



CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Planowane przedsięwzięcie pn. „Budowa dwóch budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi” na działkach nr ewid. 236/24 i 236/25, obr. 0011 przy ul. Zbożowej w Kielcach,

Teren realizacji przedsięwzięcia dotyczy działek nr ewid. 236/24 i 236/25, obr. 0011 przy ul. Zbożowej w Kielcach.

Na ww. terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Jak wynika z ewidencji gruntów działki nr ew. 236/24 i 236/25 stanowią tereny przemysłowe oznaczone symbolem Ba. Całkowita powierzchnia działek wynosi: 6563,0 m².

Teren planowanego przedsięwzięcia obecnie jest niezagospodarowany i przekształcony. Wcześniej prowadzona była działalność produkcyjna spożywcza (Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Radostowa). Obecnie teren od strony wschodniej jest częściowo utwardzony (m.in. asfalt, krawężniki), co będzie wymagało rozbiórki i demontażu tych elementów.

W otoczeniu działek planowanego przedsięwzięcia znajdują się tereny o różnym sposobie i formie zabudowy oraz zagospodarowania, tj.: układ dróg publicznych (od wschodu ul. Zbożowa, od zachodu ul. Górna, od północy ul. Edwarda Taylora i ul. Świętokrzyska - droga ekspresowa S74); budynek mieszkalny jednorodzinny - od strony północno-zachodniej (2 kondygnacyjny, na działce nr 234 przy ul. Górnej); teren niezabudowany - od strony północnej; budynki o charakterze usługowym - od strony wschodniej przy ul. Zbożowej (1 i 2 kondygnacyjne); dwa budynki mieszkalne wielorodzinne - od strony południowej (7 kondygnacyjne z garażami podziemnymi, na działkach nr 236/19 i nr 236/20 przy ul. Górnej i ul. Zbożowej); budynek mieszkalny wielorodzinny - od strony zachodniej (w trakcie budowy, o wysokości ok. 27,0 m z garażami podziemnymi, na działkach nr 236/6 i nr 236/22 przy ul. Górnej).

Na terenie planowanego przedsięwzięcia nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin i grzybów, a także siedlisk przyrodniczych objętych ochroną. Realizacja zamierzenia nie będzie negatywnie oddziaływać na dziko występujące zwierzęta oraz nie wiąże się z wycinką drzew i krzewów.

W ramach zamierzenia budowlanego planowane są dwa budynki mieszkalne wielorodzinne, każdy o wysokości do 9 kondygnacji nadziemnych (ok. 27 m) oraz z jedną kondygnacją podziemną - garażem o łącznej ilości od 200 do 300 miejsc postojowych. Budynki wykonane będą w technologii żelbetowej, monolitycznej z tradycyjnie murowanymi ścianami ostonowymi i wewnętrznymi. Łączna liczba mieszkań w obu budynkach wyniesie od 200 do ok. 300 mieszkań. Budynki zlokalizowane będą równolegle wzdłuż ul. Zbożowej - jeden bliżej tej ulicy (na działce nr 236/25), a drugi budynek w głębi terenu (na działce nr 236/24). W parterze budynku zlokalizowanego bezpośrednio przy ul. Zbożowej opcjonalnie przewiduje się wprowadzenie ok. 5 lokali usługowych. Planowana jest także budowa zewnętrznych naziemnych miejsc parkingowych, w tym dla osób niepełnosprawnych, w liczbie od 20 do 30 miejsc, wraz z drogami dojazdowymi, a także wykonanie zieleni urządzonej, placu zabaw, obiektów małej architektury, niezbędnej infrastruktury technicznej.

Realizacja planowanego zamierzenia budowlanego podzielona będzie na dwa etapy:

- I etap obejmuje budowę budynku zlokalizowanego w głębi terenu (budynek nr 1):
 - ilość mieszkań: ok. 100-150 mieszkań
 - miejsca postojowe: ok. 10-15 miejsc postojowych
 - miejsca garażowe: ok. 100-150 miejsc postojowych
- II etap obejmuje budowę budynku przy ul. Zbożowej (budynek nr 2):
 - ilość mieszkań: ok. 100-150 mieszkań, opcjonalnie ok. 5 lokali usługowych w parterze
 - miejsca postojowe: ok. 10-15 miejsc postojowych



- miejsca garażowe: ok. 100-150 miejsc postojowych.

Bilans terenu będzie wynosić:

- Powierzchnia zabudowy:
 - I etap - budynek nr 1: ok. 900,0 – 1300,0 m²
 - I etap - budynek nr 2: ok. 900,0 – 1300,0 m²

Łączna powierzchnia zabudowy dla całego zamierzenia wyniesie ok. 1800 - 2600 m².

- Powierzchnie utwardzone:
 - drogi wewnętrzne – ok. 1 000,00 m²
 - miejsca postojowe naziemne – ok. 500,00 m²
 - place, chodniki, tarasy – ok. 1643 m²
 - powierzchnia biologicznie czynna na terenie – ok. 820 m²
 - powierzchnia biologicznie czynna – ok. 1950 m² (na gruncie oraz dachy zielone i zieleń na stropodachach garaży podziemnych).

Wielkość powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni terenu wyniesie ok. 30%, co spełnia wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

Obsługa komunikacyjna przedsięwzięcia odbywać się będzie poprzez dwa projektowane zjazdy z ulicy Zbożowej.

Planowane budynki będą podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej w zakresie ogrzewania i dostawy wody ciepłej użytkowej.

Na etapie realizacji i funkcjonowania przedsięwzięcia woda pobierana będzie z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe na etapie realizacji przedsięwzięcia będą gromadzone w przenośnych szczelnych sanitariatach oraz wywożone przez uprawnione podmioty. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe pochodzące z części mieszkalnych i usługowej odprowadzane będą do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Odwodnienie hal garażowych (ścieki przemysłowe np. z mycia posadzek) projektuje się odwodnieniem liniowymi do kanalizacji sanitarnej. Ścieki te przed odprowadzeniem do kanalizacji zostaną podczyszczone w separatorze koalescencyjnym (po dwie sztuki na każdy budynek) zintegrowanym z separatorem zawieszin oraz komorą pomp, z pompą zatapialną z wyłącznikiem pływakowym i zaworem zwrotnym na przewodzie tłocznym.

Wody odpadowe lub roztopowe z terenu na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia odprowadzane będą do kanalizacji deszczowej na warunkach zarządcy sieci. Wody opadowe lub roztopowe ze stropodachów, dachów zielonych, tarasów zbierane będą za pomocą wpustów, z wjazdów do garaży, z terenów utwardzonych ujęte będą odwodnieniem liniowym.

Planowana jest realizacja przyłącza energetycznego dla każdego budynku. Ewentualna potrzeba budowy stacji transformatorowej na terenie przedsięwzięcia zostanie określona na etapie uzyskania warunków przyłączeniowych od zarządcy sieci. W ramach przedsięwzięcia nie przewiduje się instalacji nadajników, przekaźników czy stacji bazowych sieci telefonii komórkowej, które mogłyby emitować pole elektromagnetyczne.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia, masy ziemne z wykopów będą gromadzone na nasypach oraz zagospodarowane na terenie przedsięwzięcia lub częściowo zostaną przekazane uprawnionej firmie. W przypadku zanieczyszczonych mas ziemnych, Inwestor zobowiązany jest postępować zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami. Odpady w postaci betonu i gruzu betonowego oraz mieszanek bitumicznych (asfalt) powstające w wyniku prac rozbiórkowych i demontażu istniejących elementów nawierzchni utwardzonej, będą gromadzone w kontenerze ustawionym w obrębie wydzielonego terenu budowy, a następnie wywiezione przez uprawnione podmioty.

Gospodarka odpadami, na etapie realizacji, eksploatacji, jak i likwidacji przedsięwzięcia, będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, z uwzględnieniem segregacji odpadów oraz przy stosowaniu rozwiązań zabezpieczających przed przedostaniem się zanieczyszczeń do środowiska.

Realizacja przedsięwzięcia wymagać będzie wykonania wykopów pod fundamenty budynków, garaże podziemne, przyłącza itp. do głębokości ok. 4,1 m p.p.t. Roboty ziemne zaprojektowane zostaną w taki sposób, aby nie doszło do zaburzeń stateczności ścian wykopów fundamentowych. W celu wyeliminowania procesu osuwania się ścian wykopów fundamentowych zostaną one zabezpieczone np. ściankami Larsena. Przewiduje się czasowe odwodnienie wykopów. Wody z odwodnienia

przepompowywane będą do miejskiej kanalizacji deszczowej na warunkach zarządcy sieci lub wywiezione beczkowozem. Nie przewiduje się wykonania drenażu dla obniżenia zwierciadła wód podziemnych. Jak wynika z dokumentacji realizacja przedsięwzięcia nie zmieni stosunków wodnych na gruncie przedsięwzięcia oraz na gruntach sąsiednich. Powyższe prace nie spowodują powstania leja depresji wykraczającego poza teren inwestycyjny. Ze względu na stwierdzone występowanie wód gruntowych powyżej poziomu głębokości posadowienia budynków, kondygnacje podziemne zostaną zabezpieczone za pomocą np. systemowych rozwiązań zgodnych z technologią „białej wanny”, dodatkowo przewiduje się zastosowanie izolacji pionowej i poziomej fundamentów i ścian fundamentowych (np. beton szczelny). W ramach realizacji zabudowy planowane są nieznaczne zmiany rzędnych terenu, które zostaną zaprojektowane w taki sposób, aby nie powodować zakłóceń w przepływie wód opadowych i roztopowych, czy możliwości zalewania terenów sąsiednich. Przewidywany zakres prac niwelacyjnych mieścić się będzie w granicach przedsięwzięcia i nie będzie wpływał na stan wody na gruncie działek sąsiednich.

Na podstawie danych Karty informacyjnej przedsięwzięcia, w tym przeprowadzonych analiz obliczeniowych w zakresie prognozowanych emisji zanieczyszczeń pyłowo-gazowych do powietrza i emisji hałasu, można stwierdzić, że planowane przedsięwzięcie na etapie jego realizacji (budowy) oraz funkcjonowania i użytkowania nie będzie powodować przekroczeń standardów jakości środowiska.

Głównym źródłem hałasu w otoczeniu planowanego przedsięwzięcia jest hałas drogowy (ulica Zbożowa, ul. Solidarności - droga ekspresowa S74, ul. Górna). Zrealizowane budynki mieszkalne wielorodzinne będą stanowić teren chroniony akustycznie, dla którego dopuszczalne wartości poziomu hałasu w środowisku wynoszą od dróg lub linii kolejowych w porze dziennej 65 dB, w porze nocnej 56 dB. W ramach Karty informacyjnej przedsięwzięcia wykonane zostały analizy obliczeniowe, w tym dotycząca skumulowanego oddziaływania hałasu komunikacyjnego na planowane budynki wynikającego z ruchu pojazdów na ul. Solidarności (droga ekspresowa S74), ul. Zbożowej i ul. Górnej oraz ruchu pojazdu do terenu planowanej zabudowy. W ramach ww. analizy stwierdzono, że przekroczenie norm hałasu może wystąpić na wyższych kondygnacjach planowanych budynków. W związku z wynikami analiz wskazano zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne wewnątrz mieszkań na wyższych kondygnacjach projektowanych budynków, w zakresie doboru odpowiednich przegród zewnętrznych, w tym stolarki okiennej, nawiewników, ścian zewnętrznych, odpowiednio z wymogami normy PN-B-02151-3 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych”. Powyższy wymóg został uwzględniony w niniejszej decyzji.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia mogą wystąpić uciążliwości dla środowiska związane z pracami budowlanymi, pracą maszyn i urządzeń, transportem materiałów, takie jak: emisja spalin do powietrza, hałasu oraz powstanie odpadów i przemieszczanie mas ziemnych. Uciążliwości te będą miały charakter okresowy i odwracalny, oraz ustaną wraz z zakończeniem prac budowlanych. Inwestor planuje wdrożenie rozwiązań minimalizujących negatywne oddziaływania na środowisko na etapie realizacji przedsięwzięcia, m.in. w zakresie organizacji i zabezpieczenia placu budowy, przestrzegania zasad bhp i p.poż.

W fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia należy uwzględnić istotne warunki korzystania ze środowiska oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska na etapie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 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 (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) określone w przedmiotowej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (punkt II i III).

z up. PREZYDENTA MIASTA
Bożena Szczypiór
ZASTĘPCA PREZYDENTA