

DECYZJA

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 1 i 2 pkt. 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2021r., poz. 2373 z późn. zm. – zwanej dalej ustawą ooś) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 735 z późn. zm. – zwanej dalej ustawą Kpa), oraz § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b, § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b, § 3 ust. 1 pkt 31, § 3 ust. 1 pkt 37 lit. d, § 3 ust. 1 pkt 62 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839) po rozpatrzeniu wniosku Panattoni Europe Sp. z o.o., Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa, reprezentowanej przez pełnomocnika Katarzynę Kufel, ul. Jeleniogórska 18B, 60-179 Poznań z dnia 26.10.2021r., biorąc pod uwagę opinię Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu znak PO.ZZŚ.4.435.789.2021.MDB.1 z dnia 15.11.2021r., opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu znak NS.9011.1.285.2021.TŻ z dnia 15.12.2021r. oraz opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu znak WOO. IV.4220.1826.2021.DG.2 z dnia 05.01.2022r., Wójt Gminy Tarnowo Podgórne

stwierdza

I. Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego z infrastrukturą towarzyszącą na działkach ewidencyjnych o nr 839 i 841, obręb Tarnowo Podgórne, gmina Tarnowo Podgórne, powiat poznański, województwo wielkopolskie oraz wskazuję na konieczność uwzględnienia następujących warunków i wymagań:

1. Na etapie realizacji przedsięwzięcia zaplecze techniczne, miejsca magazynowania materiałów budowlanych i odpadów należy zorganizować na terenie utwardzonym, a miejsca postoju i serwisowania maszyn budowlanych i sprzętu transportowego dodatkowo uszczelnionym, tak aby zabezpieczyć miejsca przed ewentualnym przedostawaniem się substancji niebezpiecznych (ropopochodnych) do gruntu;
2. We wszystkich ww. miejscach oraz w miejscach bezpośrednich prac budowlanych należy zapewnić dostępność sorbentów, właściwych w zakresie ilości i rodzaju do potencjalnego zagrożenia, mogącego wystąpić w następstwie sytuacji awaryjnych;
3. Powstające w trakcie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia odpady (np. zużyte sorbenty), należy gromadzić selektywnie w wyznaczonych miejscach, w odpowiednio oznakowanych, szczelnych pojemnikach lub kontenerach na utwardzonym podłożu, a następnie przekazywać zewnętrznym podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia;
4. Zaopatrzenie obiektu w wodę należy realizować z sieci wodociągowej zgodnie z umową zawartą z gestorem sieci lub alternatywnie w przypadku braku możliwości podłączenia do zewnętrznej gminnej sieci wodociągowej z własnego ujęcia wykonanego zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. Ścieki bytowe należy odprowadzać do zewnętrznej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z umową zawartą z gestorem sieci lub alternatywnie w przypadku braku możliwości podłączenia się do sieci kanalizacyjnej do szczelnego zbiornika bezodpływowego;
6. Wody opadowe i roztopowe ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej należy zagospodarować na terenie działek inwestycyjnych np. poprzez retencjonowanie w zbiornikach retencyjnych, a ich ewentualny nadmiar odprowadzać do ziemi/rowu zgodnie z przepisami odrębnymi lub alternatywnie do kanalizacji zewnętrznej deszczowej zgodnie z

umową zawartą z gestorem sieci. Wody opadowe pochodzące z dachów oraz terenów utwardzonych tj. dróg, parkingów i placów manewrowych należy podczyścić w planowanym do zainstalowania osadniku oraz separatorze substancji ropopochodnych.

7. Wycinkę drzew przeprowadzić od początku września do końca lutego. Do wycinki przeznaczyć maksymalnie 19 drzew i 62 m² krzewów.

8. Przeprowadzić nasadzenia zastępcze drzew w skali 1:1 za każde wycięte drzewo o obwodzie poniżej 100 cm, w skali 1:2 za każde wycięte drzewo o obwodzie 101-200 cm i w skali 1:3 za każde wycięte drzewo o obwodzie powyżej 200 cm. Ponadto przeprowadzić nasadzenia krzewów na powierzchni co najmniej równej powierzchni krzewów przeznaczonych do wycinki. Nasadzenia przeprowadzić w miejscu realizacji przedsięwzięcia.

9. Do sadzenia zastosować prawidłowo wyprodukowany materiał szkółkarski drzew: prawidłowo uformowanych, o wyprowadzonej koronie i prostym pniu oraz proporcjonalnej bryle korzeniowej. Zapewnić im pielęgnację i regularne podlewanie. Nasadzenia pielęgnować i regularnie podlewać przez okres min. 3 lat. W przypadku braku miejsca do nasadzeń na przedmiotowej działce, nasadzenia można przeprowadzić w innym miejscu.

10. Prowadzić monitoring udatności i trwałości nasadzeń zastępczych drzew, w okresie 3 lat od ich posadzenia - w 1, 2 i 3 roku. W przypadku stwierdzonego braku zachowania żywotności drzew lub krzewów, nasadzenia należy uzupełnić w stosunku 1:1 w następnym roku kalendarzowym, pielęgnować i regularnie podlewać przez kolejne 3 lata.

11. Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew i krzewów nieprzeznaczonych do wycinki, wykonywać w sposób jak najmniej szkodzący drzewom i krzewom w szczególności:

- pnie drzew narażonych na uszkodzenia na czas budowy właściwie zabezpieczyć uwzględniając konieczność zapewnienia dostępu do schronień oraz w sposób niepowodujący zniszczenia, uszkodzenia lub zabicia występujących tam gatunków roślin, zwierząt i grzybów;
- nie obsypywać ziemią pni drzew powyżej wysokości 0,2 m i krzewów powyżej wysokości 0,1 m, ponad pierwotny poziom terenu;
- podczas prac ziemnych zabezpieczyć systemy korzeniowe przed przesuszaniem i przemarzaniem;
- nie niszczyć korzeni odpowiedzialnych za statykę drzewa.

12. Miejsca składowania materiałów budowlanych i postoju ciężkiego sprzętu wyznaczyć poza obrysem rzutu koron drzew.

13. Prace związane z likwidacją zbiorników wodnych poprzedzić wykonaniem opinii herpetologicznej, w której herpetolog określi skład gatunkowy płazów i gadów występujących w zbiorniku, sposób zasiedlenia i wykorzystywania zbiorników przez te grupy zwierząt oraz termin likwidacji.

14. W przypadku prowadzenia prac w okresie od 15 lutego do 1 listopada zamontować od strony rowu oraz zbiorników wodnych płotki herpetologiczne. Płotki należy wykonać z geotkaniny, powinny mieć wysokość co najmniej 50 cm nad poziom gruntu i posiadać w górnej części przewieszkę o szerokości co najmniej 5 cm skierowaną w kierunku przeciwnym do terenu robót oraz powinny być wkopane w ziemię na głębokość minimum 10 cm. Montaż płotków herpetologicznych oraz prace w tym okresie prowadzić pod nadzorem przyrodniczym.

15. W projektowanym zespole dopuszcza się prowadzenie działalności magazynowej, usługowej lub produkcyjnej przy pomocy instalacji nie będących przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko.

16. Do ogrzewania projektowanego zespołu wykorzystywać gaz ziemny lub inne paliwa charakteryzującymi się mniejszymi wskaźnikami emisji. Dopuszcza się wykorzystywanie innych źródeł ciepła niepowodujących emisji substancji do powietrza.

17. Zaopatrzenie zakładu w wodę zapewnić z sieci wodociągowej.

18. Niezanieczyszczone gleby i inne materiały występujące w stanie naturalnym, powstające w trakcie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać w pierwszej kolejności ponownie na terenie inwestycji.

19. Zamontować urządzenia maksymalnie w liczbie i o poziomach mocy akustycznej nie wyższych niż podane w tabeli nr 1.

Tabela nr 1

Źródło hałasu	Liczba	Poziom mocy akustycznej [dB]
Wentylator dachowy wyciągowy	58	80
Centrala wentylacyjna	39	80
Urządzenie chłodnicze	39	75
Wentylator dachowy wyciągowy	52	75
Wentylator dachowy wyciągowy EX	39	80
Wentylator ścienny wyciągowy	10	80
Urządzenie do wytwarzania chłodu i ciepła	1	65
Urządzenie wentylacyjne	2	60
Agregat wody lodowej	20	98
Agregat prądotwórczy	4	108
Urządzenie wentylacyjne (opcjonalnie z nagrzewnicą gazową)	10	80
Urządzenie chłodnicze	10	80

II. Integralną częścią decyzji jest charakterystyka przedsięwzięcia stanowiąca załącznik nr 1 oraz załącznik nr 2 – mapa ewidencyjna z obszarem oddziaływania.

Uzasadnienie

W dniu 26.10.2021 roku do Wójta Gminy Tarnowo Podgórne wpłynął wniosek Panattoni Europe Sp. z o.o., Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa, reprezentowanej przez pełnomocnika Katarzynę Kufel, ul. Jeleniogórska 18B, 60-179 Poznań w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego z infrastrukturą towarzyszącą na działkach ewidencyjnych o nr 839 i 841, obręb Tarnowo Podgórne, gmina Tarnowo Podgórne, powiat poznański, województwo wielkopolskie.

Przedmiotowe przedsięwzięcie na podstawie § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b, § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b, § 3 ust. 1 pkt 31, § 3 ust. 1 pkt 37 lit. d, § 3 ust. 1 pkt 62 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839), zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane.

Przedmiotowe przedsięwzięcie realizowane będzie na terenie działek o nr ewidencyjnym 839 i 841, obręb Tarnowo Podgórne, gmina Tarnowo Podgórne, powiat poznański, województwo wielkopolskie. Powyższe działki, na których planuje się realizację inwestycji nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z wydanym w sprawie oświadczeniem Wójta Gminy Tarnowo Podgórne wnioskodawca nie jest podmiotem zależnym od jednostki samorządu terytorialnego, dla której organem wykonawczym w rozumieniu art. 24 m ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021r. poz. 1372) jest w analizowanym przypadku Wójt Gminy Tarnowo Podgórne.

Zgodnie z art. 75 ust. 1 pkt. 4 ustawy z 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2021r., poz. 2373 z późn. zm.), organem właściwym

do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia jest Wójt Gminy Tarnowo Podgórne.

Pismem z dnia 03.11.2021r. znak WZP.6220.44.2021 tutejszy organ wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz do Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z prośbą o wydanie opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, a w przypadku stwierdzenia takiej potrzeby, co do zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Tą samą sygnaturą pisma Wójt Gminy Tarnowo Podgórne zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 735 ze zm.) oraz art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 2373 ze zm.).

W Opinii z dnia 15.11.2021r. nr PO.ZZŚ.4.435.789.2021.MDB.1 Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie nie stwierdziło potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko i wskazało na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań. W Opinii Sanitarnej z dnia 15.12.2021r. nr NS.9011.1.285.2021.TŻ Państwowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i odstąpił od określenia zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. W postanowieniu z dnia 05.01.2022r. nr WOO-IV.4220.1826.2021.DG.2 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu stwierdził, że dla przedsięwzięcia nie ma potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko i wskazał na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań.

Na podstawie art. 10 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego tutejszy organ poinformował strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie. W wyznaczonym terminie żadna ze stron postępowania nie wypowiedziała się odnośnie materiałów i dowodów zebranych podczas prowadzonego postępowania.

Planowane przedsięwzięcie będzie polegać na budowie zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego na działkach nr 839 i 841, obręb Tarnowo Podgórne, gmina Tarnowo Podgórne. Pod planowaną inwestycję przeznaczony będzie teren o powierzchni ok. 14,6 ha, z czego powierzchnia zabudowy wyniesie ok. 7,92 ha, tereny utwardzone zajmą ok. 4,49 ha (w tym drogi główne dla ruchu samochodów osobowych i ciężarowych, drogi pożarowe, place manewrowe i parkingi dla samochodów osobowych, doki i inne utwardzenia), tereny biologicznie czynne o powierzchni ok. 2,19 ha. W ramach planowanego przedsięwzięcia zakłada się także realizację: zbiornika wody ppoż. i pompowni, portierni, posadowienie 4 szt. agregatów prądotwórczych, posadowienie naziemnych zbiorników/zbiornika na gaz LPG/LNG/CNG (w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej/gazowej lub niewystarczających zasobów sieci), infrastruktury towarzyszącej w postaci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociągu, sieci gazowej, instalacji elektrycznych i teletechnicznych, a także Wnioskodawca zakłada możliwość zainstalowania na dachu instalacji fotowoltaicznej. W związku z realizacją planowanego przedsięwzięcia przewiduje się zatrudnienie ok. 1250 osób. Praca prowadzona będzie 24 godz. na dobę, 7 dni w tygodniu, w systemie 3 zmianowym. Planowany do wybudowania obiekt wykorzystywany będzie jako magazyn wysokiego składowania pod wynajem powierzchni dla prowadzenia działalności związanej m.in. z produkcją lekką (montażem), hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych i spożywczych, kompletacją, przeładunkiem, obsługą logistyczną, usługami dodatkowymi tzw. „VAS” (do których zaliczyć można np. etykietowanie, metkowanie, klipsowanie systemami alarmowymi, zgrzewanie przy użyciu maszyny zgrzewającej, foliowanie, belowanie, składanie stojaków wystawowych tj. displayów, co-packing - przepakowywaniem towarów w opakowania jednosetowe i zbiorcze, tworzenie zestawów produktowych, dodawanie próbek produktów lub materiałów marketingowych/promocyjnych, produkcja zestawów świątecznych, wieszakowanie produktów, odświeżanie, prasowanie itp.) oraz spedycją i dystrybucją towarów. Lekka produkcja będzie polegać m.in. na montażu gotowych komponentów w całe układy, np. składanie liczników samochodowych, podzespołów elektronicznych, zabawek, długopisów, lampek itd. Prace dodatkowe

wykonywane będą ręcznie przez pracowników lub za pomocą maszyn/urządzeń zasilanych prądem. Produkcja i usługi dodatkowe, które mogą być prowadzone w planowanych obiektach nie będą miały znamion działalności zakładu produkcyjnego. Obecnie Inwestor nie ma jeszcze wybranych najemców. Planowany obiekt wyposażony będzie w części lub całości w system wysokiego regałowania. Obsługa za- i wytowarowania odbywać się będzie przy pomocy wózków widłowych elektrycznych, z bateriami kwasowymi, żelowych bezobsługowych lub wózków ręcznych. Praca w halach polegać będzie na rozładunku i dostawie produktów do części magazynowych, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży. Nie zakłada się magazynowania i przeładunku artykułów niepakowanych, a także towarów lub sprzętów zawierających substancje kontrolowane lub fluorowe gazy cieplarniane. Towar składowany będzie na europaletach w opakowaniach zbiorczych, na ogół zabezpieczonych folią. W magazynie nie zakłada się rozpakowywania artykułów, natomiast mogą odbywać się rozdziały ilościowe w oryginalnych opakowaniach. Część hal może być również przeznaczona jako chłodnie i mroźnie pod składowanie hurtowych ilości artykułów spożywczych, np. warzyw, nabiału, mięsa, co nie będzie jednak wiązało się z montażem dodatkowych urządzeń chłodniczych poza uwzględnionymi w karcie informacyjnej, będących istotnym źródłem hałasu, zlokalizowanych na dachach hal lub na poziomym gruncie. Nie wyklucza się także możliwości wynajmu poszczególnych części hal najemcy prowadzącemu działalność usługową polegającą na montażu gotowych komponentów w całe układy np. składanie liczników samochodowych, montaż podzespołów elektronicznych czy też zabawek, co nie będzie wiązało się z dodatkową emisją do powietrza, emisją hałasu oraz ścieków przemysłowych. Dodatkowo, przewiduje się również możliwość wynajęcia fragmentu hal lub całości hal klientowi zajmującemu się sprzedażą farmaceutyków. W takiej sytuacji w danej przestrzeni obiektu mogą pojawić się wydzielone przestrzenie przeznaczone pod małe chłodnie. Sposób funkcjonowania magazynu dla branży farmaceutycznej jest podobny do wyżej opisanej działalności „zwykłego” magazynu z tą różnicą, że w przestrzeni hal będą znajdować się stanowiska rozdzielające poszczególne artykuły farmaceutyczne na mniejsze zestawy odpowiadające zamówieniom, co będzie związane z wytwarzaniem odpadów opakowaniowych. Obiekt może zostać podzielony na niezależne części (w zależności od zapotrzebowania powierzchniowego danych klientów). Ostateczny podział dokonany zostanie po wynajęciu całej powierzchni planowanych hal. Ponadto wyznaczone zostaną miejsca, w których odbywać się będzie ładowanie akumulatorów wózków widłowych (min. akumulatorów kwasowych). Pomieszczenia socjalno-biurowe wyposażone będą m.in. w węzły sanitarne, pomieszczenia do przygotowania i spożywania posiłków, zespoły szatniowe dla pracowników fizycznych oraz pomieszczenia administracyjne. Przewidziano również pomieszczenia porządkowe i pomieszczenia techniczne. Zaprojektowano również zespół pomieszczeń technicznych (pomieszczenia wyposażone w transformator oraz rozdzielnie elektryczne średniego i niskiego napięcia) obsługujących obiekty. Planowane przedsięwzięcie może być realizowane etapowo. Zakłada się możliwość realizowania hal w mniejszych etapach, przy zapewnieniu niezbędnej infrastruktury technicznej koniecznej do oddania do użytkowania. Cała infrastruktura zewnętrzna i wewnętrzna umożliwia praktycznie dowolną konfigurację użytkowania, a nawet realizacji obiektu. W k.i.p. wskazano także, że produkcja i usługi dodatkowe, które będą mogły być prowadzone w planowanym obiekcie, nie będą miały znamion działalności zakładu produkcyjnego, który mógłby oddziaływać na otoczenie poprzez emisję hałasu, wytwarzanie ścieków przemysłowych, czy emisję zanieczyszczeń do powietrza. Taka działalność nie została oceniona w niniejszym postępowaniu. W związku z powyższym w niniejszej decyzji sformułowano warunek dotyczący ograniczenia rodzaju instalacji mogących funkcjonować w przedmiotowej hali, do instalacji nie będących przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko. Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. d oraz ust. 1 pkt 3 lit. a i lit. c ustawy ooś na podstawie przedłożonych dokumentów ustalono, że przedsięwzięcie planowane jest do lokalizacji w obrębie kompleksu rozwijającej się i istniejącej zabudowy logistyczno-magazynowej. Od strony północnej i zachodniej przedmiotowy obszar otaczają hale magazynowe i logistyczne o podobnym charakterze działalności. Najbliższe tereny chronione akustycznie, to jest zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, znajdują się około 300 m od przedmiotowego przedsięwzięcia. Chwilowe niekorzystne oddziaływanie hałasu na środowisko może wystąpić w fazie realizacji inwestycji. Będzie to jednak oddziaływanie krótkookresowe, odwracalne i ustanie po zakończeniu inwestycji. Źródłami hałasu będzie

ruch pojazdów. Wnioskodawca przewiduje przyjazd ok. 238 samochodów osobowych i ok. 120 pojazdów ciężarowych w okresie doby. W ciągu 8h pory dnia zakłada się wjazd oraz wyjazd ok. 158 samochodów osobowych i ok. 80 pojazdów ciężarowych, a w ciągu 1 h pory nocy wjazd lub wyjazd ok. 79 samochodów osobowych i ok. 20 pojazdów ciężarowych. Ponadto na podstawie przedłożonej analizy akustycznej ustalono, że źródłami hałasu na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia będą źródła wymienione w tabeli nr 1 (wentylatory, centrale wentylacyjne, urządzenia chłodnicze, urządzenia wentylacyjne, agregat wody lodowej). Parametry akustyczne i liczba źródeł hałasu wynikają bezpośrednio z założeń dokonanych podczas analizy możliwego oddziaływania akustycznego zakładu, dlatego znalazły odzwierciedlenie w niniejszej decyzji. Analizując skalę oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie emisji hałasu do środowiska, uwzględniając wyniki przedstawionej analizy akustycznej oraz biorąc pod uwagę sąsiedztwo terenów użytkowanych rolniczo należy uznać, że emisja hałasu powstająca w wyniku funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na najbliższych terenach wymagających ochrony akustycznej, określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

Mając na uwadze art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. d ustawy ooś stwierdza się, że na etapie realizacji przedsięwzięcia może nastąpić niewielka emisja substancji do powietrza (faza prowadzenia prac budowlanych). Będzie ona związana z powstawaniem pyłów, w związku z prowadzeniem robót ziemnych. Ponadto źródłem emisji substancji do powietrza będą także procesy spalania paliw w silnikach maszyn i urządzeń pracujących na budowie. Z uwagi jednak na fakt, że emisje te będą miały charakter miejscowy i okresowy oraz ustaną po zakończeniu prac budowlanych, należy je uznać za pomijalne. W k.i.p. wskazano, że ogrzewanie będzie odbywało się przy pomocy gazu ziemnego. W przypadku braku możliwości przyłącza do sieci posadowione zostaną zbiorniki na LNG, LPG, CNG wraz z wyposażeniem o łącznej pojemności do ok. 107,2 m³ (do ok. 50 Mg). Zainstalowane zostaną również panele fotowoltaiczne na dachu hali. Źródłami emisji zanieczyszczeń do powietrza będzie ruch pojazdów oraz urządzenia gazowe. Wnioskodawca zakłada montaż do 122 szt. urządzeń gazowych o mocy do 60 kW każde, do 12 szt. kotłów gazowych o mocy do 90 kW każdy, 1 szt. kotła gazowego o mocy do 130 kW, opcjonalnie do 39 szt. nagrzewnic gazowych centrali wentylacyjnej o mocy do 60 kW każda oraz opcjonalnie do 10 szt. nagrzewnic gazowych urządzenia wentylacyjnego o mocy do 200 kW. Na terenie hal zaprojektowano do 39 miejsc ładowania akumulatorów, w których znajdować się będzie łącznie do 156 stanowisk ładowania akumulatorów. Każde z miejsc ładowania akumulatorów wyposażone będzie w wentylator wyciągowy o wydajności 2000 m³/h każdy. Uwzględniając przyjęte założenia, w szczególności rodzaj medium grzewczego i brak procesów produkcyjnych będących źródłem emisji zanieczyszczeń do środowiska, należy stwierdzić, iż realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie stanowiła zagrożenia dla stanu jakości powietrza w rejonie zainwestowania. Na podstawie zgromadzonych materiałów ustalono, że funkcjonowanie przedsięwzięcia nie będzie powodowało przekroczenia dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r. poz. 845) oraz wartości odniesienia substancji w powietrzu, w tym dopuszczalnych częstości przekroczeń określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2010r. Nr 16, poz. 87) poza terenem, do którego Wnioskodawca posiada tytuł prawny.

W sąsiedztwie planowanej hali znajdują się/są planowane inne przedsięwzięcia o tym samym profilu działalności, z którymi mogłoby dochodzić do kumulowania się oddziaływania. Jednakże, biorąc pod uwagę charakter tych przedsięwzięć oraz skalę i cechy przedmiotowego przedsięwzięcia, a także rodzaj emisji do środowiska związanych z funkcjonowaniem przedsięwzięcia, w odniesieniu do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. b oraz pkt 3 lit. f ustawy ooś, nie przewiduje się ponadnormatywnego oddziaływania skumulowanego.

Wnioskodawca w k.i.p. wskazał, że pobór wody na potrzeby planowanego przedsięwzięcia będzie zapewniony z sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia. W k.i.p. zakładano, że pobór wód z własnego ujęcia (studni głębinowej) do zaspokojenia potrzeb socjalno-bytowych pracowników oraz na cele utrzymania czystości i porządku w obiekcie miał być realizowany w sytuacji, gdy Wnioskodawca nie uzyska warunków technicznych na przyłączenie się do sieci wodociągowej lub gdy wykonanie przyłącza do sieci będzie

nieekonomiczne. Jednakże w uzupełnieniu k.i.p. wskazano jednoznacznie, że Inwestor zrezygnował z poboru wody z własnego ujęcia na potrzeby eksploatacji inwestycji. Ścieki bytowe odprowadzane będą do sieci kanalizacyjnej. Wnioskodawca zakłada, że do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej ścieki sanitarne będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych i okresowo wywożone przez uprawnione podmioty do oczyszczalni ścieków. Ścieki pochodzące z utrzymania czystości w obiekcie będą zagospodarowywane ze ściekami bytowymi. Wnioskodawca nie przewiduje powstawania ścieków przemysłowych. Wody opadowe i roztopowe z dachów oraz terenów utwardzonych (dróg, parkingów i placów manewrowych) odprowadzane będą po podczyszczeniu w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych do projektowanej szczelnej retencji (podziemnej lub naziemnej). Dalej odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej, do rowu melioracyjnego lub innego odbiornika zgodnie z uzyskanymi na dalszych etapach projektowania inwestycji warunkami technicznymi przyłączeniowymi i pozwoleniami wodnoprawnymi lub będą odparowywane. Wnioskodawca zakłada również możliwość odprowadzania tych wód do projektowanej retencji (podziemnej lub naziemnej) rozsączającej i dalszego odprowadzania do gruntu, zgodnie z uzyskanym na dalszych etapach projektowania inwestycji pozwoleniem wodnoprawnym.

Uwzględniając zapisy k.i.p., w kontekście art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. a, b, c, d, f, g, h, i, j ustawy ooś stwierdzono, że teren przedsięwzięcia nie jest zlokalizowany w strefach ochronnych ujęć wód i obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarów wybrzeży, górskich i obszarów przylegających do jezior, terenów leśnych. Na terenie objętym wnioskiem znajduje się rów melioracyjny. W k.i.p. wskazano, że teren inwestycji jest położony poza obszarami o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe oraz archeologiczne. Planowany zespół będzie zlokalizowany poza terenami o dużej gęstości zaludnienia. Z danych zawartych w k.i.p. nie wynika, aby przedsięwzięcie realizowane było na obszarach, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone.

Z uwagi na rodzaj, skalę oraz lokalizację planowanego przedsięwzięcia, odnosząc się do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 5 lit. e ustawy ooś należy stwierdzić, że przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii oraz realizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, ryzyko wystąpienia katastrofy budowlanej będzie ograniczone. Przedsięwzięcie nie zalicza się do kategorii zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 138). Ze względu na położenie geograficzne przedsięwzięcie nie jest zagrożone ryzykiem katastrofy naturalnej, w szczególności w wyniku wystąpienia: trzęsień ziemi, powodzi czy osuwisk. Przedsięwzięcie będzie zaadaptowane do zmieniających się warunków klimatycznych i możliwych zdarzeń ekstremalnych poprzez planowane rozwiązania konstrukcyjno-budowlane. Uwzględniając rodzaj i skalę przedsięwzięcia oraz planowane rozwiązania techniczne, w tym rodzaj medium grzewczego i brak procesów produkcyjnych będących źródłem emisji substancji do powietrza należy stwierdzić, że przedsięwzięcie nie przyczyni się do zwiększenia emisji zanieczyszczeń do powietrza i nie wpłynie znacząco na zmiany klimatu na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji.

Mając na uwadze zapisy art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. f ustawy ooś, na podstawie k.i.p. ustalono, że w związku z eksploatacją i utrzymaniem porządku będą powstawać odpady o kodach: 13 02 08*, 13 05 01*, 13 05 02*, 15 02 02*, 15 02 03, 16 02 13*, 16 02 14, 16 02 16, 20 02 01 i 20 03 03. Ponadto Wnioskodawca przewiduje, że w związku z funkcjonowaniem i najmem hal będą powstawać także odpady o kodach: 13 02 08*, 15 01 01, 15 01 02, 15 01 03, 15 01 04, 15 01 10*, 15 02 02*, 15 02 03, 16 01 17, 16 01 18, 16 01 19, 16 02 13*, 16 02 14, 16 02 16, 16 03 04, 16 03 06, 16 03 80, 16 06 01*, 16 06 04, 16 80 01, 20 03 01. Odpady gromadzone będą selektywnie, w specjalistycznych pojemnikach i kontenerach ustawionych w wyznaczonych miejscach magazynowania odpadów, a następnie będą przekazywane odbiorcom posiadającym odpowiednie zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami. W niniejszej decyzji zobowiązano Wnioskodawcę, aby w pierwszej kolejności niezanieczyszczony grunt z wykopów rozplantował na terenie zakładu.

Uwzględniając kryteria, o których mowa w art. 63 ust.1 pkt 1 lit. c ustawy ooś należy stwierdzić, iż eksploatacja przedsięwzięcia nie będzie wiązała się z nadmiernym

wykorzystaniem zasobów naturalnych oraz znaczącym negatywnym wpływem na różnorodność biologiczną.

Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy ooś, na podstawie przedstawionych materiałów stwierdzono, że teren planowanego przedsięwzięcia zlokalizowany jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098, z późn. zm.). Najbliżej położonym obszarem Natura 2000 jest obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Samicy PLB300013, oddalony o 8 km od przedsięwzięcia. Na podstawie uzupełnienia k.i.p. ustalono, iż teren przewidziany do zainwestowania w zdecydowanej większości tworzy grunt orny. Znajdują się także dwa zbiorniki wodne, z których jeden jest oczkiem wodnym, a drugi jest połączony z rowem odwadniającym. Zbiornik wodny połączony z rowem odwadniającym porośnięty jest zadrzewieniami i zakrzewieniami, natomiast przy oczku wodnym odnotowano występowanie jednego drzewa. Dominującymi gatunkami są olcha czarna i bez czarna, wyrosłe samoistnie, spontanicznie w drodze naturalnej sukcesji. Z terenu inwestycji, w fazie realizacji, zostaną usunięte drzewa i krzewy istniejące, z powodu kolizji z projektowanymi obiektami budowlanymi oraz obsługą komunikacyjną, a także z uwagi na zły stan zdrowotny. Łącznie do usunięcia przeznaczono 19 drzew (w większości o obwodach do 100 cm, 1 wierzba o obwodzie 526 cm oraz 1 olcha wielopniowa o obwodzie dwóch pni 156 cm i 163 cm) i 65 m² krzewów. Na drzewach przeznaczonych do wycinki nie stwierdzono obecności chronionych gatunków mchów, wątrobowców, porostów ani obecności chronionych gatunków owadów saproksylicznych. Drzewa stanowią bardzo istotny element ekosystemu pozytywnie kształtując lokalny klimat, absorbując zanieczyszczenia z powietrza, w tym metale ciężkie, oraz zwiększając retencję wód opadowych. Ponadto mają wielką wartość historyczną, kulturową oraz krajobrazową. Każde drzewo to mikro-ekosystem z właściwą mu florą i fauną oraz biotą grzybów. W związku z powyższym ich wycinka ma negatywny wpływ na środowisko. W celu ochrony ptaków mogących wyprowadzić lęgi na drzewach przeznaczonych do wycinki, w decyzji nałożono warunek, aby niezbędne wycinki przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków, trwającym w Wielkopolsce średnio od początku marca do końca sierpnia. Jeśli w trakcie wycinki drzew, bądź prac prowadzonych w obrębie zbiorników wodnych, zostaną stwierdzone gatunki chronione lub miejsca lęgowe, prace powinny zostać przerwane do czasu uzyskania stosownego zezwolenia na odstąpienie od zakazów. Zezwolenie takie na podstawie art. 56 ust. 1 i 2 ww. ustawy o ochronie przyrody może wydać Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska lub Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu. W celu rekompensaty strat powstałych w skutek wycinki drzew i krzewów, w pełni uzasadnione jest nałożenie obowiązku nasadzeń zastępczych w zależności od wartości przyrodniczej drzew: w skali co najmniej 1:1 za każde wycięte drzewo o obwodzie poniżej 100 cm, w skali 1:2 za każde wycięte drzewo o obwodzie 101-200 cm i w skali 1:3 za każde wycięte drzewo o obwodzie powyżej 200 cm oraz przeprowadzenia nasadzeń zastępczych krzewów na powierzchni co najmniej równej powierzchni krzewów przeznaczonych do wycinki niezależnie od tego czy na ich wycinkę wymagane jest zezwolenie. Ponadto w celu zapewnienia jak najwyższej skuteczności nasadzeń nałożono warunki dotyczące jakości materiału do nasadzeń oraz prac pielęgnacyjnych. W pierwszej kolejności do nasadzeń powinny być wykorzystywane młode osobniki drzew pochodzące z odnowień, które stanowią bardzo dobry materiał odnowieniowy - są to osobniki najlepiej przystosowane do warunków, które panują w obrębie istniejącego zadrzewienia. Do nasadzeń, jak w uzupełnieniu k.i.p. wskazał wnioskodawca, wykorzystane zostaną rodzime gatunki drzew: lipa drobnolistna i jesion wyniosły oraz rodzime gatunki krzewów. Nasadzenia zastępcze, jak w uzupełnieniu k.i.p. wskazał wnioskodawca, zostaną przeprowadzone wzdłuż granic działki. W celu ochrony drzew nieprzeznaczonych do wycinki nałożono szereg warunków mających na celu ich zabezpieczenie przed mechanicznymi uszkodzeniami, naruszeniem statyki. Dodatkowo nałożono warunek chroniący florę, faunę i biotę grzybów występujących na drzewach polegający na takim zabezpieczaniu pni drzew, które zapewni zachowanie występujących w ich obrębie gatunków zwierząt, roślin i grzybów. Na terenie przedsięwzięcia wnioskodawca zamierza także założyć łąkę kwietną. Z przedstawionego składu gatunkowego wynika, że oprócz gatunków rodzimych znajdują się także gatunki obcego pochodzenia: cebulica syberyjska i krokus wiosenny. W celu ochrony płazów teren budowy od strony rowu melioracyjnego i zbiorników wodnych wygradzony zostanie płotkami herpetologicznymi. W decyzji nałożono warunek, aby w przypadku prowadzenia prac w okresie od 15 lutego do 1 listopada od strony rowu zamontować płotki herpetologiczne. Płotki

należy wykonać z geotkaniny, powinny mieć wysokość co najmniej 50 cm nad poziom gruntu i posiadać w górnej części przewieszkę o szerokości co najmniej 5 cm skierowaną w kierunku przeciwnym do terenu robót oraz powinny być wkopane w ziemię na głębokość minimum 10 cm. Płatki herpetologiczne należy zamontować pod nadzorem przyrodniczym. Ponadto w niniejszej decyzji nałożono na Wnioskodawcę warunek, aby prace związane z likwidacją zbiorników wodnych poprzedzić wykonaniem opinii herpetologicznej, w której herpetolog określi skład gatunkowy płazów i gadów występujących w zbiorniku, sposób zasiedlenia i wykorzystywania zbiorników przez te grupy zwierząt oraz termin likwidacji. Hale pomalowane zostaną w odcieniach szarości co ograniczy oddziaływanie na krajobraz. Mając na względzie lokalizację planowanego przedsięwzięcia poza obszarami chronionymi, na gruncie ornym oraz realizację przedsięwzięcia zgodnie z nałożonymi w decyzji warunkami, nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania inwestycji na środowisko przyrodnicze, w tym na różnorodność biologiczną, rozumianą jako liczebność i kondycję populacji występujących gatunków, w szczególności chronionych, rzadkich lub ginących gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk. Realizacja przedsięwzięcia nie wpłynie także na obszary chronione, a w szczególności na siedliska przyrodnicze, gatunki roślin i zwierząt oraz ich siedliska, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000, ani pogorszenia integralności poszczególnych obszarów Natura 2000 lub ich powiązań z innymi obszarami. Ponadto przedsięwzięcie nie spowoduje utraty i fragmentacji siedlisk oraz nie wpłynie na krajobraz, korytarze ekologiczne i funkcję ekosystemu. Zgodnie z art. 63 ust. 1 pkt 3 ustawy ooś przeanalizowano zasięg, wielkość i złożoność oddziaływania, jego prawdopodobieństwo, czas trwania, częstotliwość i odwracalność, możliwości ograniczenia oddziaływania, a także możliwość powiązań z innymi przedsięwzięciami ustalono, że realizacja planowanego przedsięwzięcia nie pociągnie za sobą zagrożeń dla środowiska i przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie transgranicznie oddziaływać na środowisko.

Z uwagi na charakter i stopień złożoności oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz brak znacząco negatywnego wpływu na obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt, ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, a także stanowiska Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Poznaniu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, stwierdzono, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z art. 85 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach podaje do publicznej wiadomości informację o wydanej decyzji i o możliwościach zapoznania się z jej treścią oraz dokumentacją sprawy.

Wobec powyższego postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 127 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego stronie służy prawo wniesienia odwołania od niniejszej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, Al. Niepodległości 16/18, za pośrednictwem Wójta Gminy, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

z up. Wójta Gminy
przez II Zastępcę Wójta
Piotra Kaczmarka

Załączniki:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia.
2. Mapa ewidencyjna z obszarem oddziaływania.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Panattoni Europe Sp. z o.o. – Pani Katarzyna Kufel
2. Strony wg rozdzielnika zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i z art. 49 Kpa
3. UG a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu
ul. J. H. Dąbrowskiego 79
60- 529 Poznań
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu
ul. Gronowa 22
61- 655 Poznań
3. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Zarząd Zlewni w Poznaniu
ul. Szewska 1
61-760 Poznań

Sprawę prowadzi:

Małgorzata Weymann – Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego i zagadnień środowiskowych,
malgorzata.weymann@tarnowo-podgorne.pl, tel. 61 10 23 045

Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie będzie polegać na budowie zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego z infrastrukturą towarzyszącą na działkach ewidencyjnych nr: 839 i 841, obręb Tarnowo Podgórne, gmina Tarnowo Podgórne, powiat poznański, woj. wielkopolskie. Powierzchnia terenu inwestycji wynosi ok. 14,6 ha. W ramach planowanego przedsięwzięcia zakłada się realizację: zespołu przemysłowo - magazynowo - usługowego z infrastrukturą towarzyszącą o powierzchni zabudowy ok. 7,92 ha; terenów utwardzonych o powierzchni ok. 4,49 ha, w skład których wchodzi drogi wewnętrzne dla ruchu samochodów osobowych i ciężarowych oraz drogi pożarowe; chodniki; parkingi; place manewrowe; parkingi dla samochodów osobowych; doki i inne utwardzenia; zbiornik retencyjny; zagospodarowanie terenów zieleni tj. powierzchnia biologicznie czynna o powierzchni ok. 2,19 ha; zbiornika wody ppoż. i pompowni; portierni; posadowienie 4 szt. agregatów prądotwórczych, posadowienie naziemnych zbiorników/zbiornika na gaz LPG/LNG/CNG (w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej/gazowej lub niewystarczających zasobów sieci); infrastruktury towarzyszącej w postaci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociągu, sieci gazowej, instalacji elektrycznych i teletechnicznych. Ponadto Inwestor zakłada możliwość zainstalowania na dachu instalacji fotowoltaicznej.

Planowany do wybudowania obiekt wykorzystywany będzie jako magazyn wysokiego składowania pod wynajem powierzchni dla prowadzenia działalności związanej m.in. z produkcją lekką (montażem), hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych i spożywczych, kompletacją, przeładunkiem, obsługą logistyczną, usługami dodatkowymi tzw. „VAS” (do których zaliczyć można np. etykietowanie, metkowanie, klipsowanie systemami alarmowymi, zgrzewanie przy użyciu maszyny zgrzewającej, foliowanie, belowanie, składanie stojaków wystawowych tj. displayów, co-packing - przepakowywaniem towarów w opakowania jednosetowe i zbiorcze, tworzenie zestawów produktowych, dodawanie próbek produktów lub materiałów marketingowych/promocyjnych, produkcja zestawów świątecznych, wieszakowanie produktów, odświeżanie, prasowanie itp.) oraz spedycją i dystrybucją towarów. Lekka produkcja będzie polegać m.in. na montażu gotowych komponentów w całe układy, np. składanie liczników samochodowych, podzespołów elektronicznych, zabawek, długopisów, lampek itd. Prace dodatkowe wykonywane będą ręcznie przez pracowników lub za pomocą maszyn/urządzeń zasilanych prądem. Produkcja i usługi dodatkowe, które mogą być prowadzone w planowanych obiektach nie będą miały znamion działalności zakładu produkcyjnego. Obecnie Inwestor nie ma jeszcze wybranych najemców. Planowany obiekt wyposażony będzie w części lub całości w system wysokiego regałowania. Obsługa za- i wytowarowania odbywać się będzie przy pomocy wózków widłowych elektrycznych, z bateriami kwasowymi, żelowych bezobsługowych lub wózków ręcznych. Praca w halach polegać będzie na rozładunku i dostawie produktów do części magazynowych, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży. Nie zakłada się magazynowania i przeładunku artykułów niepakowanych, a także towarów lub sprzętów zawierających substancje kontrolowane lub fluorowe gazy cieplarniane. Towar składowany będzie na europaletach w opakowaniach zbiorczych, na ogół zabezpieczonych folią. W magazynie nie zakłada się rozpakowywania artykułów, natomiast mogą odbywać się rozdziały ilościowe w oryginalnych opakowaniach. Część hal może być również przeznaczona jako chłodnie i mroźnie pod składowanie hurtowych ilości artykułów spożywczych, np. warzyw, nabiału, mięsa. Nie wyklucza się także możliwości wynajmu poszczególnych części hal najemcy prowadzącemu działalność usługową polegającą na montażu gotowych komponentów w całe układy np. składanie liczników samochodowych, montaż podzespołów elektronicznych czy też zabawek. Dodatkowo, przewiduje się również możliwość wynajęcia fragmentu hal lub całości hal klientowi zajmującemu się sprzedażą farmaceutyków. W takiej sytuacji w danej przestrzeni obiektu mogą pojawić się wydzielone przestrzenie przeznaczone pod małe chłodnie. Sposób funkcjonowania magazynu dla branży farmaceutycznej jest podobny do wyżej opisanej działalności „zwykłego” magazynu z tą różnicą, że w przestrzeni hal będą znajdować się stanowiska rozdzielające poszczególne

artykuły farmaceutyczne na mniejsze zestawy odpowiadające zamówieniom, co będzie związane z wytwarzaniem odpadów opakowaniowych. Obiekt może zostać podzielony na niezależne części (w zależności od zapotrzebowania powierzchniowego danych klientów). Ostateczny podział dokonany zostanie po wynajęciu całej powierzchni planowanych hal. Ponadto wyznaczone zostaną miejsca, w których odbywać się będzie ładowanie akumulatorów wózków widłowych (min. akumulatorów kwasowych). Pomieszczenia socjalno-biurowe wyposażone będą m.in. w węzły sanitarne, pomieszczenia do przygotowania i spożywania posiłków, zespoły szatniowe dla pracowników fizycznych oraz pomieszczenia administracyjne. Przewidziano również pomieszczenia porządkowe i pomieszczenia techniczne. Zaprojektowano również zespół pomieszczeń technicznych (pomieszczenia wyposażone w transformator oraz rozdzielnie elektryczne średniego i niskiego napięcia) obsługujących obiekt. Planowane przedsięwzięcie może być realizowane etapowo. Zakłada się możliwość realizowania hal w mniejszych etapach, przy zapewnieniu niezbędnej infrastruktury technicznej koniecznej do oddania do użytkowania. Cała infrastruktura zewnętrzna i wewnętrzna umożliwia praktycznie dowolną konfigurację użytkowania, a nawet realizacji obiektu.

Do zaspokojenia potrzeb socjalno-bytowych pracowników oraz w celach utrzymania porządku na terenie obiekt zaopatrywany będzie w wodę z sieci wodociągu gminnego. Do celów produkcyjnych woda nie będzie wykorzystywana. W sytuacji, gdy Inwestor nie uzyska warunków technicznych na przyłączenie się do sieci wodociągowej lub gdy wykonanie przyłącza do sieci będzie nieekonomiczne realizowany będzie pobór wód z własnego ujęcia (studni głębinowej). Na obecnym etapie inwestycji nie ma jeszcze sporządzonej dokumentacji hydrogeologicznej studni. Ilość powstających ścieków bytowych będzie analogiczna do ilości pobieranej wody przeznaczonej do zaspokojenia potrzeb socjalno-bytowych pracowników. Ścieki bytowe docelowo odprowadzane będą do sieci kanalizacyjnej lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych w zależności od uzyskanych warunków od gestora sieci. Na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia ścieki bytowe odprowadzane zostaną w oparciu o toalety przenośne typu toi-toi, które będą okresowo opróżniane przez wyspecjalizowane firmy. Ilość ścieków przemysłowych będzie analogiczna do ilości pobieranej wody. Będą to głównie ścieki z mycia posadzek w pomieszczeniach socjalno-biurowych z zastosowaniem ogólnodostępnych środków czystości.

Wody opadowe i roztopowe z dachów oraz terenów utwardzonych (dróg, parkingów i placów manewrowych) odprowadzane będą po podczyszczeniu w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych do projektowanej szczelnej retencji (podziemnej lub naziemnej), a dalej odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej lub do rowu melioracyjnego, lub innego odbiornika zgodnie z uzyskanymi na dalszych etapach projektowania inwestycji warunkami technicznymi przyłączeniowymi oraz pozwoleniami wodnoprawnymi lub będą odparowywane do projektowanej retencji (podziemnej lub naziemnej) rozsączającej, a następnie odprowadzane będą do gruntu, zgodnie z uzyskanymi na dalszych etapach projektowania inwestycji pozwoleniem wodnoprawnym.

Odpady gromadzone będą selektywnie, w specjalistycznych pojemnikach i kontenerach ustawionych w wyznaczonych miejscach magazynowania odpadów, a następnie będą przekazywane odbiorcom posiadającym odpowiednie zezwolenia w zakresie gospodarki odpadami.