

Załącznik Nr 1 do decyzji GOS.6220.6.2025.KGOS
z dnia 20.04.2026 r.

Charakterystyka przedsięwzięcia p.n.:

„Budowa 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z ciągiem pieszo-jezdnym, dojściami, dojazdami, parkingami, wiatami śmietnikowymi oraz infrastrukturą techniczną w miejscowości Połaniec”, na działkach o nr ewid. 8622/3 i 8622/5, położonych w Połaniecu na osiedlu „Połaniec - Lipowa

Przedmiotem inwestycji jest **„Budowa 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z ciągiem pieszo-jezdnym, dojściami, dojazdami, parkingami, wiatami śmietnikowymi oraz infrastrukturą techniczną w miejscowości Połaniec”,** na działkach o nr ewid. 8622/3 i 8622/5, położonych w Połaniecu na osiedlu „Połaniec - Lipowa”, określonych w załączniku graficznym – mapie ewidencyjnej stanowiącej załącznik do wniosku.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się na terenie, gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Połaniec–Lipowa, uchwalony Uchwałą Nr LIX/309/2017 Rady Miejskiej w Połaniecu z dnia 26 października 2017 r. ogłoszony w Dz.Urz. Woj. Świąt. z dnia 14 grudnia 2017 r., poz. 3992. <https://polaniec.bip.gov.pl/uchwaly-2017/uchwala-nr-xlix-309-2017.html>

Teren inwestycji obejmujący działki nr ewid. 8622/3 i 8622/5 znajduje się na obszarze oznaczonym w ww. planie miejscowym symbolem MU.2 oraz MU.3. Zgodnie z ww. planem miejscowym obszary te znajdują się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usług.

Przedmiotem inwestycji jest budowa siedmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie działek nr ewid. 8622/3 oraz 8622/5 zlokalizowanych w Połaniecu na osiedlu „Połaniec - Lipowa”.

Sześć z siedmiu projektowanych budynków będzie posiadać cztery kondygnacje nadziemne oraz jedną kondygnację podziemną, w której zlokalizowany zostanie garaż podziemny. Jeden budynek, projektowany przy wschodniej granicy działki nr 8622/3, będzie posiadał trzy kondygnacje nadziemne oraz jedną kondygnację podziemną i obejmie cztery lokale usługowe. W ramach planowanej inwestycji zakłada się realizację ok. 240 mieszkań. Powierzchnia użytkowa garaży i parkingów wyniesie do ok. 6 806, 89 m².

Obsługa komunikacyjna przedsięwzięcia odbywać się będzie przez ciąg pieszo-jezdny usytuowany na działce, oznaczonej w miejscowym planie jako KDD.2 oraz KDL.1 z wjazdem od strony ul. Działkowców.

Powierzchnia działek objętych inwestycją wynosi łącznie ok. 19 699 m² (działka o nr ewid. 8622/5 – 8236 m² oraz działka o nr ewid. 8622/3 – 11 463 m²). Bilans zagospodarowania terenu przedsięwzięcia przedstawia się następująco:

- budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z garażami – ok. 4 395 m²,
- powierzchnia utwardzona (dojazdy, ciągi piesze, miejsca parkingowe, droga pożarowa) – ok. 7 084, 71 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna – 7 211, 54 m².

Obecnie na terenie inwestycji nie występuje uzbrojenie techniczne. Woda pobierana będzie z miejskiej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Ogrzewanie budynków i c.w.u. planowane jest z miejskiej sieci ciepłowniczej. Zaopatrzenie w energię elektryczną i teletechniczną z sieci zewnętrznych na warunkach zarządzającego.

Ponadto w ramach inwestycji przewiduje się budowę wolnostojącej stacji transformatorowej, na warunkach zarządcy sieci elektroenergetycznej.

Bezpośrednie sąsiedztwo planowanego przedsięwzięcia stanowią od strony:

- północnej – droga publiczna oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- południowej – w trakcie realizacji jest budowa całodobowego centrum opiekuńczo- mieszkalnego dla 20 osób w Połańcu,
- wschodniej – zabudowa jednorodzinna,
- zachodniej – zabudowa jednorodzinna.

W obrębie inwestycji planowana jest budowa dróg gminnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Nie przewiduje się wystąpienia negatywnych oddziaływań skumulowanych.

Oddziaływanie inwestycji na środowisko będzie miało charakter przewidywalny, krótkotrwały i niewielki, a jego zakres zostanie ograniczony do etapów realizacji prac. Planowane jest zastosowanie odpowiednich rozwiązań organizacyjnych i technicznych, w tym prowadzenie robót zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz dobrymi praktykami budowlanymi, co pozwoli na skuteczne zminimalizowanie ewentualnych uciążliwości i ograniczenie wpływu przedsięwzięcia na środowisko.

Podczas prac budowlanych w sąsiedztwie placu budowy wystąpią potencjalne uciążliwości w tym: emisja hałasu, zanieczyszczeń powietrza oraz będą wytwarzane odpady. W ramach działań minimalizujących wpływ tej fazy na środowisko, teren zajęty w związku z realizacją inwestycji oraz jego zaplecze zlokalizowany winien być z uwzględnieniem zasady minimalizacji zajęcia terenu i przekształcenia jego powierzchni, a po zakończeniu prac uporządkowany.

Materiały budowlane oraz substancje i preparaty stosowane na etapie realizacji przedsięwzięcia, które mogą stanowić zagrożenie dla wód lub dla gleby, będą magazynowane na terenie zaplecza budowy na utwardzonym i uszczelnionym podłożu, w miejscach osłoniętych przed działaniem czynników atmosferycznych oraz zabezpieczonych przed dostępem osób nieuprawnionych. Miejsca te będą wyposażone w urządzenia lub środki umożliwiające ich zebranie lub neutralizację, w sytuacji przypadkowego wydostania się z opakowań. Plac budowy oraz zaplecze budowy zostaną wyposażone w techniczne i chemiczne środki do usuwania zanieczyszczeń ropopochodnych (np. materiały sorbentowe). W przypadku wycieku substancji ropopochodnych winny być niezwłocznie usuwane.

Tankowanie, serwisowanie oraz parkowanie maszyn i urządzeń oraz pojazdów budowlanych będzie prowadzone na terenie specjalnie przygotowanych placów w obrębie zaplecza budowy. Możliwe jest tankowanie i serwisowanie stacjonarnych maszyn i urządzeń budowlanych poza ww. miejscami, pod warunkiem zabezpieczenia gleby w miejscu ich posadowienia za pomocą materiałów technicznych umożliwiających ujęcie ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych. Materiały pędne oraz oleje i smary wykorzystywane na etapie realizacji przedsięwzięcia będą magazynowane w zamkniętych i szczelnych pojemnikach, odpornych na działanie przechowywanych w nich substancji, w miejscach osłoniętych przed działaniem czynników atmosferycznych oraz zabezpieczonych przed dostępem osób nieuprawnionych.

Emisja hałasu oraz zanieczyszczeń powietrza w okresie realizacji przedsięwzięcia będzie miała charakter okresowy i odwracalny, a uciążliwości z nią związane ustaną wraz z zakończeniem prac budowlanych. Ww. emisje oraz ewentualne uciążliwości akustyczne podczas prowadzonych prac budowlanych będą minimalizowane tj.: prace z wykorzystaniem pojazdów, maszyn i urządzeń budowlanych emitujących hałas do otoczenia, w szczególności takich jak: samochody ciężarowe, koparki, spycharki, wibromoty, sprężarki, agregaty spawalnicze, pompy do betonu, ciągniki, maszyny i urządzenia do zagęszczania gruntu, maszyny i urządzenia do cięcia drewna, betonu i innych materiałów twardych nie będą prowadzone w godzinach od 22.00 do 6.00 (poniedziałek – sobota) oraz w dniach ustawowo wolnych od pracy, Inwestor unikał będzie również równoczesnej pracy pojazdów, maszyn i urządzeń budowlanych emitujących hałas do otoczenia.

Transport sprzętu, materiałów i urobku ziemnego prowadzony będzie po wyznaczonych trasach przejazdu na terenie inwestycyjnym i przy wykorzystaniu istniejącej sieci dróg publicznych.

Realizacja przedsięwzięcia wymagać będzie wykonania wykopów pod fundamenty budynków do głębokości od ok. 3 – 5 m p.p.t. W przypadku konieczności odwadniania wykopów, wody te

rozprowadzane będą powierzchniowo na terenie będącym we władania Inwestora. Wykonywane prace nie mogą powodować zmian stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

Odpady powstałe na etapie realizacji przedsięwzięcia należy magazynować na terenie przygotowanych na ten cel placów zlokalizowanych w obrębie zaplecza budowy. Odpady niebezpieczne należy magazynować w zamkniętych i szczelnych pojemnikach, odpornych na działanie przechowywanych w nich substancji. Place i miejsca przeznaczone do magazynowania odpadów niebezpiecznych należy zlokalizować na utwardzonym i szczelnym podłożu, w miejscach osłoniętych przed działaniem czynników atmosferycznych oraz zabezpieczonych przed dostępem osób nieuprawnionych. Ww. place i miejsca zostaną wyposażone w urządzenia lub środki umożliwiające zebranie lub neutralizację odpadów, w sytuacji ich przypadkowego wydostania się z pojemników. Rodzaje i ilości tych urządzeń lub środków będą dostosowane do rodzaju i ilości magazynowanych odpadów. W przypadku wydostania się odpadów z pojemników zostaną niezwłocznie usunięte lub zneutralizowane. Na etapie realizacji Inwestor zapewni dla potrzeb brygad budowlanych szczelne sanitariaty, których zawartość winna być odbierana przez uprawniony podmiot i wywożona do oczyszczalni ścieków.

Na terenie inwestycyjnym nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, grzybów oraz chronionych siedlisk przyrodniczych. W związku z realizacją przedmiotowego zamierzenia Inwestor przewiduje konieczność wycinki drzew i krzewów w liczbie ok. 500 sztuk.

Inwestor przewiduje w ramach realizacji przedmiotowego zamierzenia, zagospodarowanie powierzchni biologicznie czynnej w postaci zieleni urządzonej. Do nasadzeń zostaną wykorzystane rodzime dla lokalnej dendroflory gatunki drzew i krzewów. Planowane przedsięwzięcie będzie stanowiło nowy element krajobrazu

Mając na uwadze charakter terenu inwestycyjnego i jego sąsiedztwo (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), skalę przedsięwzięcia, w tym parametry planowanych obiektów, a także planowane działania minimalizujące oddziaływanie na środowisko przyrodnicze nie przewiduje się negatywnego wpływu na walory krajobrazowe.

Przedsięwzięcie nie jest zaliczane do obiektów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii, dlatego też nie dotyczą go regulacje w zakresie poważnych awarii przemysłowych. Zapewnienie właściwego stanu technicznego urządzeń i instalacji oraz prowadzenie okresowych przeglądów jest istotne dla ograniczenia sytuacji awaryjnych.

**Z up. Burmistrza
/-/ mgr inż. Jarosław Kądziała
ZASTĘPCA BURMISTRZA**