# Załącznik do Decyzji Burmistrza Sulejowa z dnia 22 marca 2024r.

**znak: OŚ.6220.16.2023**

**Charakterystyka przedsięwzięcia.**

W ramach planowanej inwestycji na terenie nieruchomości oznaczonych nr ewid 101/3 i 102/3 obręb Włodzimierzów, gm. Sulejów, o powierzchni 4,8857 ha, wydzielone zostanie do 44 działek wraz drogą wewnętrzną o długości około 825,0 m i szerokości 6,0 m. Poszczególne budynki mieszkalne wybudowane będą na wydzielonych uprzednio odrębnych działkach geodezyjnych, powstałych w wyniku podziału wyżej wymienionych działek. Działki po wydzieleniu zostaną sprzedane i docelowo zabudowane przez nowych właścicieli. Dojazd do każdej z nowo wydzielonych działek będzie możliwy z drogi wojewódzkiej nr 742 od ul. Łęczyńskiej.

Domy jednorodzinne wybudowane zostaną w technologiach zależnych od indywidualnych projektów inwestorów. Zakłada się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej oraz budynków jednorodzinnych dwulokalowych (z dopuszczalnymi garażami i budynkami gospodarczymi, wolnostojącymi lub zintegrowanymi z budynkiem mieszkalnym). Wysokość budynków mieszkalnych wyniesie maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia wyłącznie jako poddasze użytkowe. Dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia minimum 25°. Wysokości kalenicy w granicach 11 m. Roboty budowlane na terenie objętym inwestycją realizowane będą na głębokość fundamentów, tj. maksymalnie do 2 m głębokości. Nie przewiduje się podpiwniczenia domów.

W ramach planowanej inwestycji przewiduje się jedynie wykonanie prac ziemnych w obrębie wydzielonej drogi dojazdowej polegających na jej wykorytowaniu i utwardzeniu poprzez nawiezienie kruszywa budowlanego o odpowiednim uziarnieniu. Nadmiar gruntu powstały w wyniku prac ziemnych w związku z budową drogi wewnętrznej zostanie wywieziony poza obręb inwestycji lub rozplantowany na powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, tj. w miejscu inwestycji.

W wyniku projektowanego podziału nieruchomości, na nowo wydzielonych działkach planuje się wybudować 44 domy jednorodzinne. Zgodnie z założeniami minimalna powierzchnia pojedynczej działki budowlanej wynosić będzie 750 m2, zaś maksymalna 1 200 m2. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna na terenie pojedynczej działki oraz na terenie całej inwestycji wynosić będzie nie mniej niż 60%.

Przewidywana powierzchnia terenów utwardzonych, w tym dojść i dojazdów oraz miejsc postojowych na terenie objętym inwestycją przedstawiać się będzie następująco:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **powierzchnia utwardzona** | **pojedyncza działka [m2]** | **44 działki [m2]** | **droga wewnętrzna [m2]** |
| utwardzenie dojść i dojazdów | 50 | 2200 | 4950 |
| miejsca postojowe (2 szt.) | 20 | 880 | nie przewiduje się |
| łączna powierzchnia utwardzona | 70 | 3080 | 4950 |

Na etapie eksploatacji pobór wody na potrzeby mieszkańców planowanych budynków będzie realizowany z instalacji wodociągowej z sieci gminnej lub z własnego ujęcia w ramach zwykłego korzystania z wód. Podłączenie do wodociągu realizowane będzie na warunkach gestora sieci. Energia elektryczna dostarczana będzie z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora sieci. Ogrzewanie budynków zaplanowane zostało poprzez wykorzystanie niskoemisyjnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania rozwiązań ekologicznych, tj. np. przy zastosowaniu jednego z poniższych rozwiązań, do indywidualnego wyboru według potrzeb klientów docelowych, np. ogrzewanie gazowe lub elektryczne, a także wspomaganie systemów grzewczych w budynkach systemami opartymi o odnawialne źródła energii, tj.: panele solarne, panele fotowoltaiczne, odwierty pod pompy ciepła. Szacunkowa moc urządzenia grzewczego dla każdego z indywidualnych budynków mieszkalnych to ok. 12 do 26 kW.

Teren inwestycji nie posiada obecnie dostępu do kanalizacji sanitarnej. W związku z powyższym zaplanowano przyłączenie każdego z budynków do przydomowego szczelnego zbiornika bezodpływowego o pojemności 10 m3 każdy, z których ścieki będą wywożone do oczyszczalni ścieków przez wyspecjalizowana firmę

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 karcie informacyjnej 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.

W karcie informacyjnej przedsięwzięcia opisano rodzaje i wielkości emisji, a także potencjalne wystąpienie innych uciążliwości w związku z realizacją i funkcjonowaniem przedsięwzięcia. Opisano sposób prowadzenia prac i w odniesieniu do potencjalnych oddziaływań wskazano rozwiązania, które zapewnią ograniczenie tych oddziaływań do minimum. Prowadzenie prac na warunkach określonych w karcie informacyjnej i w sentencji decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach powinno zapewnić brak wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań.

Przedsięwzięcie będzie oddziaływać w zakresie emisji i występowania uciążliwości przede wszystkim na etapie budowy. Prace budowlane będą powodować charakterystyczne dla tego rodzaju przedsięwzięć oddziaływania, takie jak emisja hałasu z pracy urządzeń i sprzętu budowlanego, emisja pyłów i gazów do atmosfery ze spalania paliw w pojazdach transportu oraz z pracy urządzeń budowlanych, emisja ścieków bytowych w związku z funkcjonowaniem zaplecza budowy, emisja wód opadowych i roztopowych oraz gruntowych z przestrzeni wykopów podczas prowadzenia prac ziemnych, emisja odpadów, oddziaływania na środowisko przyrodnicze i krajobraz w związku z przekształceniem terenu. Etap budowy i związane z nim uciążliwości będą odwracalne, krótkotrwałe i będą mieć zasięg lokalny. W celu ograniczenia emisji hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia nałożono na inwestora warunek określony w sentencji niniejszego postanowienia, dotyczący konieczności prowadzenia prac budowlanych uciążliwych akustycznie w porze dziennej. Ponadto, na etapie realizacji będą stosowane środki techniczne i organizacyjne mające na celu ograniczenie emisji pyłu z terenu przedsięwzięcia powstającego podczas prowadzenia prac budowlanych, jak i podczas transportu materiałów budowlanych, w tym należy zapobiegać nadmiernemu pyleniu w przypadku stosowania i gromadzenia na terenie budowy materiałów sypkich, do transportu materiałów pylistych należy stosować na samochodach dostawczych szczelne skrzynie ładunkowe (plandeki itp.), drogi wyjazdowe z placu budowy utrzymywać w czystości. Teren budowy będzie także zabezpieczony przed zanieczyszczeniem spowodowanym ewentualnymi wyciekami substancji ropopochodnych z pojazdów, maszyn i urządzeń. Odpady wytworzone w trakcie budowy będą gromadzone selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich opakowaniach, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt, na utwardzonym podłożu, a następnie przekazywane firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie.

Na etapie eksploatacji przewiduje się nieznaczną emisję hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, powstawanie odpadów głównie komunalnych, a także emisję ścieków bytowych i wód opadowych. Oddziaływanie w fazie eksploatacji będzie długotrwałe o charakterze ciągłym, jednakże oddziaływanie to nie będzie powodować zagrożenia jakości środowiska, jeśli przedsięwzięcie będzie przeprowadzone zgodnie z zamierzeniami inwestora przedstawionymi w przedłożonej dokumentacji.

Eksploatacja projektowanego przedsięwzięcia będzie wiązała się z emisją zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego przede wszystkim z tytułu spalania paliw w kotłach grzewczych i będzie uzależniona od zastosowanego rodzaju paliwa. Projektowane systemy grzewcze powinny być oparte na paliwach niskoemisyjnych. Ponadto źródłem powstawania emisji zanieczyszczeń do powietrza będzie niezorganizowana emisja pochodząca z ruchu komunikacyjnego po terenie inwestycji. Z uwagi na rodzaj i skalę przedsięwzięcia emisje te będą stosunkowo niewielkie.

Ze względu na charakter przedsięwzięcia – zabudowa mieszkaniowa, nie przewiduje się również ponadnormatywnych oddziaływań akustycznych na etapie eksploatacji. Źródłami hałasu będą wyłącznie pojazdy przemieszczające się po osiedlu. Planowane przedsięwzięcie, przede wszystkim z uwagi na niewielką skalę i charakter, nie będzie znacząco oddziaływało na sąsiadujące tereny, w tym na tereny chronione akustycznie.

Ścieki socjalno-bytowe na etapie eksploatacji będą odprowadzane do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Nie przewiduje się powstawania ścieków przemysłowych.

Wody opadowe i roztopowe na etapie eksploatacji odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem chłonności terenu, w obrębie terenu inwestycyjnego na zasadzie retencji do gruntu (każda posesja zapewniony będzie mieć teren biologicznie czynny stanowiący co najmniej 60% powierzchni każdej nowopowstających posesji). Powstałe wody opadowe rozprowadzone będą w granicach każdej z przyszłych działek, bez odprowadzania wód na tereny sąsiednie. Wody te, nie będą narażone na kontakt z substancjami niebezpiecznymi. Zalecane będzie retencjonowanie wód opadowych czystych w celu wykorzystania w porach suchych np. do nawadniania terenów zielonych.

Jako rozwiązanie chroniące środowisko gruntowo-wodne na etapie eksploatacji zaleca się zagospodarowanie części wód opadowych i roztopowych poprzez system ich zbierania, a następnie wykorzystywanie do podlewania zieleni. Ponadto, zaleca się wykonanie utwardzeń z materiałów umożliwiających infiltrację wód opadowych (np. ażurowe płyty, ścieżka kamienna, żwir itp.) tam gdzie to możliwe, a w przypadku konieczności stosowania kostki betonowej – ograniczenie jej powierzchni do niezbędnego minimum (dojazdy i dojścia do budynków, miejsca postojowe).

Etap eksploatacji związany będzie także z powstawaniem typowych odpadów komunalnych. Powstające odpady będą segregowane i gromadzone w wyznaczonych miejscach, w szczelnych pojemnikach, a następnie będą przekazywane do odzysku lub unieszkodliwienia podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia. Sposób postępowania oraz dalsze zagospodarowanie odpadów będzie zgodne z zasadami gospodarowania odpadami i wymaganiami w zakresie ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa życia i zdrowia ludzi oraz zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Ewentualna faza likwidacji przedsięwzięcia będzie charakteryzowała się podobnymi oddziaływaniami jak faza budowy. Oddziaływania te, podobnie jak na etapie realizacji, będą miały charakter krótkotrwały i ustaną po zakończeniu prowadzonych prac.

Z informacji zawartych w karcie informacyjnej wynika, że nie przewiduje się kumulacji oddziaływań z innymi przedsięwzięciami.

W związku z realizacją i eksploatacją przedsięwzięcia nie przewiduje się wystąpienia zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji. Wszelkie prace związane z planowanym przedsięwzięciem zostaną wykonane tak, aby spowodować jak najmniejsze uciążliwości dla okolicznych mieszkańców i otaczającego środowiska naturalnego.

Na terenie planowanego przedsięwzięcia i w obszarze jego oddziaływania, nie będą prowadzone prace rozbiórkowe dotyczące przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W przypadku realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia należy wykluczyć duże ryzyko wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.). Najbliżej zlokalizowaną obszarową formą ochrony przyrody względem analizowanego terenu (zgodnie z centralnym rejestrem form ochrony przyrody prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska) jest Sulejowski Park Krajobrazowy w odległości ok. 1,62 km.

Burmistrz Sulejowa

/-/ Wojciech Ostrowski