2022 z dnia 06.09.2022 r, który wyraził opinię, że dla tego przedsięwzięcia nie istnieje obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę przeanalizowane powyżej, łączne uwarunkowania inwestycji oraz uzyskane w postępowaniu opinie urzędów współdziałających stwierdzono, że planowana inwestycja nie będzie w sposób znaczący oddziaływać na środowisko i nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz wykonania raportu o oddziaływaniu na środowisko.

Załącznikiem do niniejszej decyzji jest Charakterystyka inwestycji.

Dane o niniejszej decyzji zostaną włączone do publicznie dostępnego wykazu danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie.

Na podstawie art. 74 ust. 3 w/w ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku ... i na podstawie art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego w postępowaniu zastosowano zawiadomienie stron poprzez publiczne obwieszczenie.

POUCZENIE - od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łomży za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łomża w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Otrzymują:

1. Wnioskodawca - pełnomocnik
2. a/a
3. strony postępowania w dniu 30.09.2022 r poprzez:
 - tablicę ogłoszeń tut. Urzędu,
 - strony internetowe Urzędu (BIP),
 - słup ogłoszeniowy.

Z Up. Prezydenta Miasta

 inż. Przemysław Chelstowski
 Naczelnik Wydziału Gospodarki
 Komunalnej i Ochrony Środowiska

Do wiadomości:

1. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łomży
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Białymstoku
Wydział Spraw Terenowych w Łomży
3. PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Ostrołęce

**Załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
znak: WGK.6220.6.2022 z dnia 29.09.2022 r – Charakterystyka inwestycji**

Przedsięwzięcie polega na budowie zespołu hal (obiektów magazynowych) z budynkiem biurowym i infrastrukturą towarzyszącą, na działkach o numerach ewidencyjnych: 30409/8 i 31323 przy ul. Ciepłej w ramach Centrum Logistycznego Raben w Łomży. Przedmiotowe działki nie są obecnie użytkowane. W rejestrze gruntów teren ten oznaczony jest jako tereny przemysłowe [Ba].

Powierzchnia całego terenu inwestycji wynosi 2,57 ha. Powierzchnia zabudowy planowanych budynków wyniesie 2,05 ha, a powierzchnia planowanych terenów utwardzonych: parkingów z drogami i placami manewrowymi ok. 0,4 ha. Teren powierzchni biologicznie czynnej to 1 280 m². Zgodnie z inwentaryzacją dendrologiczną na terenie inwestycji rośnie 5 drzew w tym: 1 brzoza brodawkowata i 4 sosny pospolite. Nie przewiduje się usuwania wymienionych drzew, gdyż nie kolidują z planowanymi obiektami.

Przedsięwzięcie sąsiaduje :

- od strony północnej i zachodniej – z terenami przeznaczonymi pod zabudowę usługową (3U) oraz produkcyjno-usługową (2PU); w stanie istniejącym są to grunty rolne,
- od strony południowej – z terenami ciepłowni miejskiej (MPEC Sp. z o.o.), oznaczonymi w planie symbolem IT-C,
- od strony wschodniej – z ul. Ciepłą oraz terenem zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej oraz terenem przeznaczonym na stację paliw (17KS); w stanie istniejącym to grunty rolne.

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna znajduje się w odległości ok. 380 m (przy ul. Wierzbowej oraz ul. Tkackiej) oraz w odległości ok. 420 m - zabudowa wielorodzinna (21MW).

Etap budowy, to realizacja następujących robót:

- wykonanie wykopów pod fundamenty lub pod stopy i ławy fundamentowe w technologii żelbetowej lub jako fundamenty pośrednie;
- budowa budynków i ich wyposażenie w urządzenia technologiczne, instalacje wodno-kanalizacyjne, gazowe, wentylacyjne, elektroenergetyczne i teletechniczne.
- wykonanie utwardzeń wejść do budynków, dróg, placów manewrowych i parkingów.

Główne funkcje projektowanych hal to magazynowanie i przepakowywanie (kompletacja towaru). Hale funkcjonować będą jako:

- hala tranzytowa - do krótkotrwałego magazynowania towarów na paletach bezpośrednio na posadzce (nie zakłada się regałowania w hali) w temperaturze od +0°C do +6°C, dla ogrzewania – +8°C;
- hala wysokiego składowania przeznaczona do składowania towarów na paletach z wykorzystaniem regałów wysokiego składowania; poza składowaniem, przeprowadzać się będzie załadunek / rozładunek palet z/do samochodów, kompletowanie towaru do transportu i przepakowywanie palet; temperatura w hali dla chłodzenia – +0°C - +6°C, dla ogrzewania – +14°C.

Hale magazynowe będą jednokondygnacyjne, niepodpiwniczone o konstrukcji w postaci ram o słupach żelbetowych i stalowe lub żelbetowe kratownice dachu, o wysokości do 15 m. Część biurowo-socjalną projektuje się jako dwukondygnacyjną, wykonaną w technologii tradycyjnej murowanej, przykrytą dachem płaskim.

Zakłada się realizację wentylacji mechanicznej w przestrzeni nadsufitowej. Wentylacja budynku biurowo-socjalnego - mechaniczna nawiewno-wywiewna za pomocą wentylatorów oraz central wentylacyjnych umieszczonych na dachu.

Na dachach zespołu hal, budynku biurowego oraz magazynu palet, jako dodatkowe źródło energii elektrycznej, planowany jest montaż instalacji fotowoltaicznej o mocy łącznej do 800 kWp. Przewiduje się również montaż agregatu [lub agregatów] prądotwórczego jako awaryjne źródło zasilania pracujące incydentalnie, w razie konieczności.

Źródłem ciepła planowanych budynków będzie miejska sieć ciepłownicza, z wykorzystaniem nagrzewnic wodnych oraz ogrzewania grzejnikowego. Alternatywnie budynki hal ogrzewane mogą być z wykorzystaniem nagrzewnic gazowych lub promienników gazowych, a części biurowe - z kotłowni gazowej (dwa kotły gazowe kondensacyjne).

Przewidziano dwa warianty technologiczne inwestycji związane z wytwarzaniem chłodu w halach:

- a) pierwszy: oparty na źródle centralnym - 2 wieżach lodowych; odbiorniki zasilane instalacją rurową z wykorzystaniem czynnika chłodniczego;
- b) drugi: oparty na 12 szt. agregatów chłodniczych; wytwarzanie chłodu odbywać się będzie poprzez układ chłodniczy rozproszony w postaci miejscowych agregatów chłodniczych, z odparowaniem bezpośrednim lub pośrednim (woda lodowa).

Wariant zostanie wybrany przez Inwestora na etapie realizacji inwestycji.

Planuje się również wykonanie infrastruktury towarzyszącej, m.in.: budynek techniczny, wiatę lub magazyn na palety, wiatę na rowery i wiatę palarnię, pompownie, instalacje kanalizacji sanitarnej na ścieki bytowe, instalacje kanalizacji deszczowej z dachów i placów z separatorami subst. ropopochodnych i osadnikami, instalacje wodociągowe, elektroenergetyczne, teletechniczne i gazowe. Projektuje się również zbiornik na wodę pożarową.

Zakład pracować będzie w systemie trzymianowym i zatrudniać będzie łącznie ok. 101 pracowników.

Zapotrzebowanie na ilości substancji i energii będzie następujące:

- woda: do celów socjalnych - ok. 5,4 m³/d [maks.6,48 m³/d], a na cele chłodnicze- ok. 60 m³/d,
- szacunkowe zapotrzebowanie na gaz – ok. 161 000 m³/rok,
- szacunkowe zapotrzebowanie na energię elektryczną – 1200 kW.

Z powierzchni dachowych oraz utwardzonych powierzchni komunikacyjno-postojowych powstaną wody opadowe w szacunkowej, maksymalnej ilości ok. 274 dm³/s. Wody opadowe i roztopowe ujęte będą w sieć kanalizacji deszczowej odprowadzającej wodę do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Planuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z parkingów i placów manewrowych w separatorze substancji ropopochodnych oraz osadniku. W przypadku braku możliwości lub ograniczonej możliwości odprowadzenia wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej przewidziano zagospodarowanie wód na terenie inwestycji poprzez np. zbiorniki, komory i przewody drenażowe, skrzynie rozsączające itp. lub odprowadzane będą do zbiornika lub zbiorników retencyjnych, z odprowadzeniem do sieci lub do urządzeń melioracji wodnej (rowy, drenaże itd.).

Planowane są następujące rozwiązania chroniące środowisko:

- prace budowlane wykonywane będą w porze dnia,
- wody opadowe i roztopowe ujęte w system kanalizacyjny odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, z podczyszczaniem tych wód z dróg, parkingów i placów manewrowych w separatorze substancji ropopochodnych oraz osadniku,
- ogrzewanie hal i biurów z sieci ciepłowniczej lub gazem ziemnym, przy pomocy wysokowydajnych kotłów kondensacyjnych oraz promienników gazowych, które pozwalają na maksymalne wykorzystanie gazu,
- działki i obiekty budowlane są tak zagospodarowane, by ograniczyć do minimum czas i drogę przejazdów samochodowych,
- zastosowanie cichych elektrycznych wózków widłowych,
- odpady magazynowane głównie wewnątrz hal, na szczelnej powierzchni, z wykorzystaniem odpowiednich zabezpieczeń, w dostosowaniu do stanu odpadów i ich właściwości; w przypadku magazynowania odpadów na zewnątrz hal - zastosowane będą szczelne kontenery i utwardzone powierzchnie;
- selektywna zbiórka odpadów i przekazywanie uprawnionym podmiotom do odzysku lub unieszkodliwienia; teren gromadzenia odpadów zabezpieczony przed dostępem osób trzecich i zwierząt;
- działalność prowadzona będzie wewnątrz hal o betonowej posadzce – nie wystąpi zagrożenie środowiska gruntowo-wodnego,
- woda do celów socjalnych pobierana będzie z wodociągu, a ścieki bytowe odprowadzane do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej;

Z up. Prezydenta Miasta

 inż. Przemysław Chełstowski
 Naczelnik Wydziału Gospodarki
 Komunalnej i Ochrony Środowiska