

Charakterystyka

dla planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz myjni samoobsługowej wraz z potrzebną infrastrukturą techniczną, realizowanego na działkach nr ewid. 989/2, 989/3, 989/4, 989/5, 989/6, 989/7, obręb 4 Dąbrowa, obszar wiejski gminy Wieluń, powiat wieluński, województwo łódzkie.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz myjni samoobsługowej wraz z potrzebną infrastrukturą techniczną, zlokalizowanego na działkach o nr ewid. 989/2, 989/3, 989/4, 989/5, 989/6, 989/7 obręb 4 Dąbrowa, powiat wieluński, województwo łódzkie.

Teren inwestycji obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,3233 ha.

Planowane przedsięwzięcie podzielone zostało na siedem etapów, przy czym etap I i II są obecnie w trakcie realizacji. Dotychczas realizowane etapy (I i II) planowanego przedsięwzięcia wskazują, że próg określony na podstawie § 3 ust. 1 pkt. 58 lit. b) nie został osiągnięty. Powierzchnia parkingów przewidzianych do budowy na etapie I i II planowanego przedsięwzięcia szacowana jest na 2 292,10 m² (tj. 0,22921 ha), a wraz z towarzyszącą im infrastrukturą (chodniki i drogi dojazdowe) szacowana jest na 4 860,47 m² (tj. 0,486047 ha). Dotychczas realizowane etapy planowanego przedsięwzięcia nie zostały objęte decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, w związku z czym decyzji tej podlega jego dalsza rozbudowa, zgodnie ze wskazaną kwalifikacją przedsięwzięcia.

Zakres przedsięwzięcia obejmuje (etapy I – VII):

- 6 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (3 typy) posiadających razem ok. 306 mieszkań i ok. 104 garaże indywidualne;
- plac zabaw dla dzieci;
- myjnię samoobsługową 4 - stanowiskowa;
- parkingi naziemne (miejsca postojowe) w ilości 202, w tym dla osób niepełnosprawnych 11 miejsc, dojścia i dojazdy (drogi dojazdowe i chodniki);
- miejsca ustawienia pojemników na odpady stałe z segregacją oddalone od granic działek o min. 3 m oraz okien i drzwi a także placu zabaw o min. 10 m, z dostępem dla osób niepełnosprawnych;
- elementy małej architektury takie jak: latarnie oświetlenia zewnętrznego;
- wyposażenie budynków w niezbędną infrastrukturę.

W ramach etapów I - II realizowane będą:

- etap I: budynek mieszkalny wielorodzinny nr 1, który posiadać będzie 5 kondygnacji nadziemnych, na pierwszej kondygnacji zlokalizowanych będzie 18 garaży indywidualnych, komórki lokatorskie, pomieszczenia gospodarcze i rowerownie. Na pozostałych kondygnacjach zlokalizowane zostaną mieszkania w ilości ok. 55;
- etap II: budynek mieszkalny wielorodzinny nr 2, który posiadać będzie 5 kondygnacji nadziemnych, na pierwszej kondygnacji zlokalizowanych będzie 20 garaży

indywidualnych, komórki lokatorskie, pomieszczenia gospodarcze i rowerownie, a także dwa lokale usługowe. Na pozostałych kondygnacjach zlokalizowane zostaną mieszkania w ilości ok. 48 - 55;

W ramach etapów III - VII realizowane będą:

- budynki mieszkalne wielorodzinne nr 3 ,4, 5 (typu 3). Każdy budynek posiadać będzie 5 kondygnacji nadziemnych, na pierwszej kondygnacji zlokalizowanych będzie 16 garaży indywidualnych, komórki lokatorskie, pomieszczenia gospodarcze i rowerownie, a także lokale usługowe. Na pozostałych kondygnacjach zlokalizowane zostaną mieszkania w ilości ok. 47 – 48;
- budynek mieszkalny wielorodzinny nr 6 (typ 2), który posiadać będzie 5 kondygnacji nadziemnych, na pierwszej kondygnacji zlokalizowanych będzie 20 garaży indywidualnych, komórki lokatorskie, pomieszczenia gospodarcze i rowerownie, a także lokale usługowe. Na pozostałych kondygnacjach zlokalizowane zostaną mieszkania w ilości ok. 55 – 56;
- myjnia samoobsługowa, której realizację przewiduje się na końcu planowanego przedsięwzięcia bądź w trakcie budowy kolejnych budynków mieszkalnych, w zależności od potrzeb obsługi osiedla.

Każdy z projektowanych budynków nie będzie posiadał podpiwniczenia, funkcjonalnie podzielony będzie na dwie klatki schodowe z odrębnymi wejściami wyposażonymi w windy. Obiekty posadowione zostaną bezpośrednio na ławach i stopach fundamentowych. Będą posiadały dach płaski z płyt żelbetowych prefabrykowanych. Wysokość budynków nie przekroczy 15 m. Na ostatniej kondygnacji w pierwszej klatce każdego z budynków znajdowało się będzie pomieszczenie kotłowni gazowej. W ramach każdego z etapów planuje się również wykonanie infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania budynków (przyłącza mediów), elementy małej architektury, tj.: latarnie oświetlenia zewnętrznego; dojścia i dojazdy (chodniki, drogi dojazdowe do garaży); miejsca ustawienia pojemników na odpady stałe z segregacją.

Po realizacji przedsięwzięcia bilans terenu będzie przedstawiał się następująco:

Funkcja terenu	Powierzchnia (m²)
Powierzchnia terenu opracowania	23 233,00
Pow. zabudowy (razem), w tym:	5 335,08
- budynek nr 1 (typ 1)	926,78
- budynek nr 2 (typ 2)	974,78
- budynek nr 3 (typ 3)	819,58
- budynek nr 4 (typ 3)	819,58
- budynek nr 5 (typ 3)	819,58
- budynek nr 6 (typ 2)	974,78
Myjnia samoobsługowa	159,30
Powierzchnia terenów utwardzonych (razem), w tym:	10 691,78
- chodników	1 253,65
- dróg dojazdowych	4 555,46
	4 882,67

- parkingów	
Powierzchnia biologicznie czynna	7 046,84
Ilość miejsc postojowych (razem), w tym:	306
- na terenie	202
- w budynkach	104
w tym dla osób niepełnosprawnych	11

Po zrealizowaniu planowanej inwestycji powierzchnia całkowita parkingów wyniesie 4882,67 m², a wraz z infrastrukturą im towarzyszącą (chodniki, drogi dojazdowe) powierzchnia użytkowa tych terenów wyniesie 10 691,78 m² (tj. 1,069178 ha).

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się również budowę 4-stanowiskowej samoobsługowej myjni samochodowej, która zlokalizowana będzie na terenie działki o nr ewid. 989/7. w południowo-wschodniej części planowanego przedsięwzięcia. Będzie wiatą wolno stojącą, posiadającą cztery stanowiska do mycia samochodów osobowych. Stanowiska te będą mieściły się na zadaszonej żelbetowej płycie z przygotowaną infrastrukturą niezbędną do funkcjonowania obiektu. W skład myjni wchodzić będzie również kontener techniczny posadowiony w centralnej części wiaty na płycie fundamentowej, w którym znajdować się będą urządzenia i instalacje technologiczne systemu myjącego myjni. Myjnia zostanie wyposażona w zbiornik wody cyrkulacyjnej zlokalizowany w najbliższym sąsiedztwie kontenera. Zbiornik zostanie zainstalowany podpowierzchniowo i wyposażony we właz najazdowy z uszczelką zabezpieczający przed dostaniem się zanieczyszczeń z zewnątrz do magazynowanej czystej wody. Wewnątrz zbiornika zostanie zainstalowana pompa zanurzeniowa zasilana z kontenera, wymuszająca cyrkulację wody. Elementem technicznym myjni będzie również separator substancji ropopochodnych z osadnikiem piasku.

W przedmiotowych budynkach wielorodzinnych, na parterze przewidywane są lokale użytkowe. Inwestor przewiduje łącznie ok. 8 lokali we wszystkich budynkach, o zróżnicowanej powierzchni, które związane będą z podstawowymi potrzebami funkcji mieszkaniowej. Przewiduje się głównie lokale o charakterze biurowym, handlowym i drobnych usług.

Na etapie eksploatacji dla planowanej zabudowy przewidziano:

- przyłącze energetyczne: energia elektryczna dostarczona będzie za pomocą projektowanego przyłącza. Przyłącze wykonane zostanie zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci;
- woda pobierana będzie z sieci wodociągowej. Przyłącze wykonane zostanie zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci;
- odprowadzanie ścieków bytowych: odprowadzone będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie;
- odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z powierzchni dachów poprzez system odprowadzania wody na powierzchni dachów do orywnowania, a następnie w dół budynków (po ich elewacji) do zewnętrznej doziemnej instalacji kanalizacji deszczowej, która następnie zostanie podłączona do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Chmielnej;

indywidualnych, komórki lokatorskie, pomieszczenia gospodarcze i rowerownie, a także dwa lokale usługowe. Na pozostałych kondygnacjach zlokalizowane zostaną mieszkania w ilości ok. 48 - 55;

W ramach etapów III - VII realizowane będą:

- budynki mieszkalne wielorodzinne nr 3 ,4, 5 (typu 3). Każdy budynek posiadać będzie 5 kondygnacji nadziemnych, na pierwszej kondygnacji zlokalizowanych będzie 16 garaży indywidualnych, komórki lokatorskie, pomieszczenia gospodarcze i rowerownie, a także lokale usługowe. Na pozostałych kondygnacjach zlokalizowane zostaną mieszkania w ilości ok. 47 – 48;
- budynek mieszkalny wielorodzinny nr 6 (typ 2), który posiadać będzie 5 kondygnacji nadziemnych, na pierwszej kondygnacji zlokalizowanych będzie 20 garaży indywidualnych, komórki lokatorskie, pomieszczenia gospodarcze i rowerownie, a także lokale usługowe. Na pozostałych kondygnacjach zlokalizowane zostaną mieszkania w ilości ok. 55 – 56;
- myjnia samoobsługowa, której realizację przewiduje się na końcu planowanego przedsięwzięcia bądź w trakcie budowy kolejnych budynków mieszkalnych, w zależności od potrzeb obsługi osiedla.

Każdy z projektowanych budynków nie będzie posiadał podpiwniczenia, funkcjonalnie podzielony będzie na dwie klatki schodowe z odrębnymi wejściami wyposażonymi w windy. Obiekty posadowione zostaną bezpośrednio na ławach i stopach fundamentowych. Będą posiadały dach płaski z płyt żelbetowych prefabrykowanych. Wysokość budynków nie przekroczy 15 m. Na ostatniej kondygnacji w pierwszej klatce każdego z budynków znajdowało się będzie pomieszczenie kotłowni gazowej. W ramach każdego z etapów planuje się również wykonanie infrastruktury technicznej niezbędnej do funkcjonowania budynków (przyłącza mediów), elementy małej architektury, tj.: latarnie oświetlenia zewnętrznego; dojścia i dojazdy (chodniki, drogi dojazdowe do garaży); miejsca ustawienia pojemników na odpady stałe z segregacją.

Po realizacji przedsięwzięcia bilans terenu będzie przedstawiał się następująco:

Funkcja terenu	Powierzchnia (m²)
Powierzchnia terenu opracowania	23 233,00
Pow. zabudowy (razem), w tym:	5 335,08
- budynek nr 1 (typ 1)	926,78
- budynek nr 2 (typ 2)	974,78
- budynek nr 3 (typ 3)	819,58
- budynek nr 4 (typ 3)	819,58
- budynek nr 5 (typ 3)	819,58
- budynek nr 6 (typ 2)	974,78
Myjnia samoobsługowa	159,30
Powierzchnia terenów utwardzonych (razem), w tym:	10 691,78
- chodników	1 253,65
- dróg dojazdowych	4 555,46
	4 882,67

- powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z terenów utwardzonych (parkingów, dróg dojazdowych i chodników) poprzez projektowaną instalację zewnętrzną kanalizacji deszczowej poprzedzone podczyszczaniem na separatorze zanieczyszczeń ropopochodnych (o przepływie nominalnym $70 \text{ dm}^3/\text{s}$ i przepływie maksymalnym $700 \text{ dm}^3/\text{s}$) i następnie kierowane do studni zbiorczej, a przelew odprowadzony będzie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ul. Chmielnej; Odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonej realizowane będzie poprzez wpusty drogowe z osadnikami piasku. Ścieki deszczowe z terenu parkingu podczyszczane będą w separatorze substancji ropopochodnych. Zastosowany zostanie osadnik dwukomorowy z wkładem lamelowym. Osady z osadników i substancje ropopochodne z separatorów będą okresowo wywożone do utylizacji przez wyspecjalizowane firmy zewnętrzne;
- odprowadzenie wód deszczowych z dachu wiaty myjni samochodowej samoobsługowej poprzez rury spustowe do kanalizacji deszczowej, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia;
- odprowadzenie ścieków z myjni samochodowej poprzez podłączenie obiektu do sieci kanalizacji sanitarnej przyłączem zapewniającym odbiór w ilości $3,5 \text{ m}^3/\text{h}$; przed wpływem ścieków do kanalizacji sanitarnej ścieki przepływać będą przez separator substancji ropopochodnych z osadnikiem piasku o pojemności min. 5 m^3 ; ścieki z separatora będą odprowadzane do kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia;
- gromadzenie odpadów: na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodne z gospodarką odpadami przyjętą przez gminę;
- centralne ogrzewanie dla każdego z planowanych budynków realizowane za pomocą czterech kotłów gazowych o łącznej mocy 240 kW ;
- wentylację mechaniczną wywiewną średniociśnieniową pomieszczeń mieszkalnych, korytarzy, komórek lokatorskich oraz stanowisk garażowych;
- dostęp do drogi publicznej – będzie odbywał się od strony zachodniej (od ul. Chmielnej) i południowej (od ul. Chorwackiej).

Teren przedsięwzięcia Przed podjęciem realizacji I i II etapu inwestycji teren planowanego przedsięwzięcia był wolny od zabudowy kubaturowej. Był to teren zielony porośnięty roślinnością niską, funkcjonujący w ewidencji gruntów jako grunty orne z uwagi na wykorzystywanie do produkcji rolnej. W ewidencji gruntów obszary określone są jako grunty orne sklasyfikowane jako: RIIIa, RIIIb i RIVa. W bezpośrednim sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej miejscowości Dąbrowa (ul. Chmielna, Chorwacka, Pszenna).

Na terenie osiedla wielorodzinnego docelowo pozostanie $7\,046,84 \text{ m}^2$ (tj. $0,704684 \text{ ha}$) powierzchni biologicznie czynnej, w ramach której przewiduje się strefy zieleni i powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowane stopniowo w ramach etapowej realizacji inwestycji. Docelowo projektowany teren biologicznie czynny stanowić będzie trawa z elementami zieleni średniej i wysokiej (zielen średnia i wysoka realizowana będzie w etapach późniejszych). Zielen wysoka sadzona w grupach, stanowiła będzie głównie takie gatunki jak: brzoza brodawkowata, grab pospolity, buk pospolity oraz różnokolorowe berberysy i derenie.

Oprócz wyposażenia małej architektury przewiduje się montaż we wschodniej części osiedla placu zabaw.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia przewiduje się zużycie energii elektrycznej, paliw silnikowych, materiałów i surowców oraz wody w ilości niezbędnej do wykonania prac budowlanych. Materiałochłonność prowadzonej budowy nie powinna odbiegać od analogicznych przedsięwzięć o podobnym profilu. Obiekty będą zaprojektowane w oparciu o najnowsze dostępne i sprawdzone technologie. Po zrealizowaniu przedsięwzięcia zapotrzebowanie na poszczególne surowce i energię wynikać będzie z zaspokojenia podstawowych potrzeb związanych z funkcjonowaniem gospodarstw domowych. W kip określono szacunkowe zapotrzebowanie na wodę, paliwa, energię, materiały i surowce.

Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia związana jest z oddziaływaniem na środowisko w trzech etapach: budowy, eksploatacji oraz ewentualnej likwidacji. Poszczególne fazy charakteryzują się odmiennym rodzajem i natężeniem oddziaływań, przy czym faza eksploatacji przedsięwzięcia jest etapem najdłuższym w czasie.

"Załącznik nr ¹ do decyzji o
środowiskowych uwarunkowaniach
zgodny na realizację przedsięwzięcia
z dnia 4.10.2014 r. Nr NPP.6240.1.2013

z up. BURMISTRZA
Michał Janik
Naczelnik Wydziału Nieruchomości
i Planowania Przestrzennego