

Decyzja

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 1 i 2 pkt. 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, ust. 80 ust. 1, art. 82, art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008 r. – o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.) w związku z § 3 ust. 1 pkt 37, pkt 54 lit. b, pkt 58 lit. b oraz pkt 62 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku Panattoni Europe Sp. z o. o. reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Elżbietę Mikułę-Kocikowską w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia pn.: budowa zespołu hal produkcyjno-magazynowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zapleczem biurowo-socjalnym na działkach o nr ewidencyjnych 1/1, 2/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 8/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1, 13, 14/3, 14/5, 15/1, 16/1, 18/1, 19/1, 20/1, 21/1, 22/1, 23/1, 24/1, 25/1, 27/30, 27/33, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 obręb P-3 Pabianice i po zasięgnięciu opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach (pismo z dnia 28.06.2021r. znak: PPIS.ZNS.9022.1.6.2021, pismo z dnia 09.08.2021r. znak: PPIS.ZNS.9022.1.13.2021, pismo z dnia 13.10.2021r. znak: PPIS.ZNS.9022.1.17.2021), Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi (postanowienie z dnia 18.06.2021r. znak: WOOS.4220.489.2021.IBa, pismo z dnia 26.07.2021 znak: WOOS.4220.489.2021.IBa.2, postanowienie z dnia 12.10.2021r. znak: WOOS.4220.886.2021.IBa, postanowienie z dnia 22.04.2022r. znak: WOOS.4221.21.2022.MTr.2) oraz opinię Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu (postanowienie z dnia 29.10.2021r. znak: PO.ZZŚ.5.435.311.2021.BM, postanowienie z dnia 15.06.2022r. znak: PO.ZZŚ.5.4360.7.2022.BM) oraz po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko

ustalam

środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu hal produkcyjno-magazynowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zapleczem biurowo-socjalnym na działkach o nr ewidencyjnych 1/1, 2/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 8/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1, 13, 14/3, 14/5, 15/1, 16/1, 18/1, 19/1, 20/1, 21/1, 22/1, 23/1, 24/1, 25/1, 27/30, 27/33, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 obręb P-3 Pabianice.

I. określam:

1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę zespołu hal produkcyjno-magazynowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zapleczem biurowo-socjalnym na działkach o nr ewidencyjnych 1/1, 2/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 8/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1, 13, 14/3, 14/5, 15/1, 16/1, 18/1, 19/1, 20/1, 21/1, 22/1, 23/1, 24/1, 25/1, 27/30, 27/33, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 obręb P-3 Pabianice.

Zakres przedsięwzięcia obejmuje budowę:

- hal produkcyjno-magazynowo-usługowych wraz z częściami pomieszczeń technicznych o powierzchni zabudowy do 17,12 ha,
- terenów utwardzonych o powierzchni zabudowy łącznej do 10,53 ha (w tym dróg o długości do 3,6 km, oraz parkingów powierzchni użytkowej łącznej do 3,53 ha),
- do 3 budynków pompowni p.poż. o powierzchni zabudowy do 210 m² wraz z zbiornikami wody

p.poż o powierzchni zabudowy do 510 m²,

- 3 zbiorników retencyjnych wody opadowej o pojemności łącznej min. 5220 m³ dla maksymalnej powierzchni szczelnej do 27,74 ha,

- do 6 zjazdów publicznych,

- do 20 agregatów prądotwórczych,

- portierni o powierzchni zabudowy łącznie do 180 m²,

- zbiorników gazu o pojemności łącznej wynoszącej 100 m³ (rezerwa np. w sytuacji braku możliwości niewystarczającej ilości gazu z sieci),

oraz budowę i przebudowę przyłączy oraz sieci i instalacji niezbędnej infrastruktury technicznej: energetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznej, technologicznej, wody, ciepłej, gazowej.

Powierzchnia planowanego przedsięwzięcia (do przekształcenia) będzie wynosić łącznie ok. 30,83 ha.

2. Warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich:

a) Plac budowy, zaplecze oraz drogi techniczne należy zorganizować w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu oraz minimalne jego przekształcenie.

b) Zaplanować wszelkie operacje z użyciem ciężkiego sprzętu.

c) Maksymalnie ograniczyć czas budowy poszczególnych etapów poprzez odpowiednie zaplanowanie prac budowlanych.

d) Podczas prowadzenia prac budowlanych należy przewidzieć miejsca do parkowania maszyn budowlanych (zaplecze budowy), na terenie utwardzonym i zabezpieczonym przed ewentualnym wpływem substancji ropopochodnych na środowisko gruntowo-wodne.

e) Teren inwestycji, na wypadek narażenia środowiska gruntowo - wodnego na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnych, wyposażyć w sorbenty.

f) Zastosować środki techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu inwestycji, powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych jak i podczas transportu materiałów budowlanych, np. w porze suchej należy ograniczyć emisję pyłu poprzez zwilżanie nawierzchni terenu budowy, osłanianie przed działaniem wiatru składowisk kruszyw, piasku zawierających drobne frakcje pyłowe poprzez ich przykrywanie plandeką w dni suche, eliminowanie niezaplanowanego składowania piasku i kruszyw, itp. Podczas transportu materiałów budowlanych (przede wszystkim pyłących) należy stosować przykrycia naczep.

g) Prace budowlane z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu budowlanego prowadzić wyłącznie w porze dnia, tj. w godzinach 6⁰⁰ - 22⁰⁰. W przypadku uzasadnionym koniecznością ciągłej pracy technologii robót dopuszcza się prowadzenie prac w porze nocy. Dopuszcza się również prowadzenie w porze nocy prac wykończeniowych wewnątrz obiektów.

h) Przy zagospodarowaniu obszarów objętych strefą ochrony archeologicznej obejmującą obszary potencjalnego zasięgu zabytku archeologicznego - prace związane z realizacją robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności, należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

i) Dla obszaru zabytku archeologicznego przed realizacją przedsięwzięcia należy przeprowadzić badania archeologiczne.

j) Wykonawca prac na etapie realizacji powinien posiadać nowoczesne, sprawne, dobrej jakości i prawidłowo utrzymane zaplecze techniczne.

k) Teren zaplecza budowy zorganizować w możliwie największej odległości od zabudowań mieszkalnych.

- l) Na etapie realizacji przedsięwzięcia należy stosować sprzęt i urządzenia w dobrym stanie technicznym, gwarantującym zachowanie dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń w powietrzu oraz dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu.
- ł) Sprzęt i maszyny wykorzystywane podczas realizacji inwestycji powinien spełniać odpowiednie standardy jakościowe, techniczne, wykluczające emisje do wód i do ziemi zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych (oleje, smary, paliwo);
- m) W przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi podczas realizacji przedsięwzięcia, wykonać rekultywację zanieczyszczonego gruntu w celu doprowadzenia go do obowiązujących standardów jakości gleby lub ziemi.
- n) Tankowanie sprzętu, jeśli zajdzie taka potrzeba, prowadzić na izolowanej szczelnej powierzchni (np. mata gumowa, płyty betonowe). Miejsce tankowania dodatkowo wyposażyć w sorbent celem neutralizacji ewentualnego wycieku paliwa.
- o) Tankowanie maszyn budowlanych oraz naprawy sprzętu mogące powodować wyciek substancji ropopochodnych do środowiska prowadzić poza terenem wykopów.
- p) Przestrzegać zasady wyłączania silników w czasie przerw w pracy.
- q) W czasie prowadzenia robót budowlanych należy prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu budowlanego i transportowego oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia gruntu i neutralizację miejsc mogących powodować ewentualnie zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego.
- r) Przy prowadzeniu prac budowlanych należy wykorzystać i przekształcić elementy przyrodnicze wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedsięwzięcia.
- s) Firma realizująca prace budowlane winna prowadzić ewidencję ilościową i jakościową wytwarzanych odpadów.
- t) Przed przystąpieniem do realizacji przedsięwzięcia, firma prowadząca prace budowlane winna posiadać uregulowany stan prawny postępowania z wytworzonymi odpadami.
- u) Wytworzone przez firmę budowlaną odpady niebezpieczne czasowo magazynować selektywnie w oznakowanych szczelnych, pojemnikach, ze szczelnym zamknięciem, wykonanych z materiałów odpornych na działanie chemiczne magazynowanych odpadów niebezpiecznych, na utwardzonym, szczelnym podłożu w magazynie odpadów niebezpiecznych na terenie, do którego wnioskodawca posiada tytuł prawny, niedostępnym dla osób trzecich.
- v) Wytworzone przez firmę budowlaną odpady inne niż niebezpieczne czasowo magazynować selektywnie w oznakowanych, zamykanych pojemnikach/kontenerach ustawionych na utwardzonym podłożu na terenie placu budowy, tj. w miejscu niedostępnym dla osób trzecich.
- w) Magazynowanie odpadów zorganizować zgodnie z wymaganiami w zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa i zdrowia ludzi, w szczególności w sposób uwzględniający właściwości chemiczne i fizyczne odpadów, w tym stan skupienia oraz zagrożenia, które mogą powodować te odpady.
- x) Na etapie eksploatacji odpady czasowo magazynować w magazynach odpadów, tj. w wyznaczonych miejscach na utwardzonych placach w pojemnikach z zamykanymi otworami wrzutowymi służących do czasowego gromadzenia odpadów. Przestrzenie te zabezpieczyć przed dostępem osób trzecich. Odpady niebezpieczne magazynować w szczelnych, szczelnie zamykanych pojemnikach odpornych na działanie chemiczne magazynowanych odpadów niebezpiecznych.
- y) Miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych wyposażyć w szczelne podłoże oraz odpowiednią ilość sorbentów.
- z) Wytworzone odpady przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie w zakresie gospodarowania odpadami.
- za) Ziemię i glebę z wykopów należy w jak największym stopniu zagospodarować na terenie

przedsięwzięcia, a niezanieczyszczony grunt, niezagospodarowany na terenie przedsięwzięcia traktować jako odpad inny niż niebezpieczny i przekazywać zgodnie z obowiązującymi przepisami.

zb) W przypadku stwierdzenia w trakcie budowy występowania w którymkolwiek miejscu zanieczyszczenia gleby lub ziemi w stopniu przekraczającym określone prawem normy, podczas realizacji powinna zostać wykonana remediacja zanieczyszczonego gruntu w celu doprowadzenia go do obowiązujących norm dla substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi, po wcześniejszym uzgodnieniu warunków remediacji z RDOŚ w Łodzi.

zc) Na etapie budowy należy dokonywać oględzin wykopów, a szczególnie przed ich zasypaniem i likwidacją, sprawdzić dno i ściany pod kątem obecności w nich zwierząt. W przypadku ich stwierdzenia, zwierzęta należy wyjąć i przenieść w bezpieczne miejsce z dala od placu budowy na dogodne dla nich siedliska.

zd) Należy wygrodzić teren przedsięwzięcia od potencjalnych siedlisk płazów wzdłuż Rowu Piątkowisko. Na etapie budowy należy wykonać tymczasowe wygrozienia herpetologiczne wzdłuż rowu Piątkowisko, do momentu zabudowania ciek. Odpowiednio zabezpieczyć na czas budowy poprzez zastosowanie np. agrowłókny. Płotek winien mieć wysokość min. 80 cm, z czego 60 cm to część nadziemna wraz z 10 cm przewieszką, a 20 cm stanowi część podziemną wkopaną w grunt. Należy zapewnić trwałe dla okresu budowy posadowienie i szczelność wygrozienia czasowego.

ze) Zabezpieczyć rów w fazie budowy poprzez zakaz lokalizacji zaplecza budowy bezpośrednio od strony rowu oraz zakaz lokalizacji miejsca magazynowania odpadów bezpośrednio od strony rowu.

zf) Zabezpieczyć zbiorniki retencyjne przed wnikaniem do nich drobnych zwierząt. Wloty i wyloty zbiorników podziemnych wyposażyć w elementy uniemożliwiające dostanie się małych zwierząt do środka.

zg) Na elewacji znajdujących się po północnej stronie hal najbliższej zabudowy mieszkaniowej oraz zachodniej stronie hal znajdujących się najbliższej ogrodów działkowych nie montować punktów świetlnych.

zh) Przedsięwzięcie zrealizować bez konieczności wycinki drzew i krzewów.

zi) W pobliżu drzew i krzewów nieprzeznaczonych do wycinki prace należy prowadzić ze szczególną ostrożnością. W czasie wykonywania prac w sąsiedztwie systemów korzeniowych wykopy należy prowadzić ręcznie. Podczas prowadzenia robót ziemnych w obrębie systemów korzeniowych drzew, odsłonięte korzenie przykryć matami słomianymi. W celu niedopuszczenia do przesuszenia systemu korzeniowego, wykopy przy drzewach i krzewach należy zasypywać w jak najkrótszym czasie. Pnie drzew zabezpieczyć np. oszalowaniem z desek. W obrębie rzutu korony nie składować materiałów chemicznych i budowlanych.

zj) Czyszczenie hal prowadzić za pomocą specjalistycznych maszyn czyszczących, zamiatarek, odkurzaczy przemysłowych itd. w których ewentualną wodę do mycia pobierać w niewielkich ilościach, a pozostałości z czyszczenia odprowadzać do szczelnych zbiorników tych maszyn i dalej do pojemników np. typu mauzer, paletopojemników i kwalifikować jako płynne odpady (kod 16 10 02), a nie ścieki przemysłowe.

zk) Powstające ścieki socjalno-bytowe odprowadzać poprzez przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej.

zl) Wody opadowe i roztopowe z terenów zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do odbiornika podczyszczać w osadniku i separatorze substancji ropopochodnych.

zł) Wody opadowe i roztopowe z terenów inwestycji przed odprowadzeniem do odbiornika retencjonować.

zm) Wody opadowe odprowadzać do odbiornika - rowu R-E (Rów Piątkowisko).

zn) Zastosować rozwiązania umożliwiające ponowne wykorzystanie zretencjonowanych wód opadowych i roztopowych.

zo) W przypadku korzystnych warunków gruntowo-wodnych, zastosować rozwiązania umożliwiające zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach terenu inwestycji.

zp) Przyjmuje się możliwość wykorzystania wód do nawadniania własnych terenów zielonych oraz do celów bytowo-gospodarczych do tzw. instalacji szarej np. splukiwanie sanitariatów.

zq) Częściowo zagospodarować wody na własnym terenie poprzez zastosowanie obiektu małej retencji (wyposażonej w wpust kokułkowy zabezpieczający przed przelewaniem), tj. niecki o parametrach: długość - ok. 100 m, szerokość - 1 m, głębokość - 0,3 m. Niecke wykonać jako obiekt linowy o dnem i skarpach w sposób zapewniający i utrzymujący naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych (żwir, warstwa gruntu) obsiany trawą.

zr) Koryto ciekę na czas prowadzenia robót zabezpieczyć w taki sposób, aby nie przedostawały się do niego zanieczyszczenia z prowadzonych prac związanych z realizacją planowanej inwestycji.

zs) W przypadku przedostania się do koryta ciekę materiałów z budowy, natychmiast oczyścić koryto ciekę.

zt) W czasie realizacji przedsięwzięcia nie składować w obrębie ciekę materiałów i substancji chemicznych niezbędnych do realizacji zamierzenia, dla których z Karty Charakterystyki wynika, że przedostanie się do środowiska jest szkodliwe dla organizmów żywych i powoduje długotrwałe negatywne skutki.

zu) W przypadku przedostania się zanieczyszczeń do gruntu lub wód bezzwłocznie podjąć działania zmierzające do usunięcia skutków i przyczyn awarii.

zv) Przed realizacją planowanej inwestycji ustalić czy planowane przedsięwzięcie znajduje się w kolizji z urządzeniami melioracji wodnych, takimi jak m.in. ciągi drenarskie, rowy czy rurociągi, których przerwanie mogłoby wywołać negatywny wpływ na stosunki wodne w rejonie inwestycji;

zw) w przypadku kolizji inwestycji z urządzeniami melioracji wodnej uzyskać stosowne pozwolenia na ich przebudowę.

zy) Zaplanować nasadzenia drzew i krzewów, wykonać pasażę roślinne (np. w okolicy zbiornika retencyjnego) obsadzonych gęstą roślinnością wodolubną, w/w działania stanowić będą element retencji wód opadowych i zagospodarowania ich na własnym terenie.

zz) Zagospodarować terenu wokół budynku trawnikiem krajobrazowym z dużą ilością ziół (koszenie dwa razy do roku).

zza) Wyznaczyć odrębne miejsce pod łąkę kwietną. Pozostałe zagospodarowanie terenu zielenią uwzględniając wytyczne pod Breeam, m.in.:

- zastosowanie minimum 5 gatunków drzew, lub krzewów rodzimych atrakcyjnych dla ptaków,
- zastosowanie minimum 5 gatunków drzew, krzewów, lub bylin rodzimych atrakcyjnych dla owadów,
- zamontowanie budek dla owadów użytecznych w miejscu osłoniętym, otoczonym roślinnością atrakcyjną dla owadów, w wielofunkcyjnych domkach jest też miejsce dla pszczół murarek,
- zamontowanie budek dla ptaków (jeżeli na terenie są istniejące drzewa wskazane do zachowania),
- zastosowanie szczepionek mikoryzowych dla nowo nasadzanych drzew.

3. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

a) Zaprojektować zagospodarowanie terenu przedmiotowego przedsięwzięcia o całkowitej powierzchni ok. 30,83 ha, na które składać się będą następujące obiekty:

- hale produkcyjno-magazynowo-usługowych wraz z częściami pomieszczeń technicznych o powierzchni łącznej wynoszącej do 17,12 ha,
- tereny utwardzone o powierzchni zabudowy łącznej do 10,53 ha (w tym dróg o długości do 3,6 km, oraz parkingów powierzchni użytkowej łącznej do 3,53 ha),
- do 3 budynków pompowni p.poż. o powierzchni zabudowy do 210 m² wraz z zbiornikami wody p.poż o powierzchni zabudowy do 510 m²,

- 3 zbiorniki retencyjne wody opadowej o pojemności łącznej min. 5220 m³ dla maksymalnej powierzchni szczelnej do 27,74 ha,
 - do 6 zjazdów publicznych,
 - do 20 agregatów prądotwórczych,
 - portiernie o powierzchni zabudowy łącznie do 180 m²,
 - zbiorniki gazu o pojemności łącznej wynoszącej 100 m³ (rezerwa np. w sytuacji braku możliwości niewystarczającej ilości gazu z sieci).
- b) Zaprojektować źródła zorganizowanej emisji do powietrza w ilości i wielkości pozwalającej na dotrzymanie wartości dopuszczalnych, tj.:
- do 254 szt. urządzeń gazowych o mocy do 55 kW każde (promiennik/nagrzewnica) - łączna moc 13 970 kW (13,97 MW), o wysokości emitora nie mniej niż 12,5 m i średnicy ok. 0,15 m, emitor otwarty,
 - do 24 szt. kotłów gazowych o mocy do 150 kW każdy - łączna moc 3 600 kW (3,6 MW), o wysokości emitora nie mniej niż 12,5 m i średnicy ok. 0,15 m, emitor otwarty,
 - do 72 szt. urządzeń wentylacyjnych z nagrzewnicą o mocy 60 kW każda - łączna moc 4 320 kW (do 4,32 MW), o wysokości emitora nie mniej niż 12,5 m i średnicy ok. 0,10 m, emitor otwarty,
 - do 72 szt. wentylatorów dachowych przeciwwybuchowych, o wysokości emitora nie mniej niż 12,5 m i średnicy ok. 0,2 m, emitor zadaszony,
 - do 20 szt. agregatów prądotwórczych,
 - do 76 szt. urządzeń wentylacyjnych z nagrzewnicą o mocy 200 kW każda - łączna moc 15 200 kW (15,20 MW) o wysokości emitora nie mniej niż 12,5 m i średnicy ok. 0,2 m, emitor otwarty.
- c) Do podczyszczania wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych, przed ich odprowadzeniem do zbiorników retencyjnych, zaprojektować separatory koalescencyjne o łącznym nominalnym przepływie nie mniejszym niż 126,4 l/s dla maksymalnej powierzchni do 10,53 ha.
- d) Do retencjonowania wód opadowych zaprojektować zbiorniki retencyjne o pojemności łącznej wynoszącej 5220 m³ dla maksymalnej powierzchni szczelnej do 27,74 ha.
- e) Zaprojektować źródła emisji hałasu od urządzeń zewnętrznych w ilości i wielkości pozwalającej na dotrzymanie wartości dopuszczalnych, tj.
- wentylator dachowy wyciągowy, poziom mocy akustycznej do 80 dB - do 180 szt.,
 - urządzenie wentylacyjne z nagrzewnicą gazową do 60 kW; poziom mocy akustycznej do 80 dB - do 72 szt.,
 - urządzenie chłodnicze, poziom mocy akustycznej do 75 dB - do 72 szt.,
 - wentylator dachowy wyciągowy EX, poziom mocy akustycznej do 80 dB - do 72 szt.,
 - wentylator dachowy wyciągowy, poziom mocy akustycznej do 75 dB - do 96 szt.,
 - agregat wody lodowej, poziom mocy akustycznej do 90 dB - do 90 szt.,
 - wentylator ścienny wyciągowy, poziom mocy akustycznej do 80 dB - do 25 szt.,
 - urządzenie wentylacyjne z nagrzewnicą gazową do 200 kW; poziom mocy akustycznej do 80 dB - do 76 szt.,
 - urządzenie chłodnicze, poziom mocy akustycznej do 80 dB - do 76 szt.,
 - pompy ciepła, poziom mocy akustycznej do 85 dB - do 48 szt.,
 - wentylator ścienny wyciągowy o poziomie mocy akustycznej do 80 dB - do 10 szt.
- f) Zaprojektować hale o wypadkowej izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych i dachu min. 20 dB.
- g) Zaprojektować pompownię o wypadkowej izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych i dachu min. 23 dB.

4. Wymogi w zakresie przeciwdziałania skutkom awarii przemysłowych:

Przedsięwzięcie nie należy do zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

5. Wymogi w zakresie ograniczania transgranicznego oddziaływania na środowisko:

Nie dotyczy.

I. nie stwierdzam konieczność:

1. wykonania kompensacji przyrodniczej;
2. nałożenia obowiązkowych działań dotyczących unikania, zapobiegania, ograniczania oraz monitorowania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;

II. nie stwierdzam konieczności utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania;

III. nie nakładam obowiązku:

1. przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w ramach postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę.
2. przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko;

IV. nie nakładam obowiązku przedstawienia analizy porealizacyjnej.

Uzasadnienie

W dniu 14.05.2021r. do Urzędu Miejskiego w Pabianicach wpłynął wniosek Panattoni Europe Sp. z o. o. reprezentowanej przez pełnomocnika Panią Elżbietę Mikułę-Kocikowską w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia pn.: budowa zespołu hal produkcyjno-magazynowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zapleczem biurowo-socjalnym na działkach o nr ewidencyjnych 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14/1, 14/2, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27/4, 27/5, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 obręb P-3 Pabianice.

Przedłożona do wniosku dokumentacja zawierała:

- kartę informacyjną przedsięwzięcia wraz z jej zapisem w formie elektronicznej – 4 egz.,
- poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obejmującej przewidywany obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie,
- mapę w skali zapewniającej czytelność przedstawionych danych z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie, wraz z zapisem mapy w formie elektronicznej,
- dowód wniesionej opłaty skarbowej.

Prezydent Miasta Pabianic pismem z dnia 19.05.2021r. znak: OS.6220.6.2021 działając zgodnie z art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735) wezwał pełnomocnika inwestora do uzupełnienia złożonego wniosku o pełnomocnictwo i podpisaną klauzulę informacyjną. Przedmiotowy wniosek został uzupełniony o w/w braki w dniu 28.05.2021r.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. poz. 1839) w § 3 ust. 1: pkt 54 lit b, pkt 37, pkt 58 lit. b, pkt 62 zakwalifikowało planowane przedsięwzięcie do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z ustawowym trybem postępowania administracyjnego Prezydent Miasta Pabianic pismami z dnia 02.06.2021 r. znak: OS.6220.6.2021 wystąpił do Państwowego Powiatowego

Inspektora Sanitarnego w Pabianicach, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu z prośbą o wydanie opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia oraz ewentualne określenie zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Postanowieniem z dnia 18.06.2021r. znak: WOOŚ.4220.489.2021.IBa Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi, po przeanalizowaniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z załącznikami, w tym kartą informacyjną przedsięwzięcia wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ponadto ustalił pełen zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z art. 66 ustawy „oos”, ze szczególnym uwzględnieniem elementów wymienionych w sentencji niniejszego postanowienia.

Pismem z dnia 23.06.2021r. znak: PO.ZZŚ.5.435.311.1.2021 Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu zawiadomił, że:

- dotrzymanie terminu ustawowego wydania opinii w przedmiotowej sprawie nie jest możliwe z uwagi na znaczny stopień skomplikowania sprawy,
- wydanie w/w opinii nastąpi do dnia 23.07.2021r.

Pismem z dnia 28.06.2021r. znak: PPIS.ZNS.9022.1.6.2021 Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pabianicach, po przeanalizowaniu karty informacyjnej przedsięwzięcia, wyraził opinię, w której postanowił odstąpić od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla w/w przedsięwzięcia.

Zawiadomieniem-obwieszczeniem z dnia 05.07.2021r. znak: OS.6220.6.2021 Prezydent Miasta Pabianic poinformował strony postępowania, że zajęcie stanowiska w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla w/w przedsięwzięcia nastąpi w terminie do dnia 31.07.2021r. z uwagi na konieczność uzyskania wymaganych przepisami prawa opinii i uzgodnień.

W dniu 15.07.2021r. pełnomocnik inwestora w nawiązaniu do złożonego wniosku przedłożył w tut. Urzędzie sprostowanie i autokorektę do przedłożonej karty informacyjnej przedsięwzięcia.

Prezydent Miasta Pabianic pismami z dnia 21.07.2021 r. znak: OS.6220.6.2021 przekazał w/w sprostowanie i autokorektę do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu z prośbą o wydanie opinii dla planowanego przedsięwzięcia w zakresie oddziaływania na środowisko w oparciu o pełne brzmienie przedłożonej dokumentacji.

Pismem z dnia 26.07.2021r. znak: WOOŚ.4220.489.2021.IBa.2 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi podtrzymał swoje stanowisko o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, zawarte w opinii z 18.06.2021r. znak: WOOŚ.4220.489.2021.IBa i nie zmienił go w związku z przedłożonym przez wnioskodawcę uzupełnieniem karty informacyjnej przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 09.08.2021r. znak: PPIS.ZNS.9022.1.13.2021 Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pabianicach podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 28.06.2021r. znak: PPIS.ZNS.9022.1.6.2021 i odstąpił od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 02.09.2021r. znak: PO.ZZŚ.5.435.311.2.2021.BM Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu zwrócił się do Prezydenta Miasta Pabianic o wezwanie wnioskodawcy do przedłożenia dodatkowych wyjaśnień do informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia w zakresie wskazanym w niniejszym piśmie.

Pismem z dnia 07.09.2021r. znak: OS.6220.6.2021 Prezydent Miasta Pabianic wezwał pełnomocnika inwestora do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia o zagadnienia określone w w/w piśmie Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu.

W dniu 20.09.2021r. pełnomocnik inwestora przedłożył w tut. Urzędzie uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia, w związku z wezwaniem Prezydenta Miasta Pabianic z dnia 07.09.2021r. oraz tekst jednolity karty informacyjnej przedsięwzięcia.

Prezydent Miasta Pabianic pismami z dnia 24.09.2021 r. znak: OS.6220.6.2021 przekazał w/w

uzupełnienia i tekst jednolity karty informacyjnej przedsięwzięcia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu z prośbą o wydanie opinii dla planowanego przedsięwzięcia w zakresie oddziaływania na środowisko w oparciu o pełne brzmienie przedłożonej dokumentacji.

Postanowieniem z dnia 12.10.2021r. znak: WOOS.4220.886.2021.IBa Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi, po przeanalizowaniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z załącznikami, w tym kartą informacyjną przedsięwzięcia wyraził opinię, że dla przedmiotowego przedsięwzięcia istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Ponadto ustalił pełen zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z art. 66 ustawy „oos”, ze szczególnym uwzględnieniem elementów wskazanych w sentencji niniejszego postanowienia.

Pismem z dnia 13.10.2021r. znak: PPIS.ZNS.9022.1.17.2021 Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pabianicach podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 28.06.2021r. znak: PPIS.ZNS.9022.1.6.2021 i odstąpił od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Postanowieniem z dnia 29.10.2021r. znak: PO.ZZŚ.5.435.311.2021.BM Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu stwierdził potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia oraz określił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Po przeanalizowaniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z załącznikami w tym z kartą informacyjną przedsięwzięcia pod kątem uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. – o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, biorąc pod uwagę opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach i Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu, Prezydent Miasta Pabianic postanowieniem z dnia 16.11.2021r. znak: OS.6220.6.2021 nałożył obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia pn.: budowa zespołu hal produkcyjno-magazynowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zapleczem biurowo-socjalnym na działkach o nr ewidencyjnych 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14/1, 14/2, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27/4, 27/5, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 obręb P-3 Pabianice i ustalił pełny zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z art. 66 ustawy z dnia 3 października 2008 r. – o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.).

Postanowieniem z dnia 14.12.2021r. znak: OS.6220.6.2021 Prezydent Miasta Pabianice zawiesił postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia pn.: budowa zespołu hal produkcyjno-magazynowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zapleczem biurowo-socjalnym, do czasu przedłożenia przez wnioskodawcę raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 25.01.2022 pełnomocnik inwestora przedłożył w tut. Urzędzie raport oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia.

Postanowieniem z dnia 31.01.2021r. znak: OS.6220.6.2021 Prezydent Miasta Pabianic podjął z urzędu zawieszony postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację wnioskowanego przedsięwzięcia.

Zgodnie z ustawowym trybem postępowania administracyjnego Prezydent Miasta Pabianic pismami z dnia 08.02.2019 r. znak: OS.6220.6.2021 wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z prośbą o uzgodnienie warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

Prezydent Miasta Pabianic działając zgodnie z art. 33 ust. 1 w związku z art. 79 ust 1 oraz art. 74

ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. – o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko obwieszczeniem z dnia 14.02.2022r. zawiadomił iż w Wydziale Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Pabianicach w związku ze złożonym wnioskiem przez pełnomocnika Panią Elżbietę Mikułę-Kocikowską, działającą w imieniu inwestora Panattoni Europe Sp. z o. o. toczy się postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia pn.: budowa zespołu hal produkcyjno-magazynowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zapleczem biurowo-socjalnym na działkach o nr ewidencyjnych 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14/1, 14/2, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27/4, 27/5, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 obręb P-3 Pabianice. Prezydent Miasta Pabianic poinformował, iż w związku z wydanym w dniu 16.11.2021r. znak: OS.6220.6.2021 postanowieniem, nakładającym obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia w dniu 25.01.2022r. pełnomocnik inwestora - Pani Elżbieta Mikuła-Kocikowska przedłożyła w Urzędzie Miejskim w Pabianicach, sporządzony raport o oddziaływaniu na środowisko w/w przedsięwzięcia.

Jednocześnie zawiadomił wszystkich zainteresowanych o możliwości zapoznania się z w/w raportem jak i z całą dokumentacją sprawy, składania uwag i wniosków w formie pisemnej, elektronicznej i ustnej w Wydziale Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Pabianicach, ul. św. Jana 4, II piętro pokój 22, w godzinach jego urzędowania w terminie od dnia 16.02.2022r. do dnia 21.03.2022r. W wyznaczonym terminie nie złożono pisemnych uwag i wniosków dotyczących prowadzonego postępowania.

Pismem z dnia 04.03.2022r. znak: WOOŚ.4221.21.2022.MTr Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi zwrócił się do Prezydenta Miasta Pabianic z prośbą o niezwłoczne przekazanie uzupełnienia raportu o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Pismem z dnia 10.03.2022r. znak: OS.6220.6.2021 Prezydent Miasta Pabianic wezwał pełnomocnika inwestora do uzupełnienia raportu o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko o zagadnienia wymienione w w/w piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi.

Pismem z dnia 24.03.2022r. znak: PO.ZZŚ.5.4360.7.2022.BM.1 Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu zwrócił się do Prezydenta Miasta Pabianic z prośbą o wezwanie wnioskodawcy do przedłożenia dodatkowych uzupełnień/wyjaśnień do raportu.

W dniu 31.03.2022 pełnomocnik inwestora w związku z w/w wezwaniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi przedłożył w tut. Urzędzie aneks do raportu oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia.

Pismami z dnia 05.04.2022r. znak: OS.6220.6.2021 Prezydent Miasta Pabianic ponownie wystąpił do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z prośbą o uzgodnienie warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia, biorąc pod uwagę pełne brzmienie przedłożonej do uzgodnienia dokumentacji.

Pismem z dnia 04.04.2022r. znak: OS.6220.6.2021 Prezydent Miasta Pabianic wezwał pełnomocnika inwestora do uzupełnienia raportu o oddziaływaniu planowanego przedsięwzięcia na środowisko o zagadnienia wymienione w w/w piśmie z dnia 24.03.2022r. znak: PO.ZZŚ.5.4360.7.2022.BM.1 Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu.

W dniu 14.04.2022 pełnomocnik inwestora w związku z w/w wezwaniem Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu przedłożył w tut. Urzędzie aneks do raportu oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia.

Pismami z dnia 20.04.2022r. znak: OS.6220.6.2021 Prezydent Miasta Pabianic ponownie wystąpił do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z prośbą o uzgodnienie warunków realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia, biorąc pod uwagę pełne brzmienie przedłożonej do uzgodnienia dokumentacji.

Postanowieniem z dnia 22.04.2022r. znak: WOOŚ.4221.21.2022.MTr.2 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi uzgodnił warunki realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 28.04.2022r. znak: WOOŚ.4221.21.2022.MTr.3 Regionalny Dyrektor Ochrony

Środowiska w Łodzi w związku z przesłanym przy piśmie z dnia 20.04.2022r. uzupełnieniem raportu oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia poinformował, że przesłane uzupełnienie nie wpływa na zmianę warunków uzgodnienia dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Postanowieniem z dnia 15.06.2022r. znak: PO.ZZŚ.5.4360.7.2022.BM Dyrektor Zarządu Wód Polskich w Sieradzu uzgodnił realizację przedmiotowego przedsięwzięcia w proponowanym do realizacji wariantcie.

W związku z dokonanymi uzupełnieniami raportu oddziaływania na środowisko, Prezydent Miasta Pabianic działając zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 16, art. 33 ust. 1 w związku z art. 79 ust 1 oraz art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. – o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, obwieszczeniem z dnia 30.06.2022r. ponownie zawiadomił iż w Wydziale Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Pabianicach w związku ze złożonym wnioskiem przez pełnomocnika Panią Elżbietę Mikułę-Kocikowską, działającą w imieniu inwestora Panattoni Europe Sp. z o. o. toczy się postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia pn.: budowa zespołu hal produkcyjno-magazynowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zapleczem biurowo-socjalnym na działkach o nr ewidencyjnych 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14/1, 14/2, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27/4, 27/5, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 obręb P-3 Pabianice. Prezydent Miasta Pabianic poinformował, iż w związku z wydanym w dniu 16.11.2021r. znak: OS.6220.6.2021 postanowieniem, nakładającym obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia w dniu 25.01.2022r. pełnomocnik inwestora - Pani Elżbieta Mikuła-Kocikowska przedłożyła w Urzędzie Miejskim w Pabianicach, sporządzony raport o oddziaływaniu na środowisko w/w przedsięwzięcia. Niniejszy raport w trakcie prowadzonego postępowania był dwukrotnie uzupełniany w dacie 31.03.2022r. oraz 14.04.2022r.

Jednocześnie zawiadomił wszystkich zainteresowanych o możliwości zapoznania się z w/w raportem jak i z całą dokumentacją sprawy, składania uwag i wniosków w formie pisemnej, elektronicznej i ustnej w Wydziale Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Pabianicach, ul. św. Jana 4, II piętro pokój 22, w godzinach jego urzędowania w terminie od dnia 06.07.2022r. do dnia 04.08.2022r. W wyznaczonym terminie nie złożono pisemnych uwag i wniosków dotyczących prowadzonego postępowania.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę zespołu hal produkcyjno-magazynowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zapleczem biurowo-socjalnym na działkach o nr ewidencyjnych 1/1, 2/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 8/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1, 13, 14/3, 14/5, 15/1, 16/1, 18/1, 19/1, 20/1, 21/1, 22/1, 23/1, 24/1, 25/1, 27/30, 27/33, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 obręb 0003 Pabianice.

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze od wielu lat użytkowanym rolniczo. Jedyne w niewielkim stopniu porośniętym roślinnością synantropijną we wczesnym stadium, drogi polne, miedze. Wszystkie stwierdzone gatunki są pospolite w skali regionu i kraju. Nie stwierdzono występowania gatunków roślin, grzybów i porostów objętych ochroną na mocy prawa polskiego.

Tereny wokół są w większości niezabudowane, od północy teren sąsiaduje z zabudową jednorodziną.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się:

- od wschodu – tereny zagospodarowane przemysłowo, za nimi ul. Lutomińska,
- od północy – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości ok. 90 m od granic planowanego przedsięwzięcia,
- od zachodu – tereny gruntów rolnych,
- od południa – tereny dróg klasy dojazdowej, za nimi tereny zabudowy usługowej,
- od południowego-wschodu – teren drogi klasy lokalnej, za nimi tereny niezagospodarowane wyznaczone w MPZP jako 2.PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej, przebiega przez nie Rów Piątkowisko, za nimi tereny

niezagospodarowywane wyznaczone w MPZP jako 1.UP – tereny zabudowy usługowej z uzupełniającą funkcją produkcyjną.

Powierzchnia planowanego przedsięwzięcia będzie wynosić łącznie ok. 308 300 m² (ok. 30,83 ha), w tym powierzchnie:

- powierzchnia zabudowy łącznie: do 17,21 ha (do 55,8%),
- powierzchnia utwardzeń łącznie: do 10,53 ha (do 34,2%),
- powierzchnia biologicznie czynna (łącznie): min. 3,09 ha (min.) 10,0%.

Zakres przedsięwzięcia obejmuje budowę:

- hal produkcyjno-magazynowo-usługowych wraz z częściami pomieszczeń technicznych o powierzchni zabudowy do 17,12 ha, hala wyposażona będzie głównie w instalacje takie jak: wentylacyjna, chłodnicza (klimatyzacyjna segmentów socjalno-biurowych oraz chłodnicza ewentualnych przestrzeni chłodni i mroźni), grzewcza zasilana gazem (promienniki lub nagrzewnice gazowe w przestrzeni hali oraz instalacja c.o. oparta na systemie wodnym ogrzewanym za pomocą kotłów gazowych w segmentach socjalno-biurowych), wody do celów socjalnych, wody do celów p.poż. (hydrantowa i tryskaczowa), kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektrotechnicznej, teletechnicznej, oraz dachowe panele fotowoltaiczne i pompy ciepła,
- terenów utwardzonych o powierzchni zabudowy łącznej do 10,53 ha (w tym dróg o długości do 3,6 km, oraz parkingów o powierzchni użytkowej łącznie do 3,53 ha),
- do 3 budynków pompowni p.poż. powierzchni zabudowy do 210 m² wraz ze zbiornikami wody p.poż. o powierzchni zabudowy do 510 m²,
- 3 zbiorników retencyjnych wody opadowe o pojemności łącznej min. 5220 m³ dla maksymalnej powierzchni szczelnej do 27,74 ha,
- do 6 zjazdów publicznych,
- do 20 agregatów prądotwórczych,
- portierni o powierzchni zabudowy łącznie do 180 m²,
- zbiorniki gazu o pojemności łącznej wynoszącej 100 m³ (rezerwa np. w sytuacji możliwości niewystarczającej ilości gazu z sieci),

oraz budowę i przebudowę przyłączy oraz sieci i instalacji niezbędnej infrastruktury technicznej: energetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznej, technologicznej, wody, ciepłej, gazowej.

Na terenach utwardzonych mogą powstać w zależności od potrzeb także takie obiekty jak wiaty na palety, wiaty na rowery czy wiaty dla osób palących.

Planuje się zastosowanie zbiorników na gaz o łącznej pojemności do 100 m³. Zainstalowane zostaną szczelne, dwupłaszczowe zbiorniki naziemne posadowione na płycie fundamentowej, lub zakopcowane. Zbiorniki gazu tankowane będą z zachowaniem zasad bhp, napełnianie odbywać się będzie z cysterny samochodowej za pomocą elastycznego przewodu ciśnieniowego lub przy użyciu hermetycznych złączy do tankowania. Dla hali B i C planuje się zbiorniki o łącznej pojemności do 60 m³, dla hali D o łącznej pojemności do 20 m³, dla hali A łącznej pojemności do 20 m³. Zbiorniki na gaz to rezerwa np. w sytuacji braku możliwości niewystarczającej ilości gazu z sieci.

Przewiduje się w każdej pompowni lokalizację zbiorników dwu płaszczowych na olej napędowy do silnika spalinowego. Pod zbiornikami zostaną wykonane szczelne wanny na wypadek wystąpienia nieszczelności zbiornika stalowego. Wykonane z materiałów odpornych na działanie paliwa. Zbiorniki o łącznej pojemności poniżej 3 m³:

- zbiorniki na ON do pomp p.poż (naziemne) - do 4 zbiorników o pojemności do 0,2 m³ każdy (łącznie pojemność zbiorników do pomp p.poż do 0,8 m³),
- zbiorniki na ON w agregatach prądotwórczych - do 20 zbiorników o pojemności do 0,1 m³ każdy (łącznie pojemność zbiorników w agregatach do 2 m³).

Inwestycja może być realizowana etapami tzn. może być realizowana część danej hali i parkingu wraz z niezbędną infrastrukturą.

Przedmiotowy rejon uzbrojony jest w sieć wodociągową oraz elektroenergetyczną.

Przyłącza do poszczególnych sieci zostaną wykonane wg warunków technicznych gestorów. Istniejąca infrastruktura drogowa to tereny utwardzone dostosowane do ruchu pojazdów ciężkich. Planowane przedsięwzięcie podzielone będzie na trzy obszary:

- obszar hali B i C obejmuje budowę:

- ⌚ dwóch hal produkcyjno - magazynowo – usługowych wraz z częściami socjalno – biurowymi oraz częściami pomieszczeń technicznych, o powierzchni łącznej 77600 m²,
- ⌚ terenów utwardzonych o powierzchni do 43500 m²,
- ⌚ naziemnego zbiornika p.poż.,
- ⌚ budynku pompowni wody pożarowej,
- ⌚ zbiornika retencyjnego,
- ⌚ do 2 zjazdów publicznych,
- ⌚ do 8 agregatów prądotwórczych,
- ⌚ portierni,

oraz budowę i przebudowę przyłączy i instalacji niezbędnej infrastruktury technicznej: energetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznej, technologicznej, wody, ciepłej, gazowej.

Obszar hali B i C zlokalizowany jest na działkach o nr ewid: 1/1, 2/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 8/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1, 13, 14/3, 14/5, 15/1, 16/1 obręb P-3 Pabianice.

- obszar hali D obejmuje budowę:

- ⌚ hali produkcyjno - magazynowo – usługowych wraz z częściami socjalno – biurowymi oraz częściami pomieszczeń technicznych, o powierzchni łącznej ok 32200 m²,
- ⌚ terenów utwardzonych o powierzchni do 19200 m²,
- ⌚ naziemnego zbiornika p.poż.,
- ⌚ budynku pompowni wody pożarowej,
- ⌚ zbiornika retencyjnego,
- ⌚ do 2 zjazdów publicznych,
- ⌚ do 4 agregatów prądotwórczych,
- ⌚ portierni,

oraz budowę i przebudowę przyłączy i instalacji niezbędnej infrastruktury technicznej: energetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznej, technologicznej, wody, ciepłej, gazowej.

Obszar hali D zlokalizowany jest na działkach o nr ewid.: 18/1, 19/1, 20/1, 21/1, 22/1, 23/1, 24/1, 25/1, 27/30, 27/33 obręb P-3 Pabianice.

- obszar hali A obejmujący budowę:

- ⌚ hali produkcyjno - magazynowo – usługowych wraz z częściami socjalno – biurowymi oraz częściami pomieszczeń technicznych, o powierzchni łącznej ok 61400 m²,
- ⌚ terenów utwardzonych o powierzchni do 42600 m²,
- ⌚ naziemnego zbiornika p.poż.,
- ⌚ budynku pompowni wody pożarowej,
- ⌚ zbiornika retencyjnego,
- ⌚ do 2 zjazdów publicznych,
- ⌚ do 8 agregatów prądotwórczych,
- ⌚ portierni,

oraz budowę i przebudowę przyłączy i instalacji niezbędnej infrastruktury technicznej: energetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznej, technologicznej, wody, ciepłej, gazowej.

Obszar hali A zlokalizowany jest na działkach o nr ewid.: 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 obręb P-3 Pabianice.

Przedmiotowe hale przeznaczone będą pod wynajem powierzchni do prowadzenia działalności gospodarczej, a towarzysząca im infrastruktura przeznaczona jest do umożliwienia właściwego i bezpiecznego ich funkcjonowania. Przewiduje się prowadzenie działalności związanej z hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych i opakowanych produktów spożywczych, kompletacje,

przeładunek, obsługę logistyczną, cross-docking, usługi dodatkowe (VAS – np. etykietowanie, zgrzewanie przy użyciu maszyny zgrzewającej, budowa displayów, przepakowywanie). Usługi dodatkowe nie będą źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza, emisji hałasu oraz ścieków przemysłowych. Hala może być również przeznaczona pod prowadzenie działalności związanej ze świadczeniem usług w zakresie spedycji i dystrybucji towarów. Hala wyposażona będzie w części lub całości w system wysokiego regałowania. Obsługa za- i wytowarowania odbywać się będzie przy pomocy wózków widłowych elektrycznych (akumulatory kwasowe), żelowych bezobsługowych lub wózków ręcznych. Przewiduje się również możliwość wykorzystania wózków widłowych gazowych, które pracować będą wewnątrz hali w obrębie doków załadunkowych i nie będą stanowić źródła emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz istotnego źródła hałasu. Rampy rozładunkowe z dokami oraz bramy wjazdowe projektowane są wzdłuż dłuższych elewacji budynków. W przypadku wynajęcia hal pod magazyny wysokiego składowania praca w każdej hali polegać będzie na rozładunku i dostawie produktów do części magazynowych, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży. 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 hali może być również przeznaczona, jako chłodnie/mroźnie pod składowanie hurtowych ilości artykułów spożywczych np. warzyw, nabiału, mięsa, co będzie wiązało się z eksploatacją urządzeń chłodniczych. Przewiduje się również możliwość wynajęcia fragmentu lub całości hali podmiotowi zajmującego się sprzedażą farmaceutyków. W takiej sytuacji w danej części 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 hali będą znajdować się stanowiska rozdzielające poszczególne artykuły farmaceutyczne na mniejsze zestawy odpowiadające zamówieniom, co będzie związane z wytwarzaniem odpadów opakowaniowych oraz pomieszczenia chłodni. Zakłada się również, że w poszczególnych częściach hali odbywać się będzie praca polegająca na prowadzeniu nieuciążliwej produkcji lekkiej tj. np. produkcji opakowań i elementów kartonowych z użyciem klejów wodnych, montażu gotowych komponentów w całe układy, np. składanie liczników samochodowych, podzespołów elektronicznych, zabawek itd. Działalność taka nie będzie miała znamion zakładu produkcyjnego, który mógłby oddziaływać na otoczenie poprzez emisję hałasu, czy zanieczyszczenia powietrza. Jednak będzie istniała tam praca posiadająca znamiona produkcji z samego faktu, że będzie powstawał produkt końcowy, który zostanie „stworzony” z poszczególnych półproduktów. W hali przewiduje się budowę zespołów socjalno – biurowych wyposażonych w węzły sanitarne, pomieszczenia do przygotowania i spożywania posiłków, zespoły szatniowe dla pracowników fizycznych oraz pomieszczenia administracyjne. Przewidziano pomieszczenia porządkowe i pomieszczenia techniczne. Zaprojektowano również zespół pomieszczeń technicznych (pomieszczenia wyposażone w transformator oraz rozdzielnie elektryczne średniego i niskiego napięcia) obsługujących Zakład. Przy zespołach technicznych dla każdej z hali, przewiduje się budowę małego zespołu administracyjnego. W hali przewiduje się usługi nie powodujące oddziaływania na środowisko np.: usługi wystawiennicze (pokazowo - reklamowe, np. pokaz skuterów, rowerów, trampolin, sprzęt AGD), drobne naprawy, serwis, np. w przypadku sprzętu sportowego lub elektronicznego (narty, rowery, sprzęt elektroniczny, AGD, telefonów komórkowych) lub podobne.

Na hali zainstalowane zostaną wentylatory dachowe i boczne, centrale wentylacyjne, urządzenia do wytwarzania chłodu lub ciepła, agregaty chłodnicze, urządzenia chłodnicze oraz urządzenia gazowe (kotły oraz nagrzewnice gazowe). Dodatkowo w celu zapewnienia ciepłej wody oraz ogrzewania przewiduje się instalację kotłów gazowych. W hali zakłada się możliwość ładowania wózków widłowych (kwasowe). Na terenie przedsięwzięcia przewiduje się wykonanie stanowisk ładowania samochodów elektrycznych. Przewiduje się pracę ciągłą, na trzy zmiany, przez 7 dni w tygodniu, przez cały rok.

Hala może być realizowana w etapach, przy czym zapewni się niezależne funkcjonowanie

poszczególnych etapów, od etapów które będą przewidziane w kolejnych realizacjach. Cała infrastruktura zewnętrzna i wewnętrzna umożliwi praktycznie dowolną konfigurację użytkowania, a nawet realizacji obiektu.

Wykorzystanie terenu w fazie realizacji przedsięwzięcia będzie polegało na jego użytkowaniu na potrzeby budowy obiektów budowlanych oraz montażu urządzeń tj. organizację terenu budowy i jego zaplecza. Zakres prac przewidzianych do wykonania będzie obejmował:

- roboty ziemne – pod fundamentowanie oraz pod sieci uzbrojenia,
- roboty budowlane:
 - wykonanie fundamentów pod projektowane obiekty,
 - wykonanie sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej objętej projektem,
- prace końcowe:
 - organizacja zieleni urządzonej,
 - uporządkowanie terenu przedsięwzięcia.

Uciążliwości na etapie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia związane będą głównie z emisją hałasu i zanieczyszczeń do powietrza powstających w wyniku pracy urządzeń, maszyn, w związku z ruchem samochodowym a także powstawaniem odpadów oraz ścieków socjalno-bytowych. Odpady wytworzone podczas wykonywania robót budowlanych będą magazynowane selektywnie w wyznaczonych do tego celu miejscach. Zaplecze budowy, miejsca tymczasowego magazynowania odpadów budowlanych i materiałów zostaną zorganizowane w taki sposób, aby zapewnić oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie powierzchni. Przewiduje się, że w skład zaplecza technicznego będą wchodziły:

- kontener sanitarny i/lub toalety przenośne,
- wyznaczone miejsca dla materiałów budowlanych,
- wyznaczone miejsca tymczasowego gromadzenia odpadów budowlanych,
- parking dla pojazdów z terenu budowy.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia zostanie zapewniona właściwa organizacja pracy, przestrzeganie reżimów technologicznych i zasad dobrej praktyki budowlanej. W szczególności teren do magazynowania olejów, smarów i innych materiałów (będą przechowywane w wyznaczonym zamkniętym magazynie bazy materiałowej zlokalizowanym na terenie izolowanym) do bieżącej konserwacji sprzętu powinien być zabezpieczony, wyznaczony na podłożu utwardzonym (np. mata gumowa) oraz wyposażony w sorbenty.

W celu zminimalizowania pylenia wtórnego z powierzchni nieutwardzonych przewiduje się ograniczenie prędkości pojazdów poruszających się po terenie przedsięwzięcia. W razie konieczności przewiduje się dodatkowe zraszanie powierzchni pyłących. Do pracy będą dopuszczone wyłącznie pojazdy i maszyny budowlane sprawne technicznie, niepowodujące nadmiernej emisji hałasu i spalin. Roboty budowlane prowadzone będą zgodnie ze sztuką budowlaną i zachowaniem należytej uwagi w sposób pozwalający na uniknięcie zanieczyszczenia gruntu i wód podziemnych. Głównymi źródłami hałasu na terenie przedsięwzięcia będzie hałas pochodzący od pojazdów oraz emisja hałasu z urządzeń technologicznych. Emitowany hałas będzie miał charakter nieciągły, jego natężenie będzie podlegać zmianom w poszczególnych etapach budowy, w zależności od przebiegu prac i udziału poszczególnych maszyn i urządzeń budowlanych w trakcie realizacji przedsięwzięcia. Uciążliwość związana z emisją hałasu będzie miała charakter tymczasowy, typowy dla prac budowlanych, dotyczyła będzie jedynie czasu realizacji przedsięwzięcia i ustąpi wraz z zakończeniem prac. Emisje do powietrza i emisje hałasu wynikające z fazy budowy będą emisjami ograniczonymi czasowo i nie powodują długotrwałych oddziaływań, wymagających prowadzenia monitoringu jakości środowiska, nie spowodują ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko. Oddziaływania z placu budowy głównie ze względu na ograniczoną w czasie emisję do atmosfery oraz jej niezorganizowany charakter (emisja z przemieszczających się maszyn i samochodów z całego placu budowy) nie będą miały istotnego wpływu na stan czystości atmosfery.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się wykorzystanie wody, paliw oraz materiałów budowlanych, a także energii.

Szacowane ilości wykorzystane na w/w etapie:

- woda (na prace budowlane i potrzeby bytowe) - na poziomie 50-200 m³/dobę,
- paliwa (na prace maszyn) - na poziomie 100 l/dzień,
- piasek - ok. 100000 ton,
- żwir - ok. 100000 ton,
- drewno - ok. 1000 m³,
- cement - ok. 50000 ton,
- beton - ok. 50000 m³,
- energia (do oświetlenia i zasilenia zaplecza budowy) – na poziomie 250 kWh/dzień,
- stal - ok. 5000 ton,
- szkło - ok. 10000 m².

Woda na etapie realizacji, w przypadku braku wykonania przyłącza, dostarczana będzie beczkowozami, do spożycia będzie woda butelkowa.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się powstawanie następujących rodzajów odpadów: 15 01 01, 15 01 02 , 15 01 03, 15 01 04 , 15 01 05, 15 01 06, 15 01 10* , 15 02 02*, 15 02 03, 17 01 01, 17 01 02, 17 01 07, 17 04 01, 17 04 02, 17 04 05, 17 04 07, 17 04 11, 17 05 04, 17 06 04. Odpady inne niż niebezpieczne magazynowane będą selektywnie w zamykanych szczelnych oznaczonych pojemnikach lub kontenerach ustawionych na utwardzonym podłożu. Wytworzone odpady niebezpieczne czasowo magazynowane będą selektywnie w oznakowanych, szczelnych, szczelnie zamykanych pojemnikach, wykonanych z materiału odpornego na działanie chemiczne magazynowanych odpadów, na utwardzonym, szczelnym podłożu. Wytworzone odpady przekazywane będą specjalistycznym firmom posiadającym zezwolenie w zakresie gospodarowania odpadami.

Na etapie eksploatacji bilans zużycia podstawowych surowców i materiałów planowanego przedsięwzięcia przedstawia się następująco:

- woda - 38 690 m³/rok - przyłączy sieci wodociągowej,
- energia - 150000 MWh/rok - przyłączy sieci energetycznej i agregaty prądotwórcze (na wypadek awarii),
- gaz - 25000 m³/rok - przyłączy sieci gazowej,

ON (na potrzeby agregatów) – 14 m³ /rok – zbiorniki agregatów, uzupełniane w ramach serwisu (brak zbiornika magazynowania oleju). Eksploatacja planowanego przedsięwzięcia związana będzie z emisją gazów i pyłów do powietrza atmosferycznego oraz generowaniem hałasu, powstawaniem ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych oraz wytwarzaniem odpadów.

W fazie eksploatacji zaplanowano źródła zorganizowanej emisji do powietrza w ilości i wielkości pozwalającej na dotrzymanie wartości dopuszczalnych, tj.:

- do 254 szt. urządzeń gazowych o mocy do 55 kW każde (promiennik/nagrzewnica) - łączna moc 13 970 kW (13,97 MW), o wysokości emitora nie mniej niż 12,5 m i średnicy ok. 0,15 m, emitor otwarty, z czego 92 szt. urządzeń zlokalizowanych zostanie w obiekcie A, 82 szt. urządzeń zlokalizowanych zostanie w obiekcie B, 44 szt. urządzeń zlokalizowanych zostanie w obiekcie C, 36 szt. zlokalizowanych zostanie w obiekcie D,
- do 24 szt. kotłów gazowych o mocy do 150 kW każdy - łączna moc 3 600 kW (3,6 MW), o wysokości emitora nie mniej niż 12,5 m i średnicy ok. 0,15 m, emitor otwarty, z czego 8 szt. zlokalizowanych zostanie w obiekcie A, 8 szt. zostanie zlokalizowanych w obiekcie B; 4 szt. zlokalizowane zostaną w obiekcie C, 4 szt. zostaną zlokalizowane w obiekcie D,
- do 72 szt. urządzeń wentylacyjnych z nagrzewnicą o mocy 60 kW każda - łączna moc 4 320 kW (do 4,32 MW), o wysokości emitora nie mniej niż 12,5 m i średnicy ok. 0,10 m, emitor otwarty, do 72 szt. wentylatorów dachowych przeciwwybuchowych z czego 24 szt. zlokalizowane zostaną w obiekcie A, 24 szt. zlokalizowane zostaną w obiekcie B, 12 szt. zlokalizowanych zostanie w obiekcie C, 12 szt. zlokalizowanych zostanie w obiekcie D,
- do 72 szt. wentylatorów dachowych przeciwwybuchowych, o wysokości emitora nie mniej niż 12,5 m i średnicy ok. 0,2 m, emitor zadaszony,

- do 20 szt. agregatów prądotwórczych, z czego 8 szt. zlokalizowanych zostanie w obiekcie A, 5 szt. zlokalizowanych zostanie w obiekcie B, 3 szt. zlokalizowane zostaną w obiekcie C, 4 szt. zlokalizowane zostaną w obiekcie D,

- do 76 szt. urządzeń wentylacyjnych z nagrzewnicą o mocy 200 kW każda - łączna moc 15 200 kW (15,20 MW) o wysokości emitora nie mniej niż 12,5 m i średnicy ok. 0,2 m, emitor otwarty, z czego 31 szt. zlokalizowanych zostanie w obiekcie A; 21 szt. zlokalizowanych zostanie w obiekcie B, 11 szt. zlokalizowanych zostanie w obiekcie C, 13 szt. zlokalizowanych w obiekcie D.

Łączna moc gazowych źródeł energetycznego spalania paliw wyniesie 37,09 MW.

W trakcie funkcjonowania przedsięwzięcia wystąpi niezorganizowana emisja zanieczyszczeń komunikacyjnych z pojazdów samochodowych z drogi dojazdowej i parkingów.

W dokumentacji przeprowadzono analizę rozprzestrzeniania się substancji w powietrzu atmosferycznym. W związku z przedstawionymi wynikami obliczeń stanu jakości powietrza emisja substancji zanieczyszczających z terenu przedsięwzięcia nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na stan jakości powietrza.

Głównymi źródłami hałasu na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia na etapie eksploatacji będą:

- wentylator dachowy wyciągowy, poziom mocy akustycznej do 80 dB - do 180 szt.,
- urządzenie wentylacyjne z nagrzewnicą gazową do 60 kW; poziom mocy akustycznej do 80 dB - do 72 szt.,
- urządzenie chłodnicze, poziom mocy akustycznej do 75 dB - do 72 szt.,
- wentylator dachowy wyciągowy EX, poziom mocy akustycznej do 80 dB - do 72 szt.,
- wentylator dachowy wyciągowy, poziom mocy akustycznej do 75 dB - do 96 szt.,
- agregat wody lodowej, poziom mocy akustycznej do 90 dB - do 90 szt.,
- wentylator ścienny wyciągowy, poziom mocy akustycznej do 80 dB - do 25 szt.,
- urządzenie wentylacyjne z nagrzewnicą gazową do 200 kW; poziom mocy akustycznej do 80 dB - do 76 szt.,
- urządzenie chłodnicze, poziom mocy akustycznej do 80 dB - do 76 szt.,
- pompy ciepła, poziom mocy akustycznej do 85 dB - do 48 szt.

Na terenie planowanych obiektów może występować wentylacja grawitacyjna i turbowenty, która nie stanowi źródła hałasu, istotnego źródła hałasu nie będą stanowić także pojedyncze urządzenia wentylacji mechanicznej (do 20 szt.) o poziomie mocy akustycznej o poziomie mocy akustycznej do 65 dB (np., klimatyzator o poziomie mocy akustycznej do 65 dB). Ponadto agregaty prądotwórcze będą uruchamiane w celach konserwacyjnych i serwisowych raz w miesiącu na czas 15 minut w porze dnia (przewiduje się do 20 agregatów). Przy takiej pracy równoważny poziom mocy akustycznej agregatu wyniesie 93 dB.

Liniowymi źródłami hałasu będą pojazdy poruszające się po terenie przedsięwzięcia będą pojazdy poruszające się po terenie projektowanego zakładu.

Najbliższe tereny zamieszkania i przebywania ludzi to:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna terenu gminy wiejskiej Pabianice, sąsiadująca od strony północnej planowanego przedsięwzięcia, w odległości ok. 90 m od granic planowanego przedsięwzięcia,
- Rodzinny Ogród Działkowy im. Adama Mickiewicza sąsiadujący od strony zachodniej planowanego przedsięwzięcia.

Analiza wyników obliczeń modelowania emisji poziomów hałasu w środowisku wskazała, że planowane przedsięwzięcie nie będzie wpływać ponadnormatywnie na najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej. Prognozowana emisja poziomu dźwięku po realizacji przedsięwzięcia na najbliższych terenach chronionych przed hałasem będzie niższa od wartości dopuszczalnych w porze dnia i w porze nocy (w wariancie najniekorzystniejszym).

Wykonane i przedstawione w raporcie obliczenia pozwalają stwierdzić, że realizacja zamierzenia inwestycyjnego nie spowoduje pogorszenia klimatu akustycznego w sąsiedztwie, nie będzie stanowić zagrożenia dla terenów chronionych akustycznie i nie będzie oddziaływać na zdrowie ludzi.

Przeprowadzone w raporcie analizy w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza

atmosferycznego wykazały brak ponadnormatywnego oddziaływania na stan jakości powietrza atmosferycznego.

W wyniku funkcjonowania przedmiotowego przedsięwzięcia nie będą powstawały ścieki przemysłowe. Czyszczenie hal prowadzone będzie za pomocą specjalistycznych maszyn czyszczących, zamiatarek, odkurzaczy przemysłowych itd., w których ewentualna woda do mycia pobierana jest w niewielkich ilościach, a pozostałości z czyszczenia trafiać będą do szczelnych zbiorników tych maszyn, i dalej do pojemników np. typu mauzer, paletopojemników i będą stanowić płynne odpady (kod 16 10 02).

Ścieki socjalno-bytowe z przedmiotowego zakładu odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej.

Tereny narażone na zanieczyszczenia (np. drogi, parkingi, doki itp. - tereny utwardzone) będą wykonane jako nawierzchnie utwardzone. Wody opadowe i roztopowe będą retencjonowane w zbiornikach retencyjnych. Wody deszczowe z terenów utwardzonych zanieczyszczonych będą oczyszczane w separatorach substancji ropopochodnych, i nie będą zawierać substancji zanieczyszczonych w ilościach przekraczających: 100 mg/l zawiesin ogólnych, 15 mg/l węglowodorów ropopochodnych.

Dla całego przedsięwzięcia istnieje potrzeba zainstalowania separatorów wraz z osadnikami o łącznej przepustowości nominalnej nie mniejszej niż 126,4 l/s dla maksymalnej powierzchni do 10,53 ha. Dla hali B i C wyliczono separatory wraz z osadnikami o łącznej przepustowości nominalnej nie mniejszej niż 52,2 l/s dla maksymalnej powierzchni do 4,35 ha. Dla hali D - separatory wraz z osadnikami o łącznej przepustowości nominalnej nie mniejszej niż 23 l/s dla maksymalnej powierzchni do 1,92 ha. Dla hali A - separatory wraz z osadnikami o łącznej przepustowości nominalnej nie mniejszej niż 51,1 l/s dla maksymalnej powierzchni do 4,26 ha.

Łączna pojemność zbiorników retencyjnych dla całego przedsięwzięcia pozwalająca na przyjęcie dwóch deszczy nawalnych powinna wynieść nie mniej niż: 5220 m³ dla maksymalnej powierzchni szczelnej do 27,74 ha. Wielkość łączna zbiorników retencyjnych dla hali B i C - pojemności nie mniej niż: 2290 m³ dla maksymalnej powierzchni szczelnej do 12,14 ha. Wielkość łączna zbiorników retencyjnych dla hali D - pojemności nie mniej niż: 974 m³ dla maksymalnej powierzchni szczelnej do 5,17 ha. Wielkość łączna zbiorników retencyjnych dla hali A - pojemności nie mniej niż: 1956 m³ dla maksymalnej powierzchni szczelnej do 10,43 ha. Dla zbiorników retencyjnych przewidziano zabezpieczenia przed wnikaniem do nich drobnych zwierząt.

W przypadku retencjonowania wód opadowych, aby zapewnić odpowiednią pojemność oraz spowolnienie spływu wód przewiduje się zastosowanie zarówno zbiornika retencyjnego otwartego jak i podziemnego (zbiorniki podziemne będą realizowane m.in. pod parkingami), rurowe zbiorniki podziemne pełnią dodatkową funkcję opóźniania spływu wód - wody do odbiornika będą odprowadzane na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci.

Przyjmuje się możliwość odprowadzania wód opadowych do rowu R-E (Rów Piątkowisko), jednocześnie sytuacja, w której pompownie będą pompować wody opadowe do rowu nie wystąpi podczas opadów deszczu oraz bezpośrednio po nim. W związku z tym sterownie pompowniami będą je uruchamiać po 1 h od ustania opadu (będzie zastosowany czujnik opadu). W ten sposób nie wystąpi sytuacja, w której wody deszczowe będą odprowadzane do rowu w czasie wystąpienia fali wezbraniowej w rowie. Z każdej zlewni zachowany będzie naturalny bilans wodny (zachowanie stosunków wodnych i brak kumulacji wód), tj. odprowadzanie wód opadowych będzie o odpływie maksymalnie w ilości wielkość naturalnego odpływu z terenu inwestycji (celem zachowania naturalnego bilansu). Na podstawie dokumentacji geotechnicznej przedmiotowego terenu stwierdza się, że warunki gruntowe nie pozwalają na rozsączanie wód opadowych do gruntu. Teren zbudowany jest z glin pylastych ($k = 10^{-8}$ m/s).

Zaproponowano działania kompensacyjne w zakresie zmniejszenia wpływu na zmniejszenie naturalnej retencji (dla każdego obszaru):

- przyjmuje się możliwość wykorzystania wód do nawadniania własnych terenów zielonych oraz do celów bytowo-gospodarczych /do tzw. instalacji szarej np. splukiwanie sanitariatów,
- zastosowanie obiektu małej retencji (wyposażonej w wpust kopułkowy zabezpieczający przed przelewaniem, tj. niecki o parametrach: długość - ok. 100 m, szerokość - 1 m, głębokość -0,3 m.

Niecka zostanie wykonana jako obiekt linowy o dnie i skarpach w sposób zapewniający i utrzymujący naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych (żwir, warstwa gruntu) obsiany trawą.

- przewiduje się: nasadzenia drzew i krzewów, planuje się wykonanie pasaży roślinnych (np. w okolicy zbiornika retencyjnego) obsadzonych gęstą roślinnością wodolubną, w/w działania także stanowią element retencji wód opadowych i zagospodarowania ich na własnym terenie.

Punkty świetlne będą montowane na elewacji obiektów-hal pod takim kątem by oświetlały obszar w odległości ok. 25-30 m - jest to wystarczająca odległość do oświetlania placów manewrowych oraz doków. Jako działania minimalizujące na elewacji znajdujących się po północnej stronie hal najbliższej zabudowy mieszkaniowej oraz zachodniej stronie hal znajdujących się najbliższej ogrodów działkowych, punkty świetlne nie będą montowane.

Planowane przedsięwzięcie nie będzie zaliczane do zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Na terenie instalacji nie będą się znajdowały rodzaje, kategorie i ilości substancji niebezpiecznych, kwalifikujących zakład do zakładu o zwiększonym ryzyku lub zakładu o dużym ryzyku zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. poz. 138).

Jednakże nie można wykluczyć występowania na terenie zakładu poważnej awarii, katastrofy naturalnej lub budowlanej. Wystąpienie tego typu zagrożeń będzie miało charakter losowy i trudny do przewidzenia. Planowane przedsięwzięcie wykonane zgodnie z zasadami i przepisami zawartymi w Prawie budowlanym, przestrzeganie zasad ppoż. i BHP zmniejszy wystąpienie katastrofy budowlanej do minimum.

Na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia będą powstawały m.in. następujące odpady: 15 01 01, 15 01 02, 15 01 03, 15 01 04, 15 01 05, oraz 15 01 06, 15 02 02*, 15 02 03, 16 02 13*, 16 03 80, 16 10 01*, 16 10 02, 18 01 08*, 18 01 09, 18 02 07*, 18 02 08, 20 02 01, 20 03 01, 20 03 03. Wytwarzane odpady przechowywane będą na terenie obiektu w wyznaczonych i oznakowanych miejscach, zabezpieczonych przed oddziaływaniem warunków atmosferycznych, na szczelnej nawierzchni. Odpady gromadzone będą w zamykanych i oznakowanych pojemnikach, dostosowanych do rodzaju odpadu. Miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych zostaną zabezpieczone przed dostępem osób postronnych.

W przedłożonym raporcie o oddziaływaniu na środowisko oprócz wariantu wiodącego wskazano wariant alternatywny. W ramach wariantu alternatywnego zaproponowano zastosowanie oleju opałowego lekkiego jako paliwa do planowanych kotłowni. Wariant zaproponowany przez wnioskodawcę z zastosowaniem gazu ziemnego do kotłowni gazowych jest korzystniejszy ze względu na niższą emisję na etapie eksploatacji przedsięwzięcia.

Reasumując wariantem mającym mniejszy, negatywny wpływ na środowisko, a przez to korzystniejszym dla środowiska przy zastosowaniu wskazanych w raporcie rozwiązań techniczno-technologicznych realizacji przedsięwzięcia jest wariant podstawowy wskazany przez wnioskodawcę.

Przedmiotowa inwestycja nie będzie realizowana na obszarze, na którym standardy jakości środowiska zostały przekroczone.

Planowane przedsięwzięcie jest zlokalizowane w strefie ochrony archeologicznej, ale poza obszarami stanowisk archeologicznych.

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie położone na obszarach wodno-błotnych lub innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych oraz w strefie ochronnej ujęć wód i na obszarze ochronnym zbiorników wód śródlądowych. Przedsięwzięcie będzie realizowane poza miejscem występowania obszarów wodno-błotnych, siedlisk łągowych i ujść rzek oraz innych obszarów o płytkim zaleganiu wód podziemnych. Planowana inwestycja nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie jezior i innych naturalnych zbiorników wód stojących.

Planowana inwestycja leży poza obszarami wybrzeży, obszarami górskimi i obszarami leśnymi.

W najbliższym otoczeniu inwestycji a zarazem w zasięgu oddziaływania brak jest lokalizacji korytarzy ekologicznych.

Przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe.

W pobliżu przedsięwzięcia nie znajdują się uzdrowiska ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

Planowana inwestycja nie będzie związana z transgranicznym oddziaływaniem przedsięwzięcia na środowisko.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza terenem obszarów chronionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. z 2021 r., poz. 1098 z późn. zm). Najbliżej położonymi obszarami cennymi przyrodniczo są: Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Międzyrzecze Neru i Dobrzyńki” w odległości ok. 3,1 km, Obszar Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi w odległości ok. 3,4 km.

Na terenie lokalizacji planowanego przedsięwzięcia oraz w zasięgu jego bezpośredniego oddziaływania nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary sieci Natura 2000. Mając na uwadze rodzaj, charakterystykę, skalę oraz odległość planowanego zamierzenia inwestycyjnego od w/w obszarów należy stwierdzić, iż niniejsze obszary znajdują się poza zasięgiem oddziaływania planowanego przedsięwzięcia, w związku z czym przedmiotowa inwestycja nie będzie stanowić zagrożenia dla ich integralności i spójności oraz prawidłowego funkcjonowania.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych JCWPd o kodzie PLGW600072 oraz w regionie wodnym Warty, w zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP): Ner do Dobrzyńki o kodzie PLRW600017183229. Mając na względzie charakter i skalę oddziaływania, zastosowane rozwiązania i technologie oraz przy założeniu realizacji rozwiązań chroniących środowisko na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji, nie stwierdza się prawdopodobieństwa oddziaływania na pozostające w zasięgu oddziaływania jednolite części wód w zakresie stwarzającym zagrożenie dla realizacji celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, art. 57, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. - Prawo wodne, a określonych dla tych części wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” przyjętym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016r. (Dz. U. z 2016 r., poz. 1967).

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony.

Planowane zamierzenie inwestycyjne nie koliduje z rozstrzygnięciami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych położonych w Pabianicach na zachód od ul. Lutomierskiej (uchwała Rady Miejskiej w Pabianicach Nr LVI/720/18 z dnia 21.06.2018 r. - Dz. Urz. Woj. łódz. z dnia 12.07.2018r. poz. 3474 oraz uchwała zmieniająca Nr XIII/163/19 z dnia 23.10.2019r. - Dz. Urz. Woj. łódz. z dnia 5973 z dnia 14.11.2019r.), z zastrzeżeniem spełniania określonych planem warunków.

Przed wydaniem niniejszej decyzji, działając zgodnie z art. 10 i art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego w związku z 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez zawiadomienie-obwieszczenie z dnia 05.08.2022r. podano do publicznej wiadomości i zawiadomiono strony przedmiotowego postępowania o zgromadzonym materiale dowodowym dającym podstawę do wydania decyzji w przedmiotowej sprawie. Poinformowano strony przedmiotowego postępowania o możliwości wypowiedzenia się w sprawie przed jej ostatecznym rozstrzygnięciem, w terminie 7 dni od daty doręczenia niniejszego zawiadomienia-obwieszczenia (z zastosowaniem art. 49 Kpa). W dniu 12.08.2022r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo pełnomocnika

inwestora informujące o zmianie numerów ewidencyjnych działek objętych realizacją przedsięwzięcia. Z w/w pisma wynika, że zmiany powstały wskutek podziału działek ujętych w pierwotnym wniosku. Mając na uwadze powyższe Prezydent Miasta Pabianic pismem z dnia 23.08.2022r. wezwał pełnomocnika inwestora do udzielenia wyjaśnień czy zaistniałe okoliczności powodują zmianę powierzchni terenu, który będzie objęty realizacją planowanego przedsięwzięcia. Ponadto pełnomocnik inwestora został wezwany do przedłożenia aktualnych map wymaganych przy składaniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Niniejsze wyjaśnienia pełnomocnik inwestora przedłożył w tut. Urzędzie w dniu 07.09.2022r. Pełnomocnik inwestora oświadczył, iż w związku z podziałem działek objętych realizacją planowanego przedsięwzięcia nie ulega zmianie powierzchnia terenu inwestycji oraz zasięg oddziaływania planowanego przedsięwzięcia. Podział działek nastąpił decyzją Starosty Pabianickiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Poza w/w pismem we wskazanym terminie nie zgłoszono żadnych wniosków i zastrzeżeń do planowanej inwestycji.

Biorąc pod uwagę powyższe, należało orzec jak w sentencji.

Zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

Pobrano opłatę skarbową od decyzji w wysokości 205 zł na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1923 z późn. zm.) dział I pkt 45 załącznika do ustawy oraz 17 zł od pełnomocnictwa zgodnie z niniejszą ustawą.

POUCZENIE

Z uwagi na fakt, iż liczba stron postępowania przekracza 10, zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.), art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) o niniejszej decyzji strony zostaną zawiadomione poprzez zawiadomienie-obwieszczenie w sposób zwyczajowo przyjęty w siedzibie organu wydającego decyzję na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pabianicach, w miejscu planowanego przedsięwzięcia i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pabianicach.

Zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi za pośrednictwem Prezydenta Miasta Pabianic w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu, a wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje jej wykonanie.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Prezydenta Miasta Pabianic.

Z dniem doręczenia Prezydentowi Miasta Pabianic oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Prezydent Miasta Pabianic

Grzegorz Mackiewicz

Załączniki:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia, zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
2. Klauzula informacyjna

Otrzymują strony:

1. Pani Elżbieta Mikuła-Kocikowska
ul. Filtrowa 26, 97-300 Piotrków Trybunalski
2. Panattoni Europe Sp. z o. o.
Plac Europejski 1, 00-844 Warszawa
3. Pozostałe strony postępowania informowane o czynnościach administracyjnych w przedmiotowej sprawie, zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. – o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).
4. a/a

Do wiadomości otrzymują:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
ul. Traugutta 25, 90-113 Łódź
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny
ul. Kilińskiego 10/12, 95-200 Pabianice
3. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu
Plac Wojewódzki 1, 98-200 Sieradz
4. Starosta Pabianicki
ul. Piłsudskiego 2, 95-200 Pabianice
5. Marszałek Województwa Łódzkiego
Al. Piłsudskiego 8, 90-051 Łódź

Pabianice, dnia 26 września 2022r.

OS.6220.6.2021

**Załącznik nr 1 do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
z dnia 26.09.2022 znak: OS.6220.6.2021**

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia pn.: budowa zespołu hal produkcyjno-magazynowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zapleczem biurowo-socjalnym na działkach o nr ewidencyjnych 1/1, 2/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 8/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1, 13, 14/3, 14/5, 15/1, 16/1, 18/1, 19/1, 20/1, 21/1, 22/1, 23/1, 24/1, 25/1, 27/30, 27/33, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 obręb P-3 Pabianice.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę zespołu hal produkcyjno-magazynowo-usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zapleczem biurowo-socjalnym na działkach o nr ewidencyjnych 1/1, 2/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 8/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1, 13, 14/3, 14/5, 15/1, 16/1, 18/1, 19/1, 20/1, 21/1, 22/1, 23/1, 24/1, 25/1, 27/30, 27/33, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 obręb 0003 Pabianice.

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze od wielu lat użytkowanym rolniczo. Jedyne w niewielkim stopniu porośniętym roślinnością synantropijną we wczesnym stadium, drogi polne, miedze. Wszystkie stwierdzone gatunki są pospolite w skali regionu i kraju. Nie stwierdzono występowania gatunków roślin, grzybów i porostów objętych ochroną na mocy prawa polskiego.

Tereny wokół są w większości niezabudowane, od północy teren sąsiaduje z zabudową jednorodziną.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji znajdują się:

- od wschodu – tereny zagospodarowane przemysłowo, za nimi ul. Lutomierska,
- od północy – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w odległości ok. 90 m od granic planowanego przedsięwzięcia,
- od zachodu – tereny gruntów rolnych,
- od południa – tereny dróg klasy dojazdowej, za nimi tereny zabudowy usługowej,
- od południowego-wschodu – teren drogi klasy lokalnej, za nimi tereny niezagospodarowane wyznaczone w MPZP jako 2.PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej, przebiega przez nie Rów Piątkowisko, za nimi tereny niezagospodarowywane wyznaczone w MPZP jako 1.UP – tereny zabudowy usługowej z uzupełniającą funkcją produkcyjną.

Powierzchnia planowanego przedsięwzięcia będzie wynosić łącznie ok. 308 300 m² (ok. 30,83 ha), w tym powierzchnie:

- powierzchnia zabudowy łącznie: do 17,21 ha (do 55,8%),
- powierzchnia utwardzeń łącznie: do 10,53 ha (do 34,2%),
- powierzchnia biologicznie czynna (łącznie): min.3,09 ha (min.)10,0%.

Zakres przedsięwzięcia obejmuje budowę:

- hal produkcyjno-magazynowo-usługowych wraz z częściami pomieszczeń technicznych o powierzchni zabudowy do 17,12 ha, hala wyposażona będzie głównie w instalacje takie jak: wentylacyjna, chłodnicza (klimatyzacyjna segmentów socjalno-biurowych oraz chłodnicza ewentualnych przestrzeni chłodni i mroźni), grzewcza zasilana gazem (promienniki lub nagrzewnice gazowe w przestrzeni hali oraz instalacja c.o. oparta na systemie wodnym ogrzewanym za pomocą kotłów gazowych w segmentach socjalno-biurowych), wody do celów socjalnych, wody do celów p.poż. (hydrantowa i tryskaczowa), kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej,

- elektrotechnicznej, teletechnicznej, oraz dachowe panele fotowoltaiczne i pompy ciepła,
- terenów utwardzonych o powierzchni zabudowy łącznej do 10,53 ha (w tym dróg o długości do 3,6 km, oraz parkingów o powierzchni użytkowej łącznie do 3,53 ha),
- do 3 budynków pompowni p.poż. powierzchni zabudowy do 210 m² wraz ze zbiornikami wody p.poż. o powierzchni zabudowy do 510 m²,
- 3 zbiorników retencyjnych wody opadowe o pojemności łącznej min. 5220 m³ dla maksymalnej powierzchni szczelnej do 27,74 ha,
- do 6 zjazdów publicznych,
- do 20 agregatów prądotwórczych,
- portierni o powierzchni zabudowy łącznie do 180 m²,
- zbiorniki gazu o pojemności łącznej wynoszącej 100 m³ (rezerwa np. w sytuacji możliwości niewystarczającej ilości gazu z sieci),

oraz budowę i przebudowę przyłączy oraz sieci i instalacji niezbędnej infrastruktury technicznej: energetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznej, technologicznej, wody, ciepłej, gazowej.

Na terenach utwardzonych mogą powstać w zależności od potrzeb także takie obiekty jak wiaty na palety, wiaty na rowery czy wiaty dla osób palących.

Planuje się zastosowanie zbiorników na gaz o łącznej pojemności do 100 m³. Zainstalowane zostaną szczelne, dwupłaszczowe zbiorniki naziemne posadowione na płycie fundamentowej, lub zakopcowane. Zbiorniki gazu tankowane będą z zachowaniem zasad bhp, napełnianie odbywać się będzie z cysterny samochodowej za pomocą elastycznego przewodu ciśnieniowego lub przy użyciu hermetycznych złączy do tankowania. Dla hali B i C planuje się zbiorniki o łącznej pojemności do 60 m³, dla hali D o łącznej pojemności do 20 m³, dla hali A łącznej pojemności do 20 m³. Zbiorniki na gaz to rezerwa np. w sytuacji braku możliwości niewystarczającej ilości gazu z sieci.

Przewiduje się w każdej pompowni lokalizację zbiorników dwu płaszczowych na olej napędowy do silnika spalinowego. Pod zbiornikami zostaną wykonane szczelne wanny na wypadek wystąpienia nieszczelności zbiornika stalowego. Wykonane z materiałów odpornych na działanie paliwa. Zbiorniki o łącznej pojemności poniżej 3 m³:

- zbiorniki na ON do pomp p.poż (naziemne) - do 4 zbiorników o pojemności do 0,2 m³ każdy (łącznie pojemność zbiorników do pomp p.poż do 0,8 m³),
- zbiorniki na ON w agregatach prądotwórczych - do 20 zbiorników o pojemności do 0,1 m³ każdy (łącznie pojemność zbiorników w agregatach do 2 m³).

Inwestycja może być realizowana etapami tzn. może być realizowana część danej hali i parkingu wraz z niezbędną infrastrukturą.

Przedmiotowy rejon uzbrojony jest w sieć wodociągową oraz elektroenergetyczną. Przyłącza do poszczególnych sieci zostaną wykonane wg warunków technicznych gestorów. Istniejąca infrastruktura drogowa to tereny utwardzone dostosowane do ruchu pojazdów ciężkich.

Planowane przedsięwzięcie podzielone będzie na trzy obszary:

- obszar hali B i C obejmuje budowę:

- ⌚ dwóch hal produkcyjno - magazynowo – usługowych wraz z częściami socjalno – biurowymi oraz częściami pomieszczeń technicznych, o powierzchni łącznej 77600 m²,
- ⌚ terenów utwardzonych o powierzchni do 43500 m²,
- ⌚ naziemnego zbiornika p.poż.,
- ⌚ budynku pompowni wody pożarowej,
- ⌚ zbiornika retencyjnego,
- ⌚ do 2 zjazdów publicznych,
- ⌚ do 8 agregatów prądotwórczych,
- ⌚ portierni,

oraz budowę i przebudowę przyłączy i instalacji niezbędnej infrastruktury technicznej: energetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznej, technologicznej, wody, ciepłej, gazowej.

Obszar hali B i C zlokalizowany jest na działkach o nr ewid: 1/1, 2/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 8/1, 9/1, 10/1, 11/1, 12/1, 13, 14/3, 14/5, 15/1, 16/1 obręb P-3 Pabianice.

- obszar hali D obejmuje budowę:

- ⌚ hali produkcyjno - magazynowo – usługowych wraz z częściami socjalno – biurowymi oraz częściami pomieszczeń technicznych, o powierzchni łącznej ok 32200 m²,
- ⌚ terenów utwardzonych o powierzchni do 19200 m²,
- ⌚ naziemnego zbiornika p.poż.,
- ⌚ budynku pompowni wody pożarowej,
- ⌚ zbiornika retencyjnego,
- ⌚ do 2 zjazdów publicznych,
- ⌚ do 4 agregatów prądotwórczych,
- ⌚ portierni,

oraz budowę i przebudowę przyłączy i instalacji niezbędnej infrastruktury technicznej: energetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznej, technologicznej, wody, ciepłej, gazowej.

Obszar hali D zlokalizowany jest na działkach o nr ewid.: 18/1, 19/1, 20/1, 21/1, 22/1, 23/1, 24/1, 25/1, 27/30, 27/33 obręb P-3 Pabianice.

- obszar hali A obejmujący budowę:

- ⌚ hali produkcyjno - magazynowo – usługowych wraz z częściami socjalno – biurowymi oraz częściami pomieszczeń technicznych, o powierzchni łącznej ok 61400 m²,
- ⌚ terenów utwardzonych o powierzchni do 42600 m²,
- ⌚ naziemnego zbiornika p.poż.,
- ⌚ budynku pompowni wody pożarowej,
- ⌚ zbiornika retencyjnego,
- ⌚ do 2 zjazdów publicznych,
- ⌚ do 8 agregatów prądotwórczych,
- ⌚ portierni,

oraz budowę i przebudowę przyłączy i instalacji niezbędnej infrastruktury technicznej: energetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznej, technologicznej, wody, ciepłej, gazowej.

Obszar hali A zlokalizowany jest na działkach o nr ewid.: 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 obręb P-3 Pabianice.

Przedmiotowe hale przeznaczone będą pod wynajem powierzchni do prowadzenia działalności gospodarczej, a towarzysząca im infrastruktura przeznaczona jest do umożliwienia właściwego i bezpiecznego ich funkcjonowania. Przewiduje się prowadzenie działalności związanej z hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych i opakowanych produktów spożywczych, kompletacje, przeładunek, obsługę logistyczną, cross-docking, usługi dodatkowe (VAS – np. etykietowanie, zgrzewanie przy użyciu maszyny zgrzewającej, budowa displayów, przepakowywanie). Usługi dodatkowe nie będą źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza, emisji hałasu oraz ścieków przemysłowych. Hala może być również przeznaczona pod prowadzenie działalności związanej ze świadczeniem usług w zakresie spedycji i dystrybucji towarów. Hala wyposażona będzie w części lub całości w system wysokiego regałowania. Obsługa za- i wytowarowania odbywać się będzie przy pomocy wózków widłowych elektrycznych (akumulatory kwasowe), żelowych bezobsługowych lub wózków ręcznych. Przewiduje się również możliwość wykorzystania wózków widłowych gazowych, które pracować będą wewnątrz hali w obrębie doków załadunkowych i nie będą stanowić źródła emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz istotnego źródła hałasu. Rampy rozładunkowe z dokami oraz bramy wjazdowe projektowane są wzdłuż dłuższych elewacji budynków. W przypadku wynajęcia hal pod magazyny wysokiego składowania praca w każdej hali polegać będzie na rozładunku i dostawie produktów do części magazynowych, gdzie artykuły będą podlegały czasowemu przechowywaniu do momentu dalszej dystrybucji i sprzedaży. 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 hali może być również przeznaczona, jako chłodnie/mroźnie pod składowanie hurtowych ilości artykułów spożywczych np. warzyw, nabiału, mięsa, co będzie wiązało się z eksploatacją urządzeń chłodniczych. Przewiduje się również możliwość wynajęcia fragmentu lub całości hali podmiotowi zajmującego się sprzedażą farmaceutyków. W takiej sytuacji w danej części 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 hali będą znajdować się stanowiska rozdzielające poszczególne artykuły farmaceutyczne na mniejsze zestawy odpowiadające zamówieniom, co będzie związane z wytwarzaniem odpadów opakowaniowych oraz pomieszczenia chłodni. Zakłada się również, że w poszczególnych częściach hali odbywać się będzie praca polegająca na prowadzeniu nieuciążliwej produkcji lekkiej tj. np. produkcji opakowań i elementów kartonowych z użyciem klejów wodnych, montażu gotowych komponentów w całe układy, np. składanie liczników samochodowych, podzespołów elektronicznych, zabawek itd. Działalność taka nie będzie miała znamion zakładu produkcyjnego, który mógłby oddziaływać na otoczenie poprzez emisję hałasu, czy zanieczyszczenia powietrza. Jednak będzie istniała tam praca posiadająca znamiona produkcji z samego faktu, że będzie powstawał produkt końcowy, który zostanie „stworzony” z poszczególnych półproduktów. W hali przewiduje się budowę zespołów socjalno – biurowych wyposażonych w węzły sanitarne, pomieszczenia do przygotowania i spożywania posiłków, zespoły szatniowe dla pracowników fizycznych oraz pomieszczenia administracyjne. Przewidziano pomieszczenia porządkowe i pomieszczenia techniczne. Zaprojektowano również zespół pomieszczeń technicznych (pomieszczenia wyposażone w transformator oraz rozdzielnie elektryczne średniego i niskiego napięcia) obsługujących Zakład. Przy zespołach technicznych dla każdej z hali, przewiduje się budowę małego zespołu administracyjnego. W hali przewiduje się usługi nie powodujące oddziaływania na środowisko np.: usługi wystawiennicze (pokazowo - reklamowe, np. pokaz skuterów, rowerów, trampolin, sprzęt AGD), drobne naprawy, serwis, np. w przypadku sprzętu sportowego lub elektronicznego (narty, rowery, sprzęt elektroniczny, AGD, telefonów komórkowych) lub podobne.

Na hali zainstalowane zostaną wentylatory dachowe i boczne, centrale wentylacyjne, urządzenia do wytwarzania chłodu lub ciepła, agregaty chłodnicze, urządzenia chłodnicze oraz urządzenia gazowe (kotły oraz nagrzewnice gazowe). Dodatkowo w celu zapewnienia ciepłej wody oraz ogrzewania przewiduje się instalację kotłów gazowych. W hali zakłada się możliwość ładowania wózków widłowych (kwasowe). Na terenie przedsięwzięcia przewiduje się wykonanie stanowisk ładowania samochodów elektrycznych. Przewiduje się pracę ciągłą, na trzy zmiany, przez 7 dni w tygodniu, przez cały rok.

Hala może być realizowana w etapach, przy czym zapewni się niezależne funkcjonowanie poszczególnych etapów, od etapów które będą przewidziane w kolejnych realizacjach. Cała infrastruktura zewnętrzna i wewnętrzna umożliwi praktycznie dowolną konfigurację użytkowania, a nawet realizacji obiektu.

Wykorzystanie terenu w fazie realizacji przedsięwzięcia będzie polegało na jego użytkowaniu na potrzeby budowy obiektów budowlanych oraz montażu urządzeń tj. organizację terenu budowy i jego zaplecza. Zakres prac przewidzianych do wykonania będzie obejmował:

- roboty ziemne – pod fundamentowanie oraz pod sieci uzbrojenia,
- roboty budowlane:
 - wykonanie fundamentów pod projektowane obiekty,
 - wykonanie sieci uzbrojenia terenu i infrastruktury technicznej objętej projektem,
- prace końcowe:
 - organizacja zieleni urządzonej,
 - uporządkowanie terenu przedsięwzięcia.

Uciążliwości na etapie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia związane będą głównie z emisją hałasu i zanieczyszczeń do powietrza powstających w wyniku pracy urządzeń, maszyn, w związku z ruchem samochodowym a także powstawaniem odpadów oraz ścieków socjalno-

bytowych. Odpady wytworzone podczas wykonywania robót budowlanych będą magazynowane selektywnie w wyznaczonych do tego celu miejscach. Zaplecze budowy, miejsca tymczasowego magazynowania odpadów budowlanych i materiałów zostaną zorganizowane w taki sposób, aby zapewnić oszczędne korzystanie z terenu i minimalne przekształcenie powierzchni. Przewiduje się, że w skład zaplecza technicznego będą wchodziły:

- kontener sanitarny i/lub toalety przenośne,
- wyznaczone miejsca dla materiałów budowlanych,
- wyznaczone miejsca tymczasowego gromadzenia odpadów budowlanych,
- parking dla pojazdów z terenu budowy.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia zostanie zapewniona właściwa organizacja pracy, przestrzeganie reżimów technologicznych i zasad dobrej praktyki budowlanej. W szczególności teren do magazynowania olejów, smarów i innych materiałów (będą przechowywane w wyznaczonym zamkniętym magazynie bazy materiałowej zlokalizowanym na terenie izolowanym) do bieżącej konserwacji sprzętu powinien być zabezpieczony, wyznaczony na podłożu utwardzonym (np. mata gumowa) oraz wyposażony w sorbenty.

W celu zminimalizowania pylenia wtórnego z powierzchni nieutwardzonych przewiduje się ograniczenie prędkości pojazdów poruszających się po terenie przedsięwzięcia. W razie konieczności przewiduje się dodatkowe zraszanie powierzchni pyłących. Do pracy będą dopuszczone wyłącznie pojazdy i maszyny budowlane sprawne technicznie, niepowodujące nadmiernej emisji hałasu i spalin. Roboty budowlane prowadzone będą zgodnie ze sztuką budowlaną i zachowaniem należytej uwagi w sposób pozwalający na uniknięcie zanieczyszczenia gruntu i wód podziemnych. Głównymi źródłami hałasu na terenie przedsięwzięcia będzie hałas pochodzący od pojazdów oraz emisja hałasu z urządzeń technologicznych. Emitowany hałas będzie miał charakter nieciągły, jego natężenie będzie podlegać zmianom w poszczególnych etapach budowy, w zależności od przebiegu prac i udziału poszczególnych maszyn i urządzeń budowlanych w trakcie realizacji przedsięwzięcia. Uciążliwość związana z emisją hałasu będzie miała charakter tymczasowy, typowy dla prac budowlanych, dotyczyła będzie jedynie czasu realizacji przedsięwzięcia i ustąpi wraz z zakończeniem prac. Emisje do powietrza i emisje hałasu wynikające z fazy budowy będą emisjami ograniczonymi czasowo i nie powodują długotrwałych oddziaływań, wymagających prowadzenia monitoringu jakości środowiska, nie spowodują ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko. Oddziaływania z placu budowy głównie ze względu na ograniczoną w czasie emisję do atmosfery oraz jej niezorganizowany charakter (emisja z przemieszczających się maszyn i samochodów z całego placu budowy) nie będą miały istotnego wpływu na stan czystości atmosfery.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się wykorzystanie wody, paliw oraz materiałów budowlanych, a także energii.

Szacowane ilości wykorzystane na w/w etapie:

- woda (na prace budowlane i potrzeby bytowe) - na poziomie 50-200 m³/dobę,
- paliwa (na prace maszyn) - na poziomie 100 l/dzień,
- piasek - ok. 100000 ton,
- żwir - ok. 100000 ton,
- drewno - ok. 1000 m³,
- cement - ok. 50000 ton,
- beton - ok. 50000 m³,
- energia (do oświetlenia i zasilenia zaplecza budowy) – na poziomie 250 kWh/dzień,
- stal - ok. 5000 ton,
- szkło - ok. 10000 m².

Woda na etapie realizacji, w przypadku braku wykonania przyłącza, dostarczana będzie beczkowozami, do spożycia będzie woda butelkowa.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się powstawanie następujących rodzajów odpadów: 15 01 01, 15 01 02 , 15 01 03, 15 01 04 , 15 01 05, 15 01 06, 15 01 10* , 15 02 02* , 15 02 03,

17 01 01, 17 01 02, 17 01 07, 17 04 01, 17 04 02, 17 04 05, 17 04 07, 17 04 11, 17 05 04, 17 06 04. Odpady inne niż niebezpieczne magazynowane będą selektywnie w zamykanych szczelnych oznaczonych pojemnikach lub kontenerach ustawionych na utwardzonym podłożu. Wytworzone odpady niebezpieczne czasowo magazynowane będą selektywnie w oznakowanych, szczelnych, szczelnie zamykanych pojemnikach, wykonanych z materiału odpornego na działanie chemiczne magazynowanych odpadów, na utwardzonym, szczelnym podłożu. Wytworzone odpady przekazywane będą specjalistycznym firmom posiadającym zezwolenie w zakresie gospodarowania odpadami.

Na etapie eksploatacji bilans zużycia podstawowych surowców i materiałów planowanego przedsięwzięcia przedstawia się następująco:

- woda - 38 690 m³/rok - przyłącze sieci wodociągowej,
- energia - 150000 MWh/rok - przyłącze sieci energetycznej i agregaty prądotwórcze (na wypadek awarii),
- gaz - 25000 m³/rok - przyłącze sieci gazowej,

ON (na potrzeby agregatów) – 14 m³ /rok – zbiorniki agregatów, uzupełniane w ramach serwisu (brak zbiornika magazynowania oleju). Eksploatacja planowanego przedsięwzięcia związana będzie z emisją gazów i pyłów do powietrza atmosferycznego oraz generowaniem hałasu, powstawaniem ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych oraz wytwarzaniem odpadów.

W fazie eksploatacji zaplanowano źródła zorganizowanej emisji do powietrza w ilości i wielkości pozwalającej na dotrzymanie wartości dopuszczalnych, tj.:

- do 254 szt. urządzeń gazowych o mocy do 55 kW każde (promiennik/nagrzewnica) - łączna moc 13 970 kW (13,97 MW), o wysokości emitora nie mniej niż 12,5 m i średnicy ok. 0,15 m, emitor otwarty, z czego 92 szt. urządzeń zlokalizowanych zostanie w obiekcie A, 82 szt. urządzeń zlokalizowanych zostanie w obiekcie B, 44 szt. urządzeń zlokalizowanych zostanie w obiekcie C, 36 szt. zlokalizowanych zostanie w obiekcie D,
- do 24 szt. kotłów gazowych o mocy do 150 kW każdy - łączna moc 3 600 kW (3,6 MW), o wysokości emitora nie mniej niż 12,5 m i średnicy ok. 0,15 m, emitor otwarty, z czego 8 szt. zlokalizowanych zostanie w obiekcie A, 8 szt. zostanie zlokalizowanych w obiekcie B; 4 szt. zlokalizowane zostaną w obiekcie C, 4 szt. zostaną zlokalizowane w obiekcie D,
- do 72 szt. urządzeń wentylacyjnych z nagrzewnicą o mocy 60 kW każda - łączna moc 4 320 kW (do 4,32 MW), o wysokości emitora nie mniej niż 12,5 m i średnicy ok. 0,10 m, emitor otwarty, do 72 szt. wentylatorów dachowych przeciwwybuchowych z czego 24 szt. zlokalizowane zostaną w obiekcie A, 24 szt. zlokalizowane zostaną w obiekcie B, 12 szt. zlokalizowanych zostanie w obiekcie C, 12 szt. zlokalizowanych zostanie w obiekcie D,
- do 72 szt. wentylatorów dachowych przeciwwybuchowych, o wysokości emitora nie mniej niż 12,5 m i średnicy ok. 0,2 m, emitor zadaszony,
- do 20 szt. agregatów prądotwórczych, z czego 8 szt. zlokalizowanych zostanie w obiekcie A, 5 szt. zlokalizowanych zostanie w obiekcie B, 3 szt. zlokalizowane zostaną w obiekcie C, 4 szt. zlokalizowane zostaną w obiekcie D,
- do 76 szt. urządzeń wentylacyjnych z nagrzewnicą o mocy 200 kW każda - łączna moc 15 200 kW (15,20 MW) o wysokości emitora nie mniej niż 12,5 m i średnicy ok. 0,2 m, emitor otwarty, z czego 31 szt. zlokalizowanych zostanie w obiekcie A; 21 szt. zlokalizowanych zostanie w obiekcie B, 11 szt. zlokalizowanych zostanie w obiekcie C, 13 szt. zlokalizowanych w obiekcie D.

Łączna moc gazowych źródeł energetycznego spalania paliw wyniesie 37,09 MW.

W trakcie funkcjonowania przedsięwzięcia wystąpi niezorganizowana emisja zanieczyszczeń komunikacyjnych z pojazdów samochodowych z drogi dojazdowej i parkingów.

W dokumentacji przeprowadzono analizę rozprzestrzeniania się substancji w powietrzu atmosferycznym. W związku z przedstawionymi wynikami obliczeń stanu jakości powietrza emisja substancji zanieczyszczających z terenu przedsięwzięcia nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na stan jakości powietrza.

Głównymi źródłami hałasu na terenie przedmiotowego przedsięwzięcia na etapie eksploatacji będą:

- wentylator dachowy wyciągowy, poziom mocy akustycznej do 80 dB - do 180 szt.,

- urządzenie wentylacyjne z nagrzewnicą gazową do 60 kW; poziom mocy akustycznej do 80 dB - do 72 szt.,
- urządzenie chłodnicze, poziom mocy akustycznej do 75 dB - do 72 szt.,
- wentylator dachowy wyciągowy EX, poziom mocy akustycznej do 80 dB - do 72 szt.,
- wentylator dachowy wyciągowy, poziom mocy akustycznej do 75 dB - do 96 szt.,
- agregat wody lodowej, poziom mocy akustycznej do 90 dB - do 90 szt.,
- wentylator ścienny wyciągowy, poziom mocy akustycznej do 80 dB - do 25 szt.,
- urządzenie wentylacyjne z nagrzewnicą gazową do 200 kW; poziom mocy akustycznej do 80 dB - do 76 szt.,
- urządzenie chłodnicze, poziom mocy akustycznej do 80 dB - do 76 szt.,
- pompy ciepła, poziom mocy akustycznej do 85 dB - do 48 szt.

Na terenie planowanych obiektów może występować wentylacja grawitacyjna i turbowenty, która nie stanowi źródła hałasu, istotnego źródła hałasu nie będą stanowić także pojedyncze urządzenia wentylacji mechanicznej (do 20 szt.) o poziomie mocy akustycznej do 65 dB (np., klimatyzator o poziomie mocy akustycznej do 65 dB). Ponadto agregaty prądotwórcze będą uruchamiane w celach konserwacyjnych i serwisowych raz w miesiącu na czas 15 minut w porze dnia (przewiduje się do 20 agregatów). Przy takiej pracy równoważny poziom mocy akustycznej agregatu wyniesie 93 dB.

Liniowymi źródłami hałasu będą pojazdy poruszające się po terenie przedsięwzięcia będą pojazdy poruszające się po terenie projektowanego zakładu.

Najbliższe tereny zamieszkania i przebywania ludzi to:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna terenu gminy wiejskiej Pabianice, sąsiadująca od strony północnej planowanego przedsięwzięcia, w odległości ok. 90 m od granic planowanego przedsięwzięcia,
- Rodzinny Ogród Działkowy im. Adama Mickiewicza sąsiadujący od strony zachodniej planowanego przedsięwzięcia.

Analiza wyników obliczeń modelowania emisji poziomów hałasu w środowisku wskazała, że planowane przedsięwzięcie nie będzie wpływać ponadnormatywnie na najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej. Prognozowana emisja poziomu dźwięku po realizacji przedsięwzięcia na najbliższych terenach chronionych przed hałasem będzie niższa od wartości dopuszczalnych w porze dnia i w porze nocy (w wariancie najniekorzystniejszym).

Wykonane i przedstawione w raporcie obliczenia pozwalają stwierdzić, że realizacja zamierzenia inwestycyjnego nie spowoduje pogorszenia klimatu akustycznego w sąsiedztwie, nie będzie stanowić zagrożenia dla terenów chronionych akustycznie i nie będzie oddziaływać na zdrowie ludzi.

Przeprowadzone w raporcie analizy w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego wykazały brak ponadnormatywnego oddziaływania na stan jakości powietrza atmosferycznego.

W wyniku funkcjonowania przedmiotowego przedsięwzięcia nie będą powstawały ścieki przemysłowe. Czyszczenie hal prowadzone będzie za pomocą specjalistycznych maszyn czyszczących, zamiatarek, odkurzaczy przemysłowych itd., w których ewentualna woda do mycia pobierana jest w niewielkich ilościach, a pozostałości z czyszczenia trafiać będą do szczelnych zbiorników tych maszyn, i dalej do pojemników np. typu mauzer, paletopojemników i będą stanowić płynne odpady (kod 16 10 02).

Ścieki socjalno-bytowe z przedmiotowego zakładu odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej.

Tereny narażone na zanieczyszczenia (np. drogi, parkingi, doki itp. - tereny utwardzone) będą wykonane jako nawierzchnie utwardzone. Wody opadowe i roztopowe będą retencjonowane w zbiornikach retencyjnych. Wody deszczowe z terenów utwardzonych zanieczyszczonych będą oczyszczane w separatorach substancji ropopochodnych, i nie będą zawierać substancji zanieczyszczonych w ilościach przekraczających: 100 mg/l zawiesin ogólnych, 15 mg/l węglowodorów ropopochodnych.

Dla całego przedsięwzięcia istnieje potrzeba zainstalowania separatorów wraz z osadnikami

o łącznej przepustowości nominalnej nie mniejszej niż 126,4 l/s dla maksymalnej powierzchni do 10,53 ha. Dla hali B i C wyliczono separatory wraz z osadnikami o łącznej przepustowości nominalnej nie mniejszej niż 52,2 l/s dla maksymalnej powierzchni do 4,35 ha. Dla hali D - separatory wraz z osadnikami o łącznej przepustowości nominalnej nie mniejszej niż 23 l/s dla maksymalnej powierzchni do 1,92 ha. Dla hali A - separatory wraz z osadnikami o łącznej przepustowości nominalnej nie mniejszej niż 51,1 l/s dla maksymalnej powierzchni do 4,26 ha.

Łączna pojemność zbiorników retencyjnych dla całego przedsięwzięcia pozwalająca na przyjęcie dwóch deszczy nawalnych powinna wynieść nie mniej niż: 5220 m³ dla maksymalnej powierzchni szczelnej do 27,74 ha. Wielkość łączna zbiorników retencyjnych dla hali B i C - pojemności nie mniej niż: 2290 m³ dla maksymalnej powierzchni szczelnej do 12,14 ha. Wielkość łączna zbiorników retencyjnych dla hali D - pojemności nie mniej niż: 974 m³ dla maksymalnej powierzchni szczelnej do 5,17 ha. Wielkość łączna zbiorników retencyjnych dla hali A - pojemności nie mniej niż: 1956 m³ dla maksymalnej powierzchni szczelnej do 10,43 ha. Dla zbiorników retencyjnych przewidziano zabezpieczenia przed wnikaniem do nich drobnych zwierząt.

W przypadku retencjonowania wód opadowych, aby zapewnić odpowiednią pojemność oraz spowolnienie spływu wód przewiduje się zastosowanie zarówno zbiornika retencyjnego otwartego jak i podziemnego (zbiorniki podziemne będą realizowane m.in. pod parkingami), rurowe zbiorniki podziemne pełnią dodatkową funkcję opóźniania spływu wód - wody do odbiornika będą odprowadzane na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci.

Przyjmuje się możliwość odprowadzania wód opadowych do rowu R-E (Rów Piątkowisko), jednocześnie sytuacja, w której pompownie będą pompować wody opadowe do rowu nie wystąpi podczas opadów deszczu oraz bezpośrednio po nim. W związku z tym sterownie pompowniami będą je uruchamiać po 1 h od ustania opadu (będzie zastosowany czujnik opadu). W ten sposób nie wystąpi sytuacja, w której wody deszczowe będą odprowadzane do rowu w czasie wystąpienia fali wezbraniowej w rowie. Z każdej zlewni zachowany będzie naturalny bilans wodny (zachowanie stosunków wodnych i brak kumulacji wód), tj. odprowadzanie wód opadowych będzie o odpływie maksymalnie w ilości wielkość naturalnego odpływu z terenu inwestycji (celem zachowania naturalnego bilansu). Na podstawie dokumentacji geotechnicznej przedmiotowego terenu stwierdza się, że warunki gruntowe nie pozwalają na rozsączenie wód opadowych do gruntu. Teren zbudowany jest z glin pylastych ($k = 10^{-8}$ m/s).

Zaproponowano działania kompensacyjne w zakresie zmniejszenia wpływu na zmniejszenie naturalnej retencji (dla każdego obszaru):

- przyjmuje się możliwość wykorzystania wód do nawadniania własnych terenów zielonych oraz do celów bytowo-gospodarczych /do tzw. instalacji szarej np. splukiwanie sanitariatów,
- zastosowanie obiektu małej retencji (wyposażonej w wpust kopułkowy zabezpieczający przed przelewaniem, tj. niecki o parametrach: długość - ok. 100 m, szerokość - 1 m, głębokość - 0,3 m. Niecka zostanie wykonana jako obiekt linowy o dnie i skarpach w sposób zapewniający i utrzymujący naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych (żwir, warstwa gruntu) obsiany trawą.

- przewiduje się: nasadzenia drzew i krzewów, planuje się wykonanie pasaży roślinnych (np. w okolicy zbiornika retencyjnego) obsadzonych gęstą roślinnością wodolubną, w/w działania także stanowią element retencji wód opadowych i zagospodarowania ich na własnym terenie.

Punkty świetlne będą montowane na elewacji obiektów-hal pod takim kątem by oświetlały obszar w odległości ok. 25-30 m - jest to wystarczająca odległość do oświetlania placów manewrowych oraz doków. Jako działania minimalizujące na elewacji znajdujących się po północnej stronie hal najbliższej zabudowy mieszkaniowej oraz zachodniej stronie hal znajdujących się najbliższej ogrodów działkowych, punkty świetlne nie będą montowane.

Planowane przedsięwzięcie nie będzie zaliczane do zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Na terenie instalacji nie będą się znajdowały rodzaje, kategorie i ilości substancji niebezpiecznych, kwalifikujących zakład do zakładu o zwiększonym ryzyku lub zakładu o dużym ryzyku zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r.

w sprawie rodzajów i ilości substancji niebezpiecznych, których znajdowanie się w zakładzie decyduje o zaliczeniu go do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. poz. 138).

Jednakże nie można wykluczyć występowania na terenie zakładu poważnej awarii, katastrofy naturalnej lub budowlanej. Wystąpienie tego typu zagrożeń będzie miało charakter losowy i trudny do przewidzenia. Planowane przedsięwzięcie wykonane zgodnie z zasadami i przepisami zawartymi w Prawie budowlanym, przestrzeganie zasad ppoż. i BHP zmniejszy wystąpienie katastrofy budowlanej do minimum.

Na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia będą powstawały m.in. następujące odpady: 15 01 01, 15 01 02, 15 01 03, 15 01 04, 15 01 05, oraz 15 01 06, 15 02 02*, 15 02 03, 16 02 13*, 16 03 80, 16 10 01*, 16 10 02, 18 01 08*, 18 01 09, 18 02 07*, 18 02 08, 20 02 01, 20 03 01, 20 03 03. Wytwarzane odpady przechowywane będą na terenie obiektu w wyznaczonych i oznakowanych miejscach, zabezpieczonych przed oddziaływaniem warunków atmosferycznych, na szczelnej nawierzchni. Odpady gromadzone będą w zamykanych i oznakowanych pojemnikach, dostosowanych do rodzaju odpadu. Miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych zostaną zabezpieczone przed dostępem osób postronnych.

W przedłożonym raporcie o oddziaływaniu na środowisko oprócz wariantu wiodącego wskazano wariant alternatywny. W ramach wariantu alternatywnego zaproponowano zastosowanie oleju opałowego lekkiego jako paliwa do planowanych kotłowni. Wariant zaproponowany przez wnioskodawcę z zastosowaniem gazu ziemnego do kotłowni gazowych jest korzystniejszy ze względu na niższą emisję na etapie eksploatacji przedsięwzięcia.

Reasumując wariantem mającym mniejszy, negatywny wpływ na środowisko, a przez to korzystniejszym dla środowiska przy zastosowaniu wskazanych w raporcie rozwiązań techniczno-technologicznych realizacji przedsięwzięcia jest wariant podstawowy wskazany przez wnioskodawcę.

Przedmiotowa inwestycja nie będzie realizowana na obszarze, na którym standardy jakości środowiska zostały przekroczone.

Planowane przedsięwzięcie jest zlokalizowane w strefie ochrony archeologicznej, ale poza obszarami stanowisk archeologicznych.

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie położone na obszarach wodno-błotnych lub innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych oraz w strefie ochronnej ujęć wód i na obszarze ochronnym zbiorników wód śródlądowych. Przedsięwzięcie będzie realizowane poza miejscem występowania obszarów wodno-błotnych, siedlisk łągowych i ujść rzek oraz innych obszarów o płytkim zaleganiu wód podziemnych. Planowana inwestycja nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie jezior i innych naturalnych zbiorników wód stojących.

Planowana inwestycja leży poza obszarami wybrzeży, obszarami górskimi i obszarami leśnymi.

W najbliższym otoczeniu inwestycji a zarazem w zasięgu oddziaływania brak jest lokalizacji korytarzy ekologicznych.

Przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe.

W pobliżu przedsięwzięcia nie znajdują się uzdrowiska ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

Planowana inwestycja nie będzie związana z transgranicznym oddziaływaniem przedsięwzięcia na środowisko.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza terenem obszarów chronionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. z 2021 r., poz. 1098 z późn. zm). Najbliżej położonymi obszarami cennymi przyrodniczo są: Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Międzyrzecze Neru i Dobrzyńki” w odległości ok. 3,1 km, Obszar Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi w odległości ok. 3,4 km.

Na terenie lokalizacji planowanego przedsięwzięcia oraz w zasięgu jego bezpośredniego oddziaływania nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary sieci Natura 2000. Mając na uwadze rodzaj, charakterystykę, skalę oraz odległość

planowanego zamierzenia inwestycyjnego od w/w obszarów należy stwierdzić, iż niniejsze obszary znajdują się poza zasięgiem oddziaływania planowanego przedsięwzięcia, w związku z czym przedmiotowa inwestycja nie będzie stanowić zagrożenia dla ich integralności i spójności oraz prawidłowego funkcjonowania.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych JCWPd o kodzie PLGW600072 oraz w regionie wodnym Warty, w zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP): Ner do Dobrzyńki o kodzie PLRW600017183229. Mając na względzie charakter i skalę oddziaływania, zastosowane rozwiązania i technologie oraz przy założeniu realizacji rozwiązań chroniących środowisko na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji, nie stwierdza się prawdopodobieństwa oddziaływania na pozostające w zasięgu oddziaływania jednolite części wód w zakresie stwarzającym zagrożenie dla realizacji celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, art. 57, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. - Prawo wodne, a określonych dla tych części wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” przyjętym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016r. (Dz. U. z 2016 r., poz. 1967).