

Załącznik do decyzji K.6220.5.2025 z dnia 30.12.2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięciami pn. „Budowa budynku hali produkcyjno-magazynowej, budowa budynku technicznego, budowa budynku portierni wraz z budową niezbędnej infrastruktury i urządzeń, w tym między innymi utwardzenia (dojścia, dojazdy, place manewrowe, miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych), wagi samochodowe, zbiornik na wody deszczowe, uzbrojenie terenu”

Charakterystyka przedsięwzięcia

Inwestorem jest Budmat Steel Sp. z o.o. z siedzibą ul. Kolejowa 21 w Gostyninie. Wnioskodawca jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości.

Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w istniejącym zakładzie produkcyjnym spółki Budmat Steel Sp. z o.o. w Gostyninie przy ul. Kolejowej 21, na działkach o numerach ewidencyjnych: 4732/1, 4732/2, 4732/3, 4773, 4772, 4616/1, 4616/2, 4615, 4824, 4821.

Łączna powierzchnia działek, na których realizowane będzie przedsięwzięcie wynosi 7,8569 ha, w tym do przekształcenia 3,7341 ha (obręb ew. Gostynin, jednostka powiat gostyniński, gmina Gostynin miasto) - wg. tabeli:

nr ewid. działki	powierzchnia (ha)	powierzchnia do przekształcenia (ha)
4732/1	0,5373	0,5373
4732/2	0,6391	0,6391
4732/3	0,6564	0,6564
4773	0,0715	0,0715
4772	0,1900	0,1900
4616/1	0,6486	0,6486
4616/2	0,1992	0,1992
4615	1,8041	0,7500
4824	1,5996	0,0350
4821	1,5111	0,0070
RAZEM	7,8569	3,7341

Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na terenach będących własnością Budmat Steel Sp. z o.o. za wyjątkiem działek 4772, 4773 (spółka jest współwłaścicielem) oraz 4616/2, dla których

toczy się proces nabycia, a spółka podpisała z aktualnymi właścicielami przedwstępne umowy sprzedaży ze zobowiązaniem do zawarcia umów ostatecznych.

Przedsięwzięcie, polegać będzie na budowie budynku hali produkcyjno-magazynowej, budowa budynku technicznego, budowa budynku portierni; wraz z budową niezbędnej infrastruktury i urządzeń (w tym między innymi utwardzenia (dojścia, dojazdy, place manewrowe, miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych), wagi samochodowe, zbiornik na wody deszczowe, uzbrojenie terenu) w zakładzie produkcyjnym Budmat Steel Sp. z o.o. w Gostyninie przy ul. Kolejowa 21 tj.:

- a) jednokondygnacyjna hala produkcyjno - magazynowa o pow. zabudowy do 16 950 m²,
- b) budynek portierni – obiekt murowany, do dwóch kondygnacji, o powierzchni zabudowy do 200 m² zlokalizowany na projektowanych terenach utwardzonych (powierzchnia przekształcona w związku z budową portierni zawiera się w poniżej wskazanej powierzchni 18 050 m²),
- c) budynek techniczny – obiekt murowany jednokondygnacyjny o powierzchni zabudowy do 100 m² przeznaczony na lokalizację urządzeń technicznych związanych z procesem produkcji,
- d) budynek trafostacji o powierzchni zabudowy 30 m², budynek jednokondygnacyjny zlokalizowany na projektowanych terenach utwardzonych (powierzchnia przekształcona w związku z budową stacji trafo zawiera się w poniżej wskazanej powierzchni 18 050 m²),
- e) utwardzenie terenu wraz z wewnętrznym układem drogowym, tym najazdowe wagi samochodowe, place manewrowe miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych oraz inne tereny utwardzone – powierzchnia projektowanych i przebudowywanych utwardzeń do 18 050 m². Na terenach utwardzonych zlokalizowany zostanie również podziemny szczelny zbiornik na wody opadowe. Powierzchnia miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych wyniesie ok. 6 812 m²,
- f) instalacja energetyczna zalicznikowa wraz z ewentualną przebudową kolizji z istniejącą infrastrukturą podziemną,
- g) wewnętrzna sieć kanalizacji deszczowej wraz z ewentualną przebudową kolizji z istniejącą infrastrukturą podziemną,
- h) wewnętrzna sieć kanalizacji sanitarnej wraz z ewentualną przebudową kolizji z istniejącą infrastrukturą podziemną,
- i) wewnętrzna sieć wody wraz z ewentualną przebudową kolizji z istniejącą infrastrukturą podziemną,
- j) wewnętrzna sieć teleinformatyczna wraz z ewentualną przebudową kolizji z istniejącą infrastrukturą podziemną.

Hala produkcyjno-magazynowa (jednokondygnacyjna)

Pełnić będzie funkcje: produkcyjną i magazynową. W hali planuje się (tak jak w całym zakładzie) produkcję profili stalowych wraz z zapewnieniem miejsca magazynowego dla tej produkcji. Szacuje się, że produkcja realizowana w nowej hali osiągnie 2,5 tys. t profili miesięcznie. Hala wyposażona będzie w suwnice: o udźwigu 35 t (2 szt.) oraz 25 t (2 szt.). Planowane są 4 miejsca załadunku dla samochodów ciężarowych.

W hali planowane są pomieszczenia gospodarczo/magazynowe dla służb utrzymania ruchu oraz węzeł sanitarny i sanitariaty dla pracowników. Pomieszczenia te będą wykonane w technologii murowanej wewnątrz hali lub w technologii kontenerowej również umieszczonej wewnątrz hali.

Hala będzie ogrzewana - przewiduje się montaż nagrzewnic wodnych zasilanych z miejskiej sieci centralnego ogrzewania.

Hala wyposażona zostanie w instalacje:

- energetyczną dla potrzeb zasilania maszyn, urządzeń, wentylacji i oświetlenia,
- wentylacyjną dla części ogólnych oraz sanitarnych opartą o technologię roof top z odzyskiem ciepła,
- wodociągową dla celów socjalno – bytowych zasilaną z sieci miejskiej,
- kanalizacyjną dla celów socjalno – bytowych odprowadzaną do sieci miejskiej,
- system kanalizacji deszczowej dla odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych (czystych) z powierzchni dachów,
- ciepłą zasilaną z sieci miejskiej - przewiduje się aparaty grzewczo-wentylacyjne typu Volcano VR2,
- instalację wody p.poż.

Planowane wymiary:

- powierzchnia zabudowy do: 16 950 m²,
- powierzchnia użytkowa do: 16 750 m²,
- kubatura do: 339 000 m³,
- długość/szerokość/wysokość: hala na planie trapezu o wymiarach do: ~141 m x ~141 m, wysokość do 20 m.

Budynek portierni

Przeznaczony będzie do obsługi ruchu samochodowego oraz na potrzeby ochrony, na terenie nieruchomości oraz pomieszczenia socjalne, sanitarne i gospodarcze.

Portiernia wyposażona zostanie w instalacje:

- energetyczną dla potrzeb zasilania urządzeń, wentylacji i oświetlenia,
- wentylacyjną dla części ogólnych oraz sanitarnych,
- wodociągową dla celów socjalno – bytowych zasilaną z sieci miejskiej,
- kanalizacyjną dla celów socjalno – bytowych odprowadzaną do sieci miejskiej,
- system kanalizacji deszczowej dla odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych (czystych) z powierzchni dachów,
- ciepłą zasilaną z sieci miejskiej - przewiduje się aparaty grzewczo-wentylacyjne typu Volcano VR2,
- instalację wody p.poż.

Planowane wymiary:

- powierzchnia zabudowy do 200 m²,
- powierzchnia użytkowa do 400 m²,
- kubatura do 2 000 m³,

- długość/szerokość/wysokość: hala na planie trapezu o wymiarach do ~20 m x ~10 m, wysokość do 10 m.

Budynek techniczny

Przeznaczony będzie na lokalizację urządzeń technicznych związanych z procesem produkcji.

Obiekt wyposażony zostanie w instalacje, wymagane dla urządzeń tam umieszczanych, w tym m.in.:

- energetyczną dla potrzeb zasilania urządzeń, wentylacji i oświetlenia,
- wentylacyjną dla części ogólnych,
- instalacje sprężonego powietrza (instalacja technologiczna),
- system kanalizacji deszczowej dla odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych (czystych) z powierzchni dachów.

Planowane wymiary:

- powierzchnia zabudowy do 100 m²,
- powierzchnia użytkowa do 90 m²,
- kubatura do: 800 m³,
- długość/szerokość/wysokość: hala na planie trapezu o wymiarach do: ~13 m x ~7 m, wysokość do 8 m.

Budynek trafostacji

Stacja transformatorowa SKL-10x3 z transformatorami 2 x 2000kVA, 15,75/0,42 Kv - stanowić będzie element infrastruktury energetycznej.

Planowane wymiary:

- powierzchnia zabudowy do 30 m²,
- kubatura do 100 m³,
- długość/szerokość/wysokość: do ~10 m x ~3 m, wysokość do 3,18 m.

Utwardzenie terenu wraz z wewnętrznym układem drogowym

Zakres przedsięwzięcia obejmuje: od strony ul. Czapskiego – utwardzenie terenu wraz z wewnętrznym układem drogowym, w tym: najazdowe wagi samochodowe (do 4 szt.), place manewrowe miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych oraz inne tereny utwardzone. Na terenach utwardzonych zlokalizowany zostanie również podziemny szczelny zbiornik na wody opadowe (pojemność do 700 m³).

Utwardzenia oraz wewnętrzny układ drogowy wraz z miejscami postojowymi wyposażone będą w sieć kanalizacji deszczowej dla wód opadowych i roztopowych wyposażoną w separator substancji ropopochodnych. Wody deszczowe i roztopowe z powierzchni utwardzonych zewnętrznych przed odprowadzeniem do zbiornika a kolejno do wylotu kanalizacji deszczowej (W1) do istniejącego odcinka rowu otwartego zlokalizowanego na działce nr 4610/2 obręb Gostynin, gmina Gostynin – Miasto oraz do wylotu kanalizacji deszczowej (W2) do studni rewizyjnej na skanalizowanym odcinku rowu melioracyjnego - działka nr 4615 obręb Gostynin, gmina Gostynin – Miasto (pozwolenie wodnoprawne: Decyzja znak WK.ZUZ.4210.109.2024.KZ z dnia 14.03.2025 r.) będą podczyszczone. Celem

wyeliminowania związków ropopochodnych i innych zawiesin (piasek), w oznaczonym miejscu będzie zamontowany separator lamelowy z osadnikiem.

Pod terenem utwardzonym w ramach infrastruktury odprowadzania wód opadowych umieszczony zostanie podziemny szczelny, żelbetowy zbiornik o pojemności całkowitej do 700 m³. Zbiornik będzie pełnił również funkcję zbiornika p.poż.

Realizacja szczelnego podziemnego zbiornika rejencyjnego (z funkcją zbiornika p.poż.) nie będzie wpływać na stan i poziom wód gruntowych i nie będzie wpływać na kształtowanie zasobów wodnych.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia wystąpi przejściowe zwiększenie wykorzystania zasobów związane z pracami budowlano - montażowo - instalacyjnymi:

- woda ok. 1m³/dobę,
- energia elektryczna ok. 3000 kWh na miesiąc.

Na etapie realizacji wystąpi również przejściowe wykorzystanie powierzchni ziemi w związku przejściowym składowaniem materiałów budowlanych, przy czym składowane one będą na istniejących utwardzonych i zabezpieczonych powierzchniach na terenie zakładu.

Realizacja przedsięwzięcia wpłynie na skalę produkcji realizowanej w zakładzie, przy czym zakłada się zwiększenie mocy produkcyjnych o 2,5 tys. ton profili stalowych miesięcznie, przy aktualnej produkcji na poziomie ok. 16 tys. ton miesięcznie. Szacuje się, że zwiększeniu ulegnie ruch samochodów ciężarowych o ok. 10 pojazdów/doba oraz 10 samochodów osobowych/doba.

Obecnie po terenie zakładu porusza się średnio na dobę:

- samochody osobowe o dopuszczalnej masie całkowitej do 3,5 t – do 150 szt. w godz. 6 - 18 (po realizacji przedsięwzięcia do 160 szt.),
- ciężarowe o dopuszczalnej masie całkowitej do 25 t – do 35 szt. w godz. 6 - 22 (po realizacji przedsięwzięcia do 45 szt.),
- wózki widłowe – do 15 szt. w godz. 6 – 22.

Teren zakładu objęty jest Decyzją Starosty Gostynińskiego (znak sprawy RLO.7644-51/07/08 z dnia 30.10.2008 r.) określającą dopuszczalny poziom hałasu emitowanego w wyniku działalności zakładu względem zabudowy mieszkaniowo – usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego. Określono w niej dopuszczalne parametry dla pory dnia (6 - 22) – 55 dB, dla pory nocy (22 - 6) – 45 dB.

Decyzja nakłada na Zakład obowiązek przeprowadzania okresowych pomiarów poziomu hałasu co 2 lata. Ostatnie badanie z grudnia 2021 r. potwierdza dochowanie określonych w Decyzji parametrów.

W związku z realizacją przedsięwzięcia objętego niniejszym KIP nie następuje zwiększenie poziomu emisji hałasu.

Lokalizacja istniejącego przedsięwzięcia objętego KIP - względem obszarów chronionych akustycznie - zabudowy mieszkaniowej:

- Planowana inwestycja w części od strony północno-wschodniej graniczy bezpośrednio z zabudową chronioną akustycznie (zabudowa mieszkaniowa) przy czym od strony zabudowy mieszkaniowej planuje się pas zieleni izolacyjnej oraz tereny utwardzone. Najbliższa odległość od planowanych miejsc postojowych wynosi ponad 20 m od sąsiednich budynków i ponad 16 m od granicy z działką sąsiednią.
- Od strony południowej planowana inwestycja graniczy bezpośrednio z ul. Andrzeja Czapskiego i nie graniczy bezpośrednio z zabudową chronioną akustycznie. Najbliższa odległość do zabudowy mieszkaniowej położonej po drugiej stronie ul. Andrzeja Czapskiego wynosi ponad 30 m, przy czym od strony ul. Andrzeja Czapskiego planuje się teren zieleni izolacyjnej i tereny utwardzone.
- Od strony zachodniej przedsięwzięcie na przeważającej części nie graniczy bezpośrednio z zabudową chronioną akustycznie, graniczy z nieruchomościami zakładu Budmat Steel Sp. z o.o. Na odcinku ok. 60 m od strony południowo-zachodniej graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową, przy czym od tej strony realizowana będzie zabudowa obiektem hali oddalonym o ponad 8 m od granicy działki z funkcją mieszkaniową rozdzielonej pasem zieleni izolacyjnej i terenem utwardzonym (opaska).
- Od strony północnej przedsięwzięcie nie graniczy bezpośrednio z zabudową chronioną akustycznie, graniczy z aktualną zabudową zakładu produkcyjnego.

W toku eksploatacji przedsięwzięcia planuje się zwiększenie ilości zużywanej wody na cele bytowe i produkcyjne – w ilości proporcjonalnej do nowo zatrudnionych pracowników tj. ok. 75 m³ / doba.

W toku eksploatacji przedsięwzięcia i w związku z jego realizacją wzrośnie zużycie energii elektrycznej, w następujący sposób:

- Oświetlenie/wentylacja – 1200000 kWh/rok.