

Charakterystyka Przedsięwzięcia

„Budowa zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z obsługą komunikacyjną, parkingami podziemnymi i instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi na działkach o nr ewid. 3/1, 4/7, 71, 72, 73, 74, AM-1, obręb 0023 Bartniki w Legnicy”

Przedmiotem inwestycji jest budowa zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z obsługą komunikacyjną, parkingami podziemnymi i instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi na działkach o nr ewid. 3/1, 4/7, 71, 72, 73, 74 AM-1, obręb 0023 Bartniki w Legnicy.

Teren przeznaczony pod inwestycję objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym *uchwałą nr XXXV/426/21 Rady Miejskiej Legnicy z dnia 27 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Legnicy- obszaru ograniczonego ulicami: Oświęcimską, A. Mickiewicza, S. Sempołowskiej, Aleją 100-lecia Odzyskania Niepodległości i Jaworzyńską* (Dz. Urz. Woj. Dolno. z 2021 r. poz. 4494).

Teren inwestycji znajdują się na obszarze 2MW/1 – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Zgodnie z art. 80 ust. 2 *ustawy o oś* stanowisko co do zgodności lokalizacji inwestycji z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozostaje w kompetencji organu właściwego do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, tj. Prezydenta Miasta Legnicy.

Według ewidencji gruntów teren inwestycji stanowią grunty rolne następujących klas bonitacyjnych: RIIIa, RIVb i ŁIII. Teren jest obecnie niezabudowany, niezagospodarowany, w dużej części zarośnięty drzewami i krzewami. Działki graniczą bezpośrednio z terenami zurbanizowanymi i intensywnie wykorzystywanymi. Obszar zamknięty jest drogami utwardzonymi.

Działki pod planowaną inwestycję położone są w granicach obszaru zagrożonego podtopieniami od wód gruntowych, w dolinie rzeki Kaczawy, której koryto przebiega w odległości ok. 320 m na wschód od terenu inwestycji.

Najbliższe sąsiedztwo terenu inwestycji stanowią drogi. Na północ od terenu inwestycji zlokalizowane są garaże, a następnie zabudowa wielorodzinna.

Projektowana inwestycja będzie funkcjonowała niezależnie. Nie będzie powiązany infrastrukturą zewnętrzną (odrębne przyłącza do sieci) jak również układem komunikacyjnym z innymi obiektami.

Zaprojektowano 4 budynki mieszkalne wielorodzinne podpiwniczone, o 4 kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe w stromym dachu z lukarnami. Budynki posiadają bezpośredni dostęp do garaży podziemnych z poziomu piwnicy. Pozostałą część kondygnacji podziemnej przeznaczono na pomieszczenia techniczne i komórki lokatorskie. W budynkach zaprojektowano po 2 lub 3 trzony komunikacyjne (klatka schodowa i winda osobowa). W sumie na inwestycji zaprojektowano 270 mieszkań o zróżnicowanej strukturze: jedno-, dwu-, trzy-, i czteropokojowe. W lokalach mieszkalnych zaprojektowano aneksy kuchenne w pokojach

dziennych lub wydzielone kuchnie.

Dla wykorzystania warunków oświetlenia naturalnego, zaprojektowano pomieszczenia dzienne z otworami okiennymi skierowanymi na południe, wschód oraz zachód. Wysokość pomieszczeń mieszkalnych w świetle wynosi 2,57 m. Obiekty wykonane w technologii tradycyjnej murowanej. Wysokość budynków wyniesie ok. 15 m. Poziom parterów budynku zaprojektowano na podstawie poziomu projektowanych dróg wokół inwestycji. Wejścia do budynków zaprojektowano od wnętrza kwartału. Bezpośrednie dojścia do budynków chodnikami o szerokości 1,50 m. Nachylenie ciągów pieszych nie przekracza 5%. Budynki zaprojektowano na planie wieloboku lub litery „L”, dopasowanych do kształtu działki z uwzględnieniem obowiązującej linii zabudowy. Wysokość obiektów dostosowana do zabudowy sąsiedniej, tworząc funkcjonalny kompleks mieszkalny. Poziom parterów budynku zaprojektowano na podstawie poziomu projektowanych dróg wokół inwestycji.

Budynek zaprojektowano w odległościach umożliwiających naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, ponieważ między ramionami kąta 60° wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego nie znajdują się przesłaniające części ani tego samego budynku, ani też inny budynek przesłaniający w odległości mniejszej niż wysokość przesłaniania. W związku z tym odległości między projektowanymi budynkami umożliwiają naturalne oświetlenie tych pomieszczeń.

Analizy terenu planowanej inwestycji, jak i terenów sąsiadujących dowiodły, że obszar oddziaływania zaprojektowanego budynku obejmuje zabudowę sąsiadującą, jednak istniejące budynki mają zapewnione normatywne nasłonecznienie.

Obsługa komunikacja realizowana jest z projektowanego odcinka drogi na działce o nr ewid. 3/2. Dojście piesze zostanie umożliwione z 3 sąsiadujących działek drogowych.

Budynki posiadają bezpośredni dostęp do garaży podziemnych z poziomu piwnicy.

Na działce zaprojektowano 4 parkingi podziemne o łącznej liczbie ok. 199 miejsc postojowych i 2 parkingi nadziemne o łącznej liczbie ok. 106 miejsc postojowych, co daje w sumie 305 miejsc postojowych (w tym 12 miejsc dostosowanych dla osób niepełnosprawnych).

Pomiędzy budynkami oraz pod częścią budynków B, C i D zaprojektowano cztery garaże podziemne. Wjazd do garaży zlokalizowano na terenie drogą dojazdową o kącie nachylenia do 10%.

Przy wejściach do budynków przewidziano stojaki na rowery.

Budynki będą zasilane w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

Ścieki bytowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez projektowane przyłącze kan. sanitarnej. Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych będą kierowane do separatora substancji ropopochodnych z zintegrowanym osadnikiem. Dalej po oczyszczeniu ścieki kierowane będą zewnętrznej kanalizacji sanitarnej i projektowanego przyłącza.

Odprowadzenie wód opadowych z projektowanej zabudowy odbywać się będzie poprzez nowo projektowane przyłącze kanalizacji deszczowej do planowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.

Źródłem ciepła będzie węzeł cieplny zasilany z miejskiej sieci ciepłowniczej – maksymalne pobór mocy cieplnej wynosi ok. 1010 kW.

Pomiędzy budynkami oraz pod częścią budynków B, C i D zaprojektowano cztery garaże podziemne. Wjazd do garaży zlokalizowano na terenie drogą dojazdową o kącie nachylenia do 10%.

- **Oddziaływanie na powietrze i klimat**

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcie będzie wiązało się z emisją zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, których źródłami będą wyrzutnie wentylujące pomieszczenia garaży podziemnych oraz pojazdy poruszające się po terenie inwestycji. Do dokumentacji dołączono analizę oddziaływania przedsięwzięcia na stan powietrza przeprowadzoną za pomocą metod obliczeniowych i modelowania komputerowego, z której wynika brak znaczącego oddziaływania w zakresie emisji substancji do powietrza. Eksploatacja inwestycji nie wiąże się z ryzykiem powstania przekroczeń dopuszczalnych wartości określonych w *rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu* (Dz. U. z 2010 r., Nr 16, poz. 87) oraz *rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu* (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 845).

- **Oddziaływanie akustyczne**

W fazie eksploatacji źródłami hałasu będzie jedynie ruch pojazdów osobowych po terenie inwestycji. Przyjęto, że natężenie samochodów osobowych poruszających się w ciągu jednej godziny wjeżdżających na teren inwestycji wyniesie ok. 42 pojazdów, natomiast w najmniej korzystnej godzinie nocy ok. 12 pojazdów. Wentylatory strumieniowe wentylujące garaże podziemne będą zlokalizowane pod stropem garaży, a budynki będą wyposażone w wentylację grawitacyjną. Przedmiotowa inwestycja nie powinna powodować przekroczenia poziomów hałasu określonych w *rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. z 2014 r., poz. 112) na terenach chronionych akustycznie.

- **Zagospodarowanie odpadów**

Miejsca selektywnej zbiórki odpadów zostały zaprojektowane zgodnie z przepisami prawa, zapewniając wymagane odległości od okien i drzwi do budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, od granic z sąsiednimi działkami oraz od najdalszego wejścia obsługiwanego budynku i nie przekraczają 80 m.

Na etapie eksploatacji inwestycja będzie obiektem o małej uciążliwości dla środowiska w zakresie gospodarki odpadami. Prawidłowa gospodarka odpadami zgodna z zasadami określonymi

w przepisach odpadach, magazynowanie odpadów w uporządkowany i zorganizowany sposób i systematyczne przekazywanie odpadów do zagospodarowania zminimalizuje i ograniczy możliwość ich negatywnego oddziaływania na środowisko.

Nie zachodzi potrzeba składowania odpadów niebezpiecznych powstających w wyniku działalności planowanej inwestycji.

Odbiorem odpadów zajmą się wyspecjalizowane firmy posiadające stosowne pozwolenia. Dalsze sposoby gospodarowania odpadami wynikają z ich charakteru oraz możliwości technicznych i organizacyjnych odbiorcy.

- **Gospodarka wodno-ściekowa**

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki bytowe w ilości ok. 123 m³/dobę będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez projektowane przyłącze kanalizacji sanitarnej. Ścieki z odwodnienia garaży podziemnych przed odprowadzeniem do projektowanego przyłącza zewnętrznej kanalizacji sanitarnej będą podczyszczane przez separator substancji ropopochodnych zintegrowany z osadnikiem. Wody opadowe z powierzchni parkingów terenowych oraz dróg wewnętrznych będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej po oczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem kierowane będą do miejskiej sieci deszczowej projektowanym przyłączem kanalizacji deszczowej.

Po przeanalizowaniu możliwości oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia w zakresie aspektów przyrodniczych stwierdzić należy, że planowana inwestycja zlokalizowana będzie poza granicami obszarów chronionych wymienionych w art. 6 ust. 1 *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336), w tym poza obszarami Natura 2000.

Najbliżej położony obszar chroniony: obszar specjalnej ochrony siedlisk Pątnów Legnicki (PLH020052) znajduje się w odległości ok. 6 km.

Jak wynika z przedłożonych dokumentów, aktualnie teren inwestycji stanowi nieużytek, a obszar ten jest w większości zadrzewiony (na analizowanym terenie zinwentaryzowano około 520 sztuk drzew). Realizacja inwestycji będzie wiązała się z wycinką drzew i krzewów kolidujących z zamierzeniem. Z analizy *Raportu*, jak już wspomniano powyżej, wynika, że wybrany przez Wnioskodawcę wariant umożliwia zachowanie 50 sztuk drzew (m.in. w formie szpaleru) na przedmiotowym terenie.

Z uwagi na powyższe, po przeanalizowaniu *Raportu* oraz jego uzupełnień, stwierdzono, że przy zastosowaniu wskazanych w sentencji decyzji warunków, inwestycja nie powinna znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko przyrodnicze, w tym na ww. obszar Natura 2000 oraz różnorodność biologiczną.

Na podstawie danych dotyczących lokalizacji przedsięwzięcia oraz jego oddziaływania na środowisko, nie stwierdzono konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko. Lokalizacja, rodzaj i parametry planowanej inwestycji oraz jej odległość od granic Rzeczypospolitej Polskiej eliminują możliwość transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Przeprowadzone prognozowania oraz oceny odnośnie rozpatrywanych elementów środowiska wykazały, że inwestycja, przy uwzględnieniu stosownych rozwiązań minimalizujących negatywny wpływ na otoczenie, będzie cechować się ograniczonym stopniem negatywnego wpływu na lokalne środowisko. Dotyczy to zarówno zdrowia i życia ludzi, jak i środowiska przyrodniczego.

Z up. Prezydenta Miasta

Jadwiga Zienkiewicz
(Zastępca Prezydenta)