

## **D E C Y Z J A**

### **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 2022r., poz. 1029 z późn. zm. – zwanej dalej ustawą ooś) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 2000 z późn. zm. – zwanej dalej ustawą Kpa), oraz § 3 ust. 1 pkt 31, pkt 37 lit. b i lit. d, pkt 54 lit. b, pkt 58 lit. b i pkt 62 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Tacakiewicz Ferma Kresek Sp. z o.o., ul. Jeleniogórska 18b, 60-179 Poznań, działającej przez pełnomocnika Katarzynę Kufel z dnia 05.07.2022 roku, biorąc pod uwagę opinię Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu znak PO.ZZŚ.4.435.388.2022.MS.1 z dnia 21.07.2022r., opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu znak NS.9011.1.184.2022.AC z dnia 21.07.2022r. oraz opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu znak WOO-IV.4220.890.2022.AR.5 z dnia 16.11.2022r., Wójt Gminy Tarnowo Podgórne

### **stwierdza**

I. Brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego wraz z segmentami socjalno-biurowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, na działkach ewidencyjnych o nr 154/20, 154/23, 155/15, 155/19, 160/5, 180/4, 154/22, 154/9, 154/11, 154/24, 155/11, 155/16, 155/18, 157/3, 157/5, 158/2, 160/1, 178, 179/5, obręb Rumianek, gmina Tarnowo Podgórne, powiat poznański, województwo wielkopolskie oraz wskazując 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, 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 gminnej sieci wodociągowej na podstawie umowy zawartej z jej gestorem.
5. Ścieki bytowe i przemysłowe (z mycia posadzek w pomieszczeniach socjalno-biurowych) należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z umową zawartą z gestorem sieci lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu podłączenia do sieci kanalizacyjnej.
6. W zespole magazynowo-produkcyjno-usługowym dopuszcza się prowadzenie działalności magazynowej, usługowej lub produkcyjnej przy pomocy instalacji nie będących przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko.

7. W projektowanych budynkach zainstalować łącznie nie więcej niż:

- a) 58 wentylatorów dachowych wyciągowych o poziomie mocy akustycznej nie wyższym niż 75 dB każdy,
- b) 57 central wentylacyjnych o poziomie mocy akustycznej nie wyższym niż 80 dB każda,
- c) 6 central wentylacyjnych o poziomie mocy akustycznej nie wyższym niż 75 dB każda,
- d) 63 urządzenia chłodnicze o poziomie mocy akustycznej nie wyższym niż 75 dB każde,
- e) 84 wentylatory dachowe wyciągowe o poziomie mocy akustycznej nie wyższym niż 70 dB każdy,
- f) 63 wentylatory dachowe wyciągowe EX o poziomie mocy akustycznej nie wyższym niż 75 dB każdy,
- g) 2 urządzenia do wytwarzania chłodu lub ciepła o poziomie mocy akustycznej nie wyższym niż 65 dB każde,
- h) 11 urządzeń wentylacyjnych o poziomie mocy akustycznej nie wyższym niż 80 dB każde,
- i) 4 urządzenia wentylacyjne o poziomie mocy akustycznej nie wyższym niż 60 dB każde,
- j) 16 wentylatorów ściennych wyciągowych o poziomie mocy akustycznej nie wyższym niż 80 dB każdy,
- k) 4 agregaty prądotwórcze o poziomie mocy akustycznej nie wyższym niż 108 dB każdy,
- l) 24 agregaty wody lodowej o poziomie mocy akustycznej nie wyższym niż 90 dB każdy,
- m) 11 urządzeń chłodniczych o poziomie mocy akustycznej nie wyższym niż 80 dB każde.

8. Wzdłuż północnych granic dz. 154/22, 154/20 i 155/18 obręb Rumianek wykonać ekran akustyczny w postaci wału ziemnego o długości co najmniej 200 m i wysokości co najmniej 5 m oraz o szerokości podstawy ok. 10 m i szerokości korony ok. 2 m. Początek ekranu zlokalizować ok. 8 m od zachodniej granicy dz. 154/22 obręb Rumianek, a koniec ok. 4 m od wschodniej granicy dz. 155/18 obręb Rumianek.

9. Projektowany zespół hal ogrzewać z wykorzystaniem nie więcej niż:

- 21 kotłów gazowych o mocy do 90 kW każdy;
- 163 urządzeń gazowych o mocy do 60 kW każdy;
- 41 urządzeń gazowych o mocy do 110 kW każdy;
- 63 nagrzewnic gazowych central wentylacyjnych o mocy do 60 kW każda;
- 11 nagrzewnic gazowych o mocy do 200 kW każda;

lub z wykorzystaniem źródeł niepowodujących emisji substancji do powietrza.

10. Wody opadowe i roztopowe zebrane z powierzchni dachów odprowadzać do gruntu zgodnie z przepisami szczegółowymi.

11. Masy ziemne z wykopów zagospodarować na terenie przedsięwzięcia w sposób niepowodujący zmiany stosunków wodnych, bez szkody dla gruntów sąsiednich. Nadmiar mas ziemnych zagospodarować jako odpad poza terenem przedsięwzięcia, zgodnie z przepisami szczegółowymi w tym zakresie.

12. Wycinkę drzew i krzewów przeprowadzić od początku września do końca lutego.

13. Przeprowadzić nasadzenia minimalizujące w skali co najmniej: 1:1 za każde wycięte drzewo. Nasadzenia krzewów przeprowadzić na powierzchni co najmniej równej powierzchni krzewów przeznaczonych do wycinki. Do nasadzeń nie używać drzew i krzewów gatunków obcego pochodzenia.

14. 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 regularnie podlewać przez okres min. 3 lat.

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

16. Prace rozbiórkowe w okresie od 1 marca do końca sierpnia prowadzić pod nadzorem przyrodniczym.

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

## Uzasadnienie

W dniu 05.07.2022 roku do Wójta Gminy Tarnowo Podgórne wpłynął wniosek Tacakiewicz Ferma Kresiek Sp. z o.o., ul. Jeleniogórska 18b, 60-179 Poznań, działającej przez pełnomocnika Katarzynę Kufel w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego wraz z segmentami socjalno-biuroowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną, na działkach ewidencyjnych o nr 154/20, 154/23, 155/15, 155/19, 160/5, 180/4, 154/22, 154/9, 154/11, 154/24, 155/11, 155/16, 155/18, 157/3, 157/5, 158/2, 160/1, 178, 179/5, obręb Rumianek, gmina Tarnowo Podgórne, powiat poznański, województwo wielkopolskie. Przedmiotowe przedsięwzięcie na podstawie § 3 ust. 1 pkt 31, pkt 37 lit. b i lit. d, pkt 54 lit. b, pkt 58 lit. b i pkt 62 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839 z późn. zm.), 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 ww. działek, które objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w Rumianku, zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy Tarnowo Podgórne nr XXVII/222/2000 z dnia 15 lutego 2000r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 23 poz. 251 z dnia 14 kwietnia 2000r. 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 (tj. Dz.U. z 2022r. poz. 559 z późn. zm.) 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 2022r., poz. 1029 z późn. zm.), organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia jest Wójt Gminy Tarnowo Podgórne.

Pismem z dnia 11.07.2022r. znak WZP.6220.30.2022 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 2022r., poz. 2000 z późn. 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 2022r. poz. 1029 z późn. zm.).

W dniu 12.07.2022r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek o dopuszczenie na prawach strony organizacji ekologicznej Fundacji Ochrony Środowiska Naturalnego Grand Agro ul. Sportowa 30/B, 05-100 Nowy Dwór Mazowiecki. Wójt Gminy Tarnowo Podgórne postanowieniem z dnia 02.08.2022r. dopuścił Fundację Ochrony Środowiska Naturalnego Grand Agro do udziału na prawach strony w niniejszym postępowaniu administracyjnym.

W Opinii z dnia 21.07.2022r. znak PO.ZZŚ.4.435.388.2022.MS.1 Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Poznaniu nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na środowisko i wskazał na konieczność określenia warunków i wymagań.

W Opinii Sanitarnej z dnia 21.07.2022r. znak NS.9011.1.184.2022.AC 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.

Pismem z dnia 28.07.2022r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu znak WOO-IV.4220.890.2022.AR (IJ).1 zawiadomił o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy. Regionalny

Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem z dnia 29.07.2022r. WOO-IV.4220.890.2022.AR (IJ).1 wezwał o uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia. Wójt Gminy Tarnowo Podgórne pismem z dnia 02.08.2022r. wezwał pełnomocnika Inwestora o uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia. W dniu 21.09.2022r. do tut. Urzędu wpłynęło uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia od pełnomocnika Inwestora, które zostało przesłane do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu. W dniu 28.10.2022r. do tut. Urzędu wpłynęło wyjaśnienie pełnomocnika Inwestora, które przesłane zostało również do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem z dnia 28.10.2022r. znak WOO-IV.4220.890.2022.AR.4 zawiadomił o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy

W postanowieniu z dnia 16.11.2022r. znak WOO-IV.4220.890.2022.AR.5 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 realizacji:

- zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego wraz z segmentami socjalnobiurowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną z infrastrukturą towarzyszącą,
- terenów utwardzonych w skład których wejdą drogi wewnętrzne, chodniki, parkingi, place manewrowe, doki, zbiorniki retencyjne,
- zagospodarowanie terenów zieleni,
- zbiorników wody ppoż. i pompowni,
- budynków portierni,
- posadowienie ok. 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), w przypadku LNG: wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową I stopnia (SRP z maksymalnym ciśnieniem 1,6 MPa),
- infrastruktury towarzyszącej w postaci kanalizacji sanitarnej, wodociągu, sieci gazowej, instalacji elektrycznych i teletechnicznych,
- posadowienie wiat np. rowerowych, dla palaczy.

Ponadto zakłada się również możliwość zainstalowania na dachu instalacji fotowoltaicznej.

Z k.i.p. wynika, że łączna powierzchnia całych działek inwestycyjnych wynosi ok. 23,11 ha. Pod bezpośrednie zagospodarowanie w ramach inwestycji przeznaczona jest natomiast powierzchnia ok. 21,92 ha, która obejmuje teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (mpzp) pod tereny aktywizacji gospodarczej (2AG i 7AG) - o powierzchni ok. 21,73 ha oraz zieleni ochronną rowu melioracyjnego (2Z0 i 3ZO) – o powierzchni ok. 0,19 ha, która po realizacji przedsięwzięcia pozostanie pokryta zielenią.

Analiza dokumentacji wykazała, że w chwili obecnej przedmiotowy teren stanowi głównie obszar gruntów ornych. W jego północnej części, znajduje się zabudowa usługowa, pozostałości budynków zabudowy zagrodowej i gospodarczej. Obiekty te ze względu na kolizję z planowaną inwestycją zostaną przeznaczone do usunięcia/rozbiórki. Na terenie przewidzianym pod realizację planowanej inwestycji, równolegle do drogi krajowej 92, przebiegają linie elektroenergetyczne średniego napięcia. Ze względu na kolizję z planowanym przedsięwzięciem przewiduje się konieczność skablowania linii elektroenergetycznych, zgodnie z ustaleniami gestora sieci. W przewidzianych strefach zjazdów z terenu inwestycji występuje kolizja z przebiegającą na działkach nr 154/22, 154/9, 154/20, 155/18, 178, 155/11, 157/3 siecią wodociągową. W związku z kolizją przewiduje się przebudowę sieci wodociągowej. Dodatkowo w strefie zjazdów zachodzić będzie kolizja z siecią gazociągową, w związku z czym przewiduje się konieczność przebudowy, zgodnie z ustaleniami gestora.

Jak wynika z k.i.p. planowana inwestycja w przypadku możliwości technicznych i ekonomicznych będzie podłączona do sieci ciepłowniczej. W przypadku braku takiej możliwości, zakłada się ogrzewanie obiektów za pomocą gazu ziemnego. W przypadku braku możliwości przyłączenia instalacji do sieci gazowej lub niewystarczających zasobów sieci na terenie inwestycji zainstalowane zostaną naziemne zbiorniki na gaz wraz z wyposażeniem o łącznej pojemności do ok. 107,2 m<sup>3</sup> (do ok. 50 Mg), w technologii LPG, LNG lub CNG. Zbiorniki będą zlokalizowane w wyznaczonym i utwardzonym miejscu na terenie inwestycji. Zakłada się posadowienie standardowych, stalowych zbiorników wyposażonych w odpowiednią armaturę zabezpieczającą przed rozszczelnieniem, zgodnych z normami krajowymi i unijnymi. Zbiorniki naziemne montowane będą na własnych podporach mocowanych do płyty fundamentowej żelbetowej wylewanej lub prefabrykowanej posadowionej poziomo na stabilnym podłożu. W przypadku lokalizacji zbiorników LNG konieczne będzie również wykonanie stacji regazyfikacji skroplonego gazu LNG. Maksymalne ciśnienie pracy jakie może wystąpić w stacji LNG wynosi 1,6 MPa. Stacja LNG będzie zrealizowana w formie kontenerowej, jej dokładną lokalizację wnioskodawca dobierze zgodnie z wymaganiami prawnymi na dalszym etapie realizacji inwestycji, dopiero w sytuacji braku możliwości przyłączenia do sieci gazowej lub niewystarczających zasobów sieci.

Planowane do wybudowania obiekty wykorzystywane będą 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, 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. Z uwagi na powyższe produkcja i usługi dodatkowe, które mogą być prowadzone w planowanych obiektach nie będą miały znamion działalności zakładu produkcyjnego. Część hali 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 dachu hal lub na poziomie gruntu. Nie wyklucza się także możliwości wynajmu poszczególnych części hali 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 hali lub całości hali klientowi zajmującemu się sprzedażą farmaceutyków. W takiej sytuacji w danej przestrzeni obiektu mogą pojawić się wydzielone przestrzenie przeznaczone pod małe chłodnie. W związku z powyższym, uwzględniając przyjęte do oceny wpływu na środowisko założenia, w niniejszej decyzji sformułowano warunek dotyczący ograniczenia rodzaju instalacji mogących funkcjonować w przedmiotowym zespole, do instalacji nie będących przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko.

W k.i.p. określono przewidywane wielkości powierzchni przeznaczonych pod drogi, dojścia i parkingi, place manewrowe (ok. 6,33 ha) oraz powierzchnię zabudowy (ok. 8,87 ha). Praca będzie się odbywać 24 h na dobę, 7 dni w tygodniu w systemie tryzmianowym, a stan zatrudnienia według założeń wnioskodawcy wyniesie ok. 1531 pracowników.

Jak wynika z przedstawionej dokumentacji najbliższe tereny wymagające ochrony akustycznej wskazane w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r., poz. 112) to zabudowa mieszkaniowo-usługowa znajdująca się po północnej stronie planowanej inwestycji

po przeciwnej stronie drogi krajowej oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w kierunku północno-zachodnim od planowanej inwestycji. Jak wynika z k.i.p. źródłami hałasu emitowanego w wyniku funkcjonowania przedmiotowego przedsięwzięcia będą hale wraz z zainstalowanymi: centralami wentylacyjnymi, wentylatorami dachowymi i ściennymi, urządzeniami chłodniczymi, urządzeniami wentylacyjnymi oraz agregaty prądotwórcze i wody lodowej oraz budynek pompowni. Ponadto źródłem hałasu na terenie zakładu będzie ruch pojazdów lekkich i ciężkich po terenie zakładu. W k.i.p. założono, że w ciągu doby po terenie zakładu poruszać się będą 132 pojazdy ciężkie i 264 pojazdy lekkie. W założeniach do analizy akustycznej uwzględniono wykonanie ekranu akustycznego wzdłuż północnej granicy zakładu, którego dokładną lokalizację wskazano w uzupełnieniu k.i.p. Z przedstawionej w k.i.p. analizy akustycznej wynika, iż przy założeniu, że wnioskodawca będzie realizował planowane przedsięwzięcie zgodnie z zapisami wskazanymi w k.i.p. i uzupełnieniach oraz warunkami wskazanymi w niniejszej decyzji, na najbliższych terenach podlegających ochronie przed hałasem dotrzymane będą akustyczne standardy jakości środowiska, określone w ww. rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Ponadto, z przedstawionych dokumentów wynika, że klimat akustyczny w rejonie przedmiotowej inwestycji kształtowany będzie głównie przez źródła komunikacyjne poruszające się po drodze krajowej.

Nałożone na wnioskodawcę w niniejszej decyzji warunki dotyczące zastosowania urządzeń o określonych parametrach akustycznych oraz wykonania ekranu akustycznego o określonych parametrach i lokalizacji, wynikają bezpośrednio z założeń przyjętych w analizie oddziaływania akustycznego.

Uwzględniając zapis art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. d ustawy ooś stwierdzono, 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. Na podstawie treści k.i.p. ustalono, że na etapie eksploatacji funkcjonowanie zakładu będzie się wiązało z emisją zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza. Planowana inwestycja w przypadku możliwości technicznych i ekonomicznych będzie podłączona do istniejącej sieci ciepłowniczej. W przypadku braku takiej możliwości, zakłada się ogrzewanie obiektów za pomocą gazu. W ocenie oddziaływania na stan powietrza atmosferycznego przedstawiono najmniej korzystny wariant inwestycji - konieczność ogrzewania obiektów za pomocą gazu ziemnego. W związku z powyższym w obliczeniach przedstawiono emisje z energetycznego spalania paliw w urządzeniach gazowych oraz realizację wszystkich opcjonalnych nagrzewnic. W przedstawionej analizie źródłami emisji zorganizowanej związanymi z planowaną inwestycją będą następujące urządzenia energetycznego spalania paliw: urządzenia gazowe o mocy do 60 kW każde (do 163 szt.), urządzenia gazowe o mocy do 110 kW każde (do 41 szt.), kotły gazowe o mocy do 90 kW (do 21 szt.), opcjonalnie nagrzewnice gazowe central wentylacyjnych o mocy do 60 kW (do 63 szt.), opcjonalnie nagrzewnice gazowe urządzeń wentylacyjnych o mocy do 200 kW (do 11 szt.). Ponadto źródłami emisji zorganizowanej będzie ładowanie akumulatorów wózków widłowych (do 63 wentylatorów wyciągowych z miejsc ładowania) oraz, awaryjnie, spalanie oleju napędowego w silnikach 4 pomp Diesla obsługujących pompownie wody ppoż. i w silnikach 4 agregatów prądotwórczych. Z uwagi na to, że analiza oddziaływania przedsięwzięcia na stan powietrza została przeprowadzona z udziałem źródeł o ww. charakterze, uwzględniono to w warunkach w niniejszej decyzji. Źródłem emisji niezorganizowanej będzie spalanie paliw w silnikach pojazdów poruszających się po terenie inwestycji, które uwzględniono w analizach ze względu na skalę i charakter przedsięwzięcia. Ponadto zabudowa będzie przystosowana do montażu na dachu paneli fotowoltaicznych - wykorzystanie energii odnawialnej ma korzystny wpływ na jakość powietrza. Z wykonanych obliczeń rozprzestrzeniania się substancji wprowadzanych do powietrza z ww. źródeł wynika, że emisje te nie będą powodować przekroczenia dopuszczalnych wartości odniesienia w powietrzu oraz 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 2010 r. Nr 16, poz. 87) poza terenem do którego wnioskodawca posiada tytuł prawny oraz, że będą dotrzymane standardy jakości powietrza określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2021 r. poz. 845). W związku z tym spełnione będą wymagania w zakresie ochrony powietrza określone w przepisach. Dotrzymanie nałożonych na wnioskodawcę w niniejszej decyzji warunków oraz założeń zawartych w przedstawionej dokumentacji przyczyni się do minimalizacji emisji substancji zanieczyszczających powietrze, pochodzących z przedmiotowego przedsięwzięcia oraz zapewni spełnienie wymogów w zakresie ochrony powietrza określonych przepisach.

Biorąc pod uwagę kryteria określone w art. 63 ust. 1 pkt 3 lit. g ustawy ooś, na podstawie treści uzupełnienia do k.i.p. ustalono, że woda na potrzeby planowanego przedsięwzięcia pobierana będzie z sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą docelowo odprowadzane do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem ich wywozu do oczyszczalni ścieków. Wybór rozwiązania będzie zależny od warunków uzyskanych od gestora sieci. Jak wynika z k.i.p., wnioskodawca dopuszcza możliwość generowania ścieków przemysłowych związanych ze specyfiką działania przyszłego najemcy lub najemców czy też w związku z utrzymaniem porządku w projektowanych obiektach, jednak na obecnym etapie postępowania nie jest możliwe oszacowanie ilości, składu czy też źródła pochodzenia tych ścieków. Wnioskodawca zakłada, że ścieki te będą zagospodarowywane tak jak ścieki bytowe.

Jak wynika z uzupełnienia k.i.p. wody opadowe i roztopowe zebrane z powierzchni utwardzonych wnioskodawca zamierza podczyszczać w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych i kierować do szczelnych urządzeń retencyjnych lub urządzeń rozsączających, skąd dalej stopniowo będą odprowadzane do kanalizacji deszczowej lub do rowu melioracyjnego lub do gruntu lub będą odparowywane. Natomiast wody opadowe i roztopowe zebrane z powierzchni dachów odprowadzane będą do gruntu. Na obecnym etapie projektowania wnioskodawca nie dokonał jeszcze wyboru docelowego, szczegółowego sposobu zagospodarowania ww. wód. Niemniej zastosowany ostatecznie sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych powinien być zgodny z przepisami szczegółowymi oraz warunkami otrzymanymi od zarządcy sieci kanalizacyjnej lub rowu w przypadku odprowadzania do nich ww. wód. Ponieważ planowane rozwiązanie dot. zagospodarowania wód zebranych z powierzchni dachów - odprowadzanie do gruntu – umożliwia zagospodarowanie części ścieków deszczowych w miejscu ich powstawania i ogranicza utratę naturalnej retencji, znalazło ono odzwierciedlenie w warunkach niniejszej decyzji.

Odnosząc się do art. 63 ust. 1 pkt 1 lit. f ustawy ooś, na podstawie treści k.i.p. ustalono, że wytwarzane na terenie zakładu odpady po realizacji przedsięwzięcia będą magazynowane selektywnie w pojemnikach lub kontenerach w miejscach do tego celu przeznaczonych, a następnie będą przekazywane odbiorcom uprawnionym w zakresie gospodarki odpadami (do odzysku lub w dalszej kolejności do unieszkodliwienia). Jak wynika z k.i.p. masy ziemne wydobyte w trakcie robót budowlanych zostaną w pierwszej kolejności wykorzystane na zagospodarowania poza terenem inwestycji. W celu ochrony powierzchni ziemi, Regionalny Dyrektor zobowiązał wnioskodawcę, aby masy ziemne z wykopów zagospodarował na terenie przedsięwzięcia w sposób niepowodujący zmiany stosunków wodnych, bez szkody dla gruntów sąsiednich, a nadmiar mas ziemnych zagospodarował jako odpad poza terenem przedsięwzięcia.

Ze względu na skalę, rodzaj i charakter przedsięwzięcia stwierdzono, że nie będzie ono negatywnie wpływać na lokalne warunki gruntowo-wodne. Na podstawie zgromadzonych materiałów stwierdzono, że z uwagi na zakres i charakter planowanego przedsięwzięcia jego realizacja i eksploatacja nie wpłynie znacząco negatywnie zarówno na stan wód powierzchniowych, jak i podziemnych. W związku z powyższym na podstawie zapisów zawartych w k.i.p., w odniesieniu do art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. a, d, i ustawy ooś ustalono, że planowane przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane na obszarach wodno-błotnych oraz innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych i obszarach objętych ochroną, w tym w obrębie stref ochronnych ujęć wód. Ponadto, z k.i.p. nie wynika, aby przedsięwzięcie miało zostać zrealizowane na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe

oraz archeologiczne. Nie będzie także zlokalizowane na obszarach wybrzeży i środowiska morskiego, obszarach górskich i leśnych, a także na obszarach o dużej gęstości zaludnienia. Biorąc pod uwagę przedstawione przez wnioskodawcę analizy i założenia co do funkcjonowania planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się przekroczenia standardów jakości środowiska na przedmiotowym obszarze w związku z realizacją przedsięwzięcia.

Z uwagi na rodzaj i lokalizację planowanego przedsięwzięcia, odnosząc się do zapisów art. 63 ust. 1 pkt 1 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 zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których 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 (Dz. U 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. Z uwagi na charakter i lokalizację przedsięwzięcia nie przewiduje się jego wpływu na zmiany klimatu, ani wpływu postępujących zmian klimatu na to przedsięwzięcie.

Biorąc pod uwagę rodzaj, skalę i lokalizację przedmiotowego przedsięwzięcia oraz przedstawione analizy wpływu na środowisko, w odniesieniu do zapisów art. 63 ust 1 pkt 1 lit. b oraz pkt 3 lit. f ustawy ooś, nie przewiduje się powiązań, ani kumulowania oddziaływań planowanej inwestycji z innymi przedsięwzięciami.

Uwzględniając kryteria, o których mowa w art. 63 ust.1 pkt 1 lit. c ustawy ooś należy stwierdzić, iż eksploatacja przedsięwzięcia nie będzie się wiązała z nadmiernym wykorzystaniem zasobów naturalnych. W wyniku realizacji i eksploatacji inwestycji nie będzie dochodzić do znaczącego negatywnego wpływu na bioróżnorodność.

Biorąc pod uwagę art. 63 ust. 1 pkt 2 lit. e ustawy ooś, na podstawie przedstawionych materiałów stwierdzono, że przedsięwzięcie zostanie zlokalizowane poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, z późn. zm.). Najbliżej położonym obszarem Natura 2000 jest obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Grądy Bytyńskie PLH300051, oddalony o 5,5 km od przedsięwzięcia. Przedmiotowe przedsięwzięcie będzie zlokalizowane głównie na gruncie ornym. Wzdłuż południowej granicy planowanego przedsięwzięcia przepływa rów melioracyjny. W dniach 28.08 i 03-04.08.2022 r. przeprowadzono inwentaryzację przyrodniczą. Realizacja przedsięwzięcia będzie się wiązać z wycinką 8 drzew, głównie brzoź brodawkowatych oraz 1513 m<sup>2</sup> krzewów. Obwody wszystkich drzew są poniżej 100 cm. W celu minimalizacji negatywnych oddziaływań, mając na uwadze ochronę miejsc lęgowych ptaków, jakimi są drzewa i krzewy, nałożono warunek ich wycinki poza sezonem lęgowym ptaków, który w Wielkopolsce przypada średnio w okresie od 1 marca do 31 sierpnia. 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 jego rekompensaty w pełni uzasadnione jest nałożenie obowiązku nasadzeń minimalizujących w skali 1:1 za każde wycięte drzewo oraz krzewów na powierzchni co najmniej równej powierzchni krzewów przeznaczonych do wycinki. Nasadzenia minimalizujące należy przeprowadzić za wycinane drzewa i krzewy niezależnie od tego czy na ich przeprowadzenie jest wymagane zezwolenie. Nasadzenia można przeprowadzić poza terenem realizacji przedsięwzięcia, jednak możliwie blisko miejsca, gdzie przewidziana jest wycinka drzew. Wprowadzanie do środowiska przyrodniczego i przemieszczanie w nim gatunków obcych, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o gatunkach obcych (Dz. U. poz. 1718), jest co do zasady zakazane. Choć zakładanie i utrzymanie zieleni na terenie wsi o zwartej zabudowie lub w granicach miast, a także przy zakładaniu i utrzymywaniu zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym zostało wskazane jako jeden z wyjątków od tego zakazu, warunek nasadzeń minimalizujących w oparciu wyłącznie o gatunki rodzime w niniejszym przypadku jest zasadny. Należy mieć na uwadze, że każdy gatunek obcy może w przyszłości stać się



gatunkiem zagrażającym rodzimej bioróżnorodności; w odniesieniu do drzew status inwazyjnych zyskały w ostatnich dziesięcioleciach np. jesion pensylwański, dąb czerwony, a regionalnie i lokalnie także bożodrzew gruczołowaty, wiązowiec zachodni, orzech włoski, orzesznik pięciolistkowy. Nie stwierdzono obecności rzadkich gatunków ptaków, zajętych gniazd ptaków ani drzew dziuplastych. W opuszczonym budynku gospodarczym przeznaczonym do rozbiórki stwierdzono obecność 2 gniazd dymówki. Ponadto nie wykluczono możliwości lęgów wróbla na analizowanym terenie. W celu zminimalizowania oddziaływania przedsięwzięcia na ptaki lęgowe nałożono warunek, aby w przypadku prowadzenia rozbiórki obiektów budowlanych w okresie lęgowym ptaków, prowadzić je pod nadzorem przyrodniczym. Nadzór przyrodniczy, w przypadku stwierdzenia lęgów ptaków jest odpowiedzialny za przygotowanie harmonogramu planowanych robót rozbiórkowych z uwzględnieniem lęgów ptaków. Ponadto wnioskodawca zamierza zamontować skrzynki lęgowe dla ptaków, w tym dymówek oraz montaż domków dla owadów. W związku z koniecznością zniszczenia gniazd dymówek należy wystąpić do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska lub Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska o stosowne odstępstwa od obowiązujących zakazów. Również w przypadku stwierdzenia obecności innych gatunków chronionych roślin, zwierząt, w tym ptaków oraz nietoperzy i grzybów należy wystąpić o odpowiednie odstępstwo od zakazów wymienionych w art. 51 i 52 ustawy o ochronie przyrody (np. niszczenie siedlisk gatunków chronionych, niszczenie lub przenoszenie osobników chronionego gatunku, niszczenie gniazd itp.).

Mając na względzie lokalizację planowanego przedsięwzięcia poza obszarami chronionymi, głównie 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, a także nie spowoduje pogorszenia integralności poszczególnych obszarów Natura 2000 lub ich powiązań z innymi obszarami. Ponadto przedsięwzięcie nie spowoduje utraty i fragmentacji siedlisk oraz nie wpłynie na 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 Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich 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 i nie ma potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania 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.

Dokument podpisany  
z up. Wójta Gminy  
przez II Zastępcę Wójta  
Piotra Kaczmarka

Załączniki:

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

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Inwestora – Pani Katarzyna Kufel  
Tacakiewicz Ferma Kresek Sp. z o.o.  
ul. Jeleniogórska 18b  
60-179 Poznań,
2. Grand Agro Fundacja Ochrony Środowiska Naturalnego  
ul. Sportowa 30B  
05-100 Nowy Dwór Mazowiecki
3. Strony zawiadamiane 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 Kodeksu postępowania administracyjnego
4. 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. Dyrektor Zarząd Zlewni Wód Polskich 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

Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie na działkach ewidencyjnych o nr 154/20, 154/23, 155/15, 155/19, 160/5, 180/4, 154/22, 154/9, 154/11, 154/24, 155/11, 155/16, 155/18, 157/3, 157/5, 158/2, 160/1, 178, 179/5, obręb Rumianek, gmina Tarnowo Podgórne, powiat poznański, województwo wielkopolskie. Łączna powierzchnia działek wynosi ok. 23,11 ha. Pod bezpośrednie zagospodarowanie przedmiotowej inwestycji przeznaczona będzie natomiast powierzchnia ok. 21,92 ha, która obejmuje teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (mpzp) pod tereny aktywizacji gospodarczej (2AG i 7AG) oraz zieleń ochronną rowu melioracyjnego (2ZO i 3ZO).

Planowane przedsięwzięcie będzie polegać na realizacji:

- zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego wraz z segmentami socjalnobiurowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną z infrastrukturą towarzyszącą,
- terenów utwardzonych w skład których wejdą drogi wewnętrzne, chodniki, parkingi, place manewrowe, doki, zbiorniki retencyjne,
- zagospodarowanie terenów zieleni,
- zbiorników wody ppoż. i pompowni,
- budynków portierni,
- posadowienie ok. 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), w przypadku LNG: wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową I stopnia (SRP z maksymalnym ciśnieniem 1,6 MPa),
- infrastruktury towarzyszącej w postaci kanalizacji sanitarnej, wodociągu, sieci gazowej, instalacji elektrycznych i teletechnicznych,
- posadowienie wiat np. rowerowych, dla palaczy.

Ponadto zakłada się również możliwość zainstalowania na dachu instalacji fotowoltaicznej.

Planowana inwestycja w przypadku możliwości technicznych i ekonomicznych będzie podłączona do sieci ciepłowniczej. W przypadku braku takiej możliwości, zakłada się ogrzewanie obiektów za pomocą gazu ziemnego. W przypadku braku możliwości przyłączenia instalacji do sieci gazowej lub niewystarczających zasobów sieci na terenie inwestycji zainstalowane zostaną naziemne zbiorniki na gaz wraz z wyposażeniem o łącznej pojemności do ok. 107,2 m<sup>3</sup> (do ok. 50 Mg), w technologii LPG, LNG lub CNG. Zbiorniki będą zlokalizowane w wyznaczonym i utwardzonym miejscu na terenie inwestycji. Zakłada się posadowienie standardowych, stalowych zbiorników wyposażonych w odpowiednią armaturę zabezpieczającą przed rozszczelnieniem, zgodnych z normami krajowymi i unijnymi. Zbiorniki naziemne montowane będą na własnych podporach mocowanych do płyty fundamentowej żelbetowej wylewanej lub prefabrykowanej posadowionej poziomo na stabilnym podłożu. W przypadku lokalizacji zbiorników LNG konieczne będzie również wykonanie stacji regazyfikacji skroplonego gazu LNG. Maksymalne ciśnienie pracy jakie może wystąpić w stacji LNG wynosi 1,6 MPa. Stacja LNG będzie zrealizowana w formie kontenerowej, jej dokładną lokalizację wnioskodawca dobierze zgodnie z wymaganiami prawnymi na dalszym etapie realizacji inwestycji, dopiero w sytuacji braku możliwości przyłączenia do sieci gazowej lub niewystarczających zasobów sieci.

Planowane do wybudowania obiekty wykorzystywane będą 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, 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 jednostkowe 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. Z uwagi na powyższe produkcja i usługi dodatkowe, które mogą być prowadzone w planowanych obiektach nie będą miały znamion działalności zakładu produkcyjnego. Część hali 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 dachu hal lub na poziomie gruntu. Nie wyklucza się także możliwości wynajmu poszczególnych części hali 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 hali lub całości hali klientowi zajmującemu się sprzedażą farmaceutyków.

Przewidywane wielkości powierzchni przeznaczonych pod drogi, dojścia i parkingi, place manewrowe to ok. 6,33 ha oraz powierzchnię zabudowy to ok. 8,87 ha. Praca będzie się odbywać 24 h na dobę, 7 dni w tygodniu w systemie trzymianowym, a stan zatrudnienia według założeń wnioskodawcy wyniesie ok. 1531 pracowników.

Woda na potrzeby planowanego przedsięwzięcia pobierana będzie z sieci wodociągowej. Ścieki bytowe będą docelowo odprowadzane do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem ich wywozu do oczyszczalni ścieków. Wybór rozwiązania będzie zależny od warunków uzyskanych od gestora sieci. Wnioskodawca dopuszcza możliwość generowania ścieków przemysłowych związanych ze specyfiką działania przyszłego najemcy lub najemców czy też w związku z utrzymaniem porządku w projektowanych obiektach, jednak na obecnym etapie postępowania nie jest możliwe oszacowanie ilości, składu czy też źródła pochodzenia tych ścieków. Wnioskodawca zakłada, że ścieki te będą zagospodarowywane tak jak ścieki bytowe.

Wody opadowe i roztopowe zebrane z powierzchni utwardzonych wnioskodawca zamierza podczyszczać w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych i kierować do szczelnych urządzeń retencyjnych lub urządzeń rozsączających, skąd dalej stopniowo będą odprowadzane do kanalizacji deszczowej lub do rowu melioracyjnego lub do gruntu lub będą odparowywane. Natomiast wody opadowe i roztopowe zebrane z powierzchni dachów odprowadzane będą do gruntu. Na obecnym etapie projektowania wnioskodawca nie dokonał jeszcze wyboru docelowego, szczegółowego sposobu zagospodarowania ww. wód. Niemniej zastosowany ostatecznie sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych powinien być zgodny z przepisami szczegółowymi oraz warunkami otrzymanymi od zarządcy sieci kanalizacyjnej lub rowu w przypadku odprowadzania do nich ww. wód.

Wytwarzane na terenie zakładu odpady po realizacji przedsięwzięcia będą magazynowane selektywnie w pojemnikach lub kontenerach w miejscach do tego celu przeznaczonych, a następnie będą przekazywane odbiorcom uprawnionym w zakresie gospodarki odpadami (do odzysku lub w dalszej kolejności do unieszkodliwienia). Masy ziemne wydobyte w trakcie robót budowlanych zostaną w pierwszej kolejności wykorzystane na zagospodarowania poza terenem inwestycji. W celu ochrony powierzchni ziemi, Regionalny Dyrektor zobowiązał wnioskodawcę, aby masy ziemne z wykopów zagospodarował na terenie przedsięwzięcia w sposób niepowodujący zmiany stosunków wodnych, bez szkody dla gruntów sąsiednich, a nadmiar mas ziemnych zagospodarował jako odpad poza terenem przedsięwzięcia.