

## Charakterystyka przedsięwzięcia

Zgodnie z Kartą Informacyjną Przedsięwzięcia przedłożoną przez Inwestora wraz z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie centrum logistyczno – magazynowo – produkcyjnego z zapleczem socjalno – biurowym i infrastrukturą towarzyszącą na działkach położonych w gminie Zakroczym o numerze ewidencyjnym 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40/2, 41 obręb 0014 02-05.

Powierzchnia zagospodarowania terenu wyniesie ok. 8,67 ha, na którym wykonane zostaną: budynek hali, drogi, chodniki, utwardzenie. Zgodnie z projektem architektonicznym, projektuje się budynek o wysokości do 13,0 m. Teren inwestycyjny jest objęty zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Uchwałą Nr LXII/576/2023 Rady Miejskiej w Zakroczymiu z dnia 29 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zakroczym w rejonie trasy S7, ulicy Kapitana Tadeusza Doranta i ulicy Pieczoługi. Teren jest oznaczony następującymi symbolami: 2.P-U – tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, 1.KDG- teren dróg publicznych klasy głównej, 2.KDZ- teren dróg publicznych klas zbiorczych i 1.KK- teren komunikacji kolejowej oraz 1.MN-U teren zabudowy mieszkaniowej. Omawiany teren nie jest obecnie wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej. W związku z zabudową zmieni się bilans powierzchni zagospodarowania terenu. Zostanie on dostosowany do możliwości maksymalnego wykorzystania potencjału terenu inwestycyjnego.

Projektowany obiekt wykorzystany będzie jako magazyn pod wynajem. Obiekt ten będzie funkcjonował w systemie całodobowym tj. 365 dni w roku w systemie 24/7. W związku z powyższym, podstawowym przeznaczeniem przedsięwzięcia będzie funkcja magazynowa, w której działalność będzie podlegać na dostawie i rozładunku towarów do części magazynowej, które będą podlegały czasowemu składowaniu do momentu dalszej dystrybucji. Na terenie zespołu hal będą prowadzone działalności związane m.in. z hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych i spożywczych, kompletacją, przeładunkiem, obsługą logistyczną oraz usługami dodatkowymi. Będzie istniała również możliwość świadczenia usług w zakresie spedycji i dystrybucji towarów. Hala zostanie wewnętrznie podzielona na segmenty, części. Wyposażona zostanie w całości lub w części w system wysokiego zaregałowania i będzie obsługiwana przy pomocy wózków elektrycznych żelowych bezobsługowych lub ręcznych. W związku z wymogami najemców, konstrukcja budynku, instalacje zostaną dostosowane do wytycznych związanych profilem ich działalności.

Głównymi kierunkami oddziaływania użytkowania obiektu będzie emisja gazów ze środków transportowych, ogrzewania pomieszczeń, hali oraz hałasu do środowiska ze względu na pracę urządzeń. Projektowana hala ogrzewana będzie za pośrednictwem promienników gazowych do 55kW. Ogrzewanie części biurowo – socjalnej realizowane będzie przy udziale kotłów gazowych o mocy do 90 kW, użytkowane będą centrale wentylacyjne z palnikami gazowymi o mocy do 60. Do ogrzewania budynków Inwestor planuje wykorzystanie gazu ziemnego z sieci gazowej. W przypadku wystąpienia problemów technicznych Inwestor dopuszcza również zastosowanie zbiorników magazynowych na gaz LNG lub LPG lub CNG (rodzaj gazu do wyboru w zależności od preferencji Inwestora i bieżących możliwości rynkowych).

Ochrona ppoż. będzie realizowana przy udziale pomp z silnikami Diesel'a. Na potrzeby zabezpieczenia zespołu hal przed brakiem zasilania energetycznego, projektuje się cztery agregaty prądotwórcze z silnikiem Diesel'a.

Na dachach projektowanych budynków, zostaną zamontowane urządzenia wentylacyjne. Do znacznej emisji hałasu przyczynią się projektowane urządzenia agregatów wody lodowej wykorzystywane na potrzeby instalacji HVAC.

Na terenie zewnętrznym projektuje się parking dla samochodów osobowych, ciężarowych oraz doki załadunkowe dla samochodów ciężarowych. Samochody osobowe będą parkowały na wyznaczonych miejscach parkingowych, natomiast samochody ciężarowe będą podjeżdżały do doków załadunkowych.

W związku z powyższym inwestycja może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu. W celu ograniczenia emisji hałasu dokonano analizy optymalizacyjnej i dobrano lokalizację żaluzji akustycznych. Realizacja zabezpieczeń pozwoli na dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach chronionych. W związku z powyższym nie ma przeciwskażeń akustycznych do realizacji przedsięwzięcia.

Funkcjonowanie zakładu nie wiąże się z wytwarzaniem ścieków przemysłowych z procesów technologii pracy najemców hali. Na obecnym etapie, jedynymi ściekami, które można rozpatrywać w aspekcie generowania ścieków przemysłowych to głównie ścieki z mycia posadzki, utrzymania czystości hal. Ścieki bytowe będą odprowadzane do zespołu zbiorników bezodpływowych przy każdym budynku biurowca. W przypadku perspektywicznej budowy sieci kanalizacji sanitarnej, budynki zostaną podłączone do ww. sieci.

Wody z odwodnienia połaci dachowych i utwardzeń terenu zostaną zebrane przez wewnętrzny system kanalizacji deszczowej wraz z zastosowaniem retencji podczyszczonych wód w zbiorniku naziemnym (retencyjnym lub retencyjno – infiltracyjnym) i/lub podziemnym z odprowadzaniem wód opadowych do sieci zamkniętej lub otwartej.

Funkcjonowanie przedsiębiorstwa wiąże się z wytwarzaniem odpadów. Wszystkie odpady będą magazynowane selektywnie, w sposób dostosowany do właściwości chemicznych i fizycznych odpadów, w tym stanu skupienia odpadów, nie powodując zanieczyszczenia gleby i ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych. Magazynowanie odbywać się będzie w sposób zapobiegający rozprzestrzenianiu się odpadów poza przeznaczone do tego celu miejsce. Odpady niebezpieczne magazynowane będą w sposób minimalizujący wpływ czynników atmosferycznych. W związku z powyższym nie przewiduje się możliwości zanieczyszczenia środowiska w związku z gospodarką odpadami.

Na podstawie informacji zawartych w karcie informacyjnej można stwierdzić brak możliwości wystąpienia oddziaływania o znacznej wielkości lub złożoności. Przedmiotowe przedsięwzięcie zarówno w fazie eksploatacji jak i w fazie realizacji przy zachowaniu odpowiednich środków i technik, nie powinno znacząco oddziaływać na środowisko.

*Niniejszą charakterystykę przedsięwzięcia przygotowano na podstawie danych zawartych w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia przedłożonej przez Inwestora wraz z wnioskiem o wydanie decyzji.*

Z up. Burmistrza Zakroczymia

/-/ Agata Januszewska  
Zastępca Burmistrza