

Decyzja

o środowiskowych uwarunkowaniach

Na podstawie art. 71 ust. 1 i 2 pkt. 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 84, art. 85 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000) w związku z § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku RSIG Sp. z o. o. - Młodzieniaшек Park Sp. K. w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków wielorodzinnych, budynków usługowych, wbudowanego garażu nadziemnego i podziemnego oraz układu komunikacji wewnętrznej w Pabianicach, ul. Szpitalna, dz. nr ewid. 510/1, fragment 510/3 obręb P-15 i po zasięgnięciu opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach (opinia z dnia 30.03.2022r. znak: PPIS.ZNS.90281.9.2022, pismo z dnia 03.08.2022r. znak: PPIS.ZNS.90281.35.2022), Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi (postanowienie z dnia 28.08.2022r. znak: WOOS.4220.228.2022.PMa.3) oraz opinię Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu (opinia z dnia 11.10.2022r. znak: PO.ZZŚ.5.435.137.2022.BM)

I. stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków wielorodzinnych, budynków usługowych, wbudowanego garażu nadziemnego i podziemnego oraz układu komunikacji wewnętrznej w Pabianicach, ul. Szpitalna, dz. nr ewid. 510/1, fragment 510/3 obręb P-15.

II. określám warunki i wymagania dla realizacji planowanego przedsięwzięcia:

1. Plac budowy, zaplecze oraz drogi techniczne należy zorganizować w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu oraz minimalne jego przekształcenie. Plac budowy należy zaopatrzyć w sorbenty na wypadek wycieku substancji ropopochodnych. Wyznaczyć miejsce parkowania, tankowania, a także miejsce drobnych napraw sprzętu na uszczelnionym podłożu.
2. Stosować sprzęt i urządzenia w dobrym stanie technicznym, gwarantujące dotrzymanie wartości dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej oraz zachowanie dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń w powietrzu.
3. Zaplanować wszelkie operacje z użyciem ciężkiego sprzętu, przestrzegać zasady wyłączania silników w czasie przerw w pracy.
4. W czasie prowadzenia robót budowlanych należy prowadzić stały monitoring stanu technicznego sprzętu budowlanego i transportowego oraz przypadków wystąpienia zanieczyszczenia gruntu i neutralizację miejsc mogących powodować ewentualnie zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego.
5. W przypadku przedostania się zanieczyszczeń do gruntu lub wód bezzwłocznie podjąć działania zmierzające do usunięcia skutków i przyczyn awarii.
6. Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji, przed odprowadzeniem do odbiornika, retencjonować w zbiorniku/ach retencyjnym/ch.
7. Na etapie eksploatacji wody opadowe i roztopowe mogące zawierać ponadnormatywne stężenie węglowodorów ropopochodnych, przed odprowadzeniem do zbiornika/ów retencyjnego/ych, podczyszczać w separatorze/rach substancji ropopochodnych z osadnikiem/ami.
8. Na czas realizacji przedsięwzięcia na terenie budowy zapewnić szczelne zbiorniki do

gromadzenia ścieków bytowych oraz zapewnić odbiór ścieków bytowych z terenu inwestycji na oczyszczalnię ścieków.

9. Prace budowlane z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu budowlanego prowadzić wyłącznie w porze dnia tj. w godz. 6:00 - 22:00.

10. W porze suchej należy ograniczyć emisję pyłu poprzez: zwilżanie nawierzchni terenu budowy, przykrywanie składowisk kruszyw i piasku, przykrycia naczip podczas transportu pyłących materiałów budowlanych.

11. Masy ziemne powstające w fazie realizacji przedsięwzięcia wykorzystać do kształtowania terenów zielonych na terenie przedsięwzięcia lub przekazać do odzysku poza instalacjami.

12. Zanieczyszczony grunt z wykopów w stopniu przekraczającym standardy jakości gleby lub ziemi, przekazywać do unieszkodliwienia, zgodnie z ustawą o odpadach.

13. Po zakończeniu prac budowlanych, teren należy uporządkować.

14. Odpady wytworzone w trakcie budowy oraz eksploatacji należy gromadzić selektywnie, w uporządkowany sposób, w zależności od rodzaju odpadów: w pojemnikach, kontenerach lub luzem w wydzielonych i przystosowanych miejscach, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt. Odpady niebezpieczne należy magazynować oddzielnie, w wydzielonym miejscu zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych i zwierząt, w oznakowanych pojemnikach, na szczelnym podłożu. Odpady należy przekazywać podmiotom posiadającym stosowne zezwolenie na ich zbieranie, odzysk czy unieszkodliwienie odpadów.

15. Energię elektryczną na etapie realizacji i eksploatacji pobierać z sieci elektroenergetycznej.

16. Zapotrzebowanie na energię cieplną na potrzeby grzewcze i użytkowe należy pokryć z miejskiej sieci ciepłowniczej.

17. Zaprojektować i wykonać budynki mieszkalne o łącznej powierzchni zabudowy do 6901 m².

18. Zaprojektować i wykonać tereny utwardzone o łącznej powierzchni zabudowy do 3607 m² (w tym dróg, placów, chodników, dojeżdż, opasek itd.).

19. Zaprojektować i wykonać tereny biologicznie czynne na gruncie o powierzchni min. 6636 m², a także powierzchnie biologicznie czynne nad garażami podziemnymi o powierzchni min. 1406 m².

20. Wodę w fazie budowy i eksploatacji na cele bytowe i przemysłowe pobierać z wodociągu miejskiego po uzyskaniu warunków gestora sieci.

21. Ścieki bytowe na etapie eksploatacji odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.

22. Wody deszczowe z dachów i utwardzeń odprowadzać do zbiornika retencyjnego a następnie odprowadzać regulowanym odpływem do kanału kanalizacji deszczowej.

23. Zaprojektować zbiornik retencyjny o minimalnej pojemności czynnej 286 m³ łącznie.

24. Wody opadowe z terenów utwardzonych narażonych na zanieczyszczenie węglowodorami ropopochodnymi podczyszczać w wysokosprawnym separatorze węglowodorów.

25. Wykorzystać wody opadowe ze zbiornika retencyjnego do podlewania zieleni na terenie inwestycji, w ramach gospodarowania wodami opadowymi.

26. Do podczyszczenia ścieków pochodzących z mycia garaży podziemnych narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi należy zaprojektować separator substancji ropopochodnych.

27. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wystąpić o zezwolenie do właściwego organu ochrony przyrody na odstępstwo od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

28. Drzewa i krzewy planowane do zachowania oraz znajdujące się w pobliżu terenu przedsięwzięcia osłonić przed urazami mechanicznymi, a w okresie suszy podlewać drzewostan znajdujący się najbliższej wykopów.

29. W przypadku zbliżeń do zieleni wysokiej prowadzonej infrastruktury podziemnej, prace ziemne należy prowadzić ręcznie, aby zapobiec uszkodzeniom systemu korzeniowego.

30. Wycinkę ograniczyć do maksymalnie 96 szt. drzew i krzewów kolidujących z planowanym przedsięwzięciem.

31. Wycinkę drzew i krzewów należy przeprowadzić poza okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 15 października. Jeżeli zaistnieje uzasadniona konieczność

przeprowadzenia tych prac w ww. okresie, należy je prowadzić pod nadzorem przyrodniczym. Przed rozpoczęciem prac związanych z wycinką drzew należy dokonać kontroli ornitologicznej na okoliczność występowania w ich obrębie siedlisk gatunków chronionych.

32. W przypadku stwierdzenia występowania siedlisk lęgowych (gniazda, potencjalne miejsca lęgowe) należy wstrzymać się z prowadzeniem prac do zakończenia sezonu lęgowego lub do czasu wyprowadzenia lęgu, co powinno zostać określone przez ornitologa oraz uzyskać zezwolenie właściwego organu na odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych.

33. W celu zrekompensowania utraconej zieleni, dokonać nasadzeń zamiennych w ilości nie mniejszej niż 105 szt. w postaci nasadzeń na terenie przedsięwzięcia.

34. Do nasadzeń wykorzystać takie gatunki jak: grab pospolity, dąb szypułkowy, klon zwyczajny, magnolia, wiśnia piłkowana, lipa drobnolistna, brzoza youngii.

35. Zaprojektować na terenie przedsięwzięcia następujące źródła hałasu:

Nazwa źródła hałasu	Liczba [szt.]	Maks. poziom mocy akustycznej [dB]
Wentylator dachowy	270	60
Wyrzutnia dachowa usług	12	60
Czerpnia ścienna usług	12	50
Klimatyzacja usług	6	63
Czerpnia powietrza ścienna do wentylacji garaży	8	55
Wyrzutnia instalacji wentylacji garaży	8	75
Wyrzutnia ścienna instalacji oddymiania – praca serwisowa	3	95
Wyrzutnia dachowa instalacji oddymiania – praca serwisowa	3	95
Kompensacja instalacji oddymiania – praca serwisowa	12	89

Uzasadnienie

W dniu 09.03.2022r. do Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Pabianicach wpłynął wniosek RSIG Sp. z o. o. - Młodzieniaszek Park Sp. K. w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków wielorodzinnych, budynków usługowych, wbudowanego garażu nadziemnego i podziemnego oraz układu komunikacji wewnętrznej w Pabianicach, ul. Szpitalna, dz. nr ewid. 510/1, fragment 510/3 obręb P-15.

Przedłożona do wniosku dokumentacja zawierała:

- kartę informacyjną przedsięwzięcia wraz z jej zapisem w formie elektronicznej – 4 egz.,
- poświadczoną przez właściwy organ kopię mapy ewidencyjnej obejmującej przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obejmującej przewidywany obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie,
- mapę w skali zapewniającej czytelność przedstawionych danych z zaznaczonym przewidywanym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz z zaznaczonym przewidywanym obszarem, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie, wraz z zapisem mapy w formie elektronicznej,
- uproszczony wypis z rejestru gruntów,
- oświadczenie inwestora dot. realizacji przedsięwzięcia w ramach ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych,

- dowód wniesionej opłaty skarbowej.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. poz. 1839) w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b zakwalifikowało planowane przedsięwzięcie do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z ustawowym trybem postępowania administracyjnego Prezydent Miasta Pabianic pismami z dnia 17.03.2022 r. znak: OS.6220.5.2022 wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu z prośbą o wydanie opinii w sprawie obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia oraz ewentualne określenie zakresu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Pismem z dnia 24.03.2022r. znak: WOOŚ.4220.228.2022.PMa Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi zwrócił się do Prezydenta Miasta Pabianic o uzupełnienie karty informacyjnej przedsięwzięcia, w zakresie wskazanym w niniejszym piśmie.

Pismem z dnia 30.03.2022r. znak: OS.6220.5.2022 Prezydent Miasta Pabianic wezwał inwestora do uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia w zakresie wymienionym w piśmie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 24.03.2022r. znak: WOOŚ.4220.228.2022.PMa

Pismem z dnia 30.03.2022r. znak: PPIS.ZNS.90281.9.2022 Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Pabianicach, po przeanalizowaniu karty informacyjnej przedsięwzięcia, wydał opinię sanitarną, w której to odstąpił od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla w/w przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 22.04.2022r. (data wpływu do tut. Urzędu 25.04.2022r.) inwestor zwrócił się do tut. Urzędu z wnioskiem o zawieszenie przedmiotowego postępowania ze względu na konieczność przeprojektowania budynku „C” budowanego w ramach przedmiotowego przedsięwzięcia.

Mając na uwadze powyższe postanowieniem z dnia 28.04.2022r. znak: OS.6220.5.2022 Prezydent Miasta Pabianic zawiesił przedmiotowe postępowanie.

Pismem z dnia 09.05.2022r. znak: WOOŚ.4220.228.2022.PMa.2 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi zawiadomił, że postępowanie opiniujące w związku z postanowieniem Prezydenta Miasta Pabianic pozostaje również zawieszona, a opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi zostanie wydana po uzupełnieniu karty informacyjnej przedsięwzięcia oraz wydaniu postanowienia przez Prezydenta Miasta Pabianic o podjęciu zawieszona postępowania.

W dniu 07.07.2022r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek inwestora dotyczący wznowienia postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków wielorodzinnych, budynków usługowych, wbudowanego garażu nadziemnego i podziemnego oraz układu komunikacji wewnętrznej w Pabianicach, ul. Szpitalna, dz. nr ewid. 510/1, fragment 510/3 obręb P-15. Do wniosku załączono aneks do karty informacyjnej przedsięwzięcia.

Postanowieniem z dnia 12.07.2022r. znak: OS.6220.5.2022 Prezydent Miasta Pabianic podjął zawieszona postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Prezydent Miasta Pabianic pismami z dnia 20.07.2022 r. znak: OS.6220.5.2022 przekazał w/w uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Pabianicach oraz Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu z prośbą o wydanie opinii dla planowanego przedsięwzięcia w zakresie oddziaływania na środowisko w oparciu o pełne brzmienie przedłożonej dokumentacji.

Postanowieniem z dnia 28.08.2022r. znak: WOOŚ.4220.228.2022.PMa.3 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi wyraził opinię, że w przypadku realizacji planowanego przedsięwzięcia nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Pismem z dnia 03.08.2022r. znak: PPIS.ZNS.90281.35.2022 Państwowy Powiatowy

Inspektor Sanitarny w Pabianicach podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 30.03.2022r. znak: PPIS.ZNS.90281.9.2022 i odstąpił od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 11.10.2022r. znak: PO.ZZŚ.5.435.137.2022.BM Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu wyraził opinię o odstąpieniu od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia i określił warunki jego realizacji.

Przedsięwzięcie polega na budowie zespołu budynków wielorodzinnych, budynków usługowych, wbudowanego garażu nadziemnego i podziemnego oraz układu komunikacji wewnętrznej w Pabianicach przy ul. Szpitalnej, dz. nr ewid. 510/1, fragment 510/3 obręb P-15.

W najbliższym otoczeniu inwestycji występują:

- na zachód - ul. Nawrockiego, dalej teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- na północ - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- na południe - ul. Szpitalna, dalej teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- na wschód - ul. Baczyńskiego, dalej teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Teren planowanego przedsięwzięcia położony jest w silnie zurbanizowanym obszarze, w centralnej części miasta Pabianice. Obszar ze wszystkich stron ograniczony jest drogami stanowiącymi część układu komunikacyjnego miasta. Na wschód od terenu planowanego przedsięwzięcia zlokalizowana jest zabudowa szeregowa domów jednorodzinnych, na północ i zachód tereny zabudowy wielorodzinnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą i układem komunikacyjnym i parkingami, na południe – zabudowa jednorodzinna wraz z przydomowymi ogródkami. Teren planowanego przedsięwzięcia to grunty, na których w chwili obecnej znajdują się budynki dawnego szpitala miejskiego, w tym obiekty kubaturowe, pozostałości ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych oraz pozostałości roślinności urządzonej, w tym zieleńców, trawników i części o charakterze parkowym (wyłączonej z projektowanej zabudowy). Miejscami znajdują się gruzowiska po wyburzonych w przeszłości obiektach budowlanych. Teren planowanej inwestycji jest całkowicie ogrodzony. W związku z zaprzestaniem użytkowania terenu obserwuje się wyraźną sukcesję roślinności ruderalnej. Teren planowanego przedsięwzięcia składa się z dwóch różniących się co do pokrycia szatą roślinną obszarów. Obszar przeznaczony pod realizację zabudowy (etap 1, etap 2 i etap 3) to tereny zajęte przez obiekty budowlane, ich pozostałości, gruzowiska oraz szczątki zieleni urządzonej. Roślinność tego terenu jest bardzo skąpa i rozproszona, a większość powierzchni pokrywa beton. Zadrzewienia występujące w południowo wschodniej części nieruchomości stanowią pozostałości dawnego przyszpitalnego parku, który zostanie zachowany. Wieloletni drzewostan buduje głównie robinia akacjowa, dąb szypułkowy, jesion wyniosły, grab zwyczajny i lipa drobnolistna. Wzdłuż ogrodzenia rosną także pozostałości dawnych żywopłotów grabowych - obecnie już jako szpalery drzew. Od południa, wzdłuż ogrodzenia rośnie rząd kilkunastoletnich sosen. Pojedynczo występuje również grusza pospolita, morwa biała. Podobnie jak na terenie planowanym pod zabudowę, w miejscu tym występują licznie młode osobniki drzew (zarówno samosiewy, jak i odrosty). Roślinność zielna zdominowana jest przez trawy, jednak licznie występują też rośliny ruderalne jakie rosną na pozostałej części nieruchomości.

Na opisywanym terenie nie odnotowano chronionych gatunków roślin naczyniowych ani grzybów, natomiast występują tu zwierzęta podlegające ochronie takie jak: sikorka bogatka, modraszka zwyczajna, gawron, sroka zwyczajna, sierpówka i ślimak winniczek. Inwestor wystąpi do odpowiednich organów o wydanie zezwolenia w stosunku do gatunków objętych ochroną prawną na czynności podlegające zakazom określonym w ustawie o ochronie przyrody.

W związku z kolizją niektórych drzew i krzewów planuje wykonać się wycinkę. Część drzew i krzewów planuje się zachować (57 szt. drzew). Do usunięcia przeznaczono 96 szt. drzew i krzewów z gatunku: kasztanowiec biały, brzoza brodawkowata, robinia akacjowa, jesion amerykański, jesion wyniosły, jesion pensylwański, wiąz szypułkowy, grab pospolity, grusza polna, dąb szypułkowy, lipa drobnolistna, topola kanadyjska, klon jawor, klon zwyczajny, świerk kłujący, żywotnik zachodni. Wycinka drzew powinna być przeprowadzona poza okresem lęgowym. Inwestor dokona nasadzeń zamiennych w ilości nie mniejszej niż 105 szt. w postaci nasadzeń na

terenie przedsięwzięcia. Nasadzenia zostaną wykonane w najbliższym otoczeniu przedsięwzięcia, gatunkami takimi jak: grab pospolity, dąb szypułkowy, klon zwyczajny, magnolia, wiśnia piłkowana, lipa drobnolistna, brzoza youngii.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 5 budynków zabudowy wielorodzinnej (A, B, C, D, E) w tym budynki A i B są połączone. Budynki A, B, C, D zostaną zlokalizowane na wspólnej hali garażowej, która pod budynkiem A i D będzie kondygnacją podziemną, a pod budynkami B i C będzie kondygnacją nadziemną. Realizację całego zamierzenia budowlanego podzielono na 3 etapy. Szacowane zasiedlenie budynków mieszkalnych wyniesie ok. 490 osób.

Zagospodarowanie terenu obejmować będzie:

- budowę projektowanych budynków A, B, C, D i E o powierzchni zabudowy 6806 m² wraz z garażem podziemnym i nadziemnym o łącznej powierzchni 9600 m²,
- budowę parkingów naziemnych na terenie o powierzchni ok. 1129 m²,
- budowę ciągów pieszo - jezdnych o powierzchni 1591 m² i długości łącznej ok. 704 mb, w tym: na terenie 400 mb, na płycie garażu podziemnego 264 mb, na dachu parteru 40 mb,
- budowę chodników o powierzchni 887 m².

W ramach powierzchni biologicznie czynnej przewiduje się:

- zieleń na gruncie o powierzchni 6636 m², w tym powierzchnia parku wynosić będzie 4910 m²,
- zieleń na płycie garażu o powierzchni 1406 m²,
- zieleń na dachu parteru o powierzchni 1690 m².

Na terenie przedsięwzięcia pozostanie istniejący budynek trafostacji o powierzchni 95 m².

Parametry techniczne projektowanych budynków przedstawiają się następująco:

	Budynek A+B	Budynek C	Budynek D	Budynek E
Powierzchnia [m ²]	5833	6930	3840	4530
Powierzchnia użytkowa mieszkalna [m ²]	3389,17	3951	2858,73	2601,75
Powierzchnia garażu [m ²]	3500	3200	820	2080
Ilość kondygnacji podziemnych	1	1	1	1
Ilość kondygnacji naziemnych	6	6	6	6
Wysokość budynku [m]	17-20	20	20	20
Powierzchnia usług [m ²]	432	-	-	1300

Garaż podziemny i nadziemny o łącznej powierzchni 9600 m² na łączną ilość miejsc parkingowych 255 znajdować się będą pod budynkami:

- garaż jednokondygnacyjny podziemny o powierzchni 6800 m²
- garaż jednokondygnacyjny nadziemny o powierzchni 2800 m²,

Na terenie inwestycji zaprojektowano parkingi naziemne o łącznej powierzchni 1129 m² na 44 miejsc parkingowych. Wjazd na teren przedsięwzięcia, odbywać się będzie z 5 wjazdów: 1 wjazd z ul. Nawrockiego, 1 wjazd z ul. Szpitalnej, 1 wjazd z ul. Baczyńskiego oraz 2 wjazdy z ul. Baczyńskiego jako bezpośrednie wjazdy do garaży w budynkach.

Etap realizacji planowanego przedsięwzięcia związany będzie z wykorzystaniem wody, surowców, materiałów, paliw oraz energii: wody – 13,4 m³/d, energii elektrycznej – 70000 kWh, piasek – 140,5 Mg, żwir – 184 Mg, drewno – 820 m³, cement – 147 Mg, beton – 57300 m³, stal – 3400 Mg, szkło – 43650 m², kostka betonowa – 5500 m². Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia przewiduje się zużycie wody na poziomie 83,5 m³/d, energii elektrycznej – moc przyłączeniowa - 1750 kW, energii cieplnej – moc przyłączeniowa - 1326 kW.

Uciążliwości na etapie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia związane będą głównie z emisją hałasu i zanieczyszczeń do powietrza powstających w wyniku pracy urządzeń, maszyn,

w związku z ruchem samochodowym a także powstawaniem odpadów oraz ścieków socjalno-bytowych. W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz hałasu powstających na w/w etapie zaproponowano następujące rozwiązania: prace budowlane z użyciem ciężkiego sprzętu będą prowadzone wyłącznie w porze dnia, wszelkie operacje z użyciem pojazdów i ciężkiego sprzętu budowlanego zostaną wcześniej zaplanowane, składowiska kruszyw będą zabezpieczone przed działaniem wiatru. W celu zminimalizowania pylenia wtórnego z powierzchni nieutwardzonych przewiduje się dodatkowe zraszanie powierzchni pyłących. Do pracy będą dopuszczone wyłącznie pojazdy i maszyny budowlane sprawne technicznie, niepowodujące nadmiernej emisji hałasu i spalin. Roboty budowlane prowadzone będą zgodnie ze sztuką budowlaną i zachowaniem należytej uwagi w sposób pozwalający na uniknięcie zanieczyszczenia gruntu i wód podziemnych. Podkreślić należy etapową realizację przedsięwzięcia, co ograniczy czas prac i zasięg oddziaływania do mniejszej części terenu. Głównymi źródłami hałasu na terenie przedsięwzięcia będzie hałas pochodzący od pojazdów oraz emisja hałasu z urządzeń technologicznych.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia zostanie zapewniona właściwa organizacja pracy, przestrzeganie reżimów technologicznych i zasad dobrej praktyki budowlanej. Miejsca do parkowania maszyn budowlanych (zaplecze budowy) oraz do bieżącej konserwacji sprzętu zostaną zlokalizowane na terenie utwardzonym i zabezpieczonym przed ewentualnym wpływem substancji ropopochodnych na środowisko gruntowo-wodne, wyposażone w sorbenty. Woda na etapie realizacji przedsięwzięcia na cele bytowe i przemysłowe będzie pobierana z wodociągu miejskiego. Ścieki bytowe powstałe na niniejszym etapie odprowadzane będą do zbiorników przenośnych toalet i odbierane przez podmioty posiadające stosowne pozwolenia w zakresie gospodarki ściekowej.

Etap realizacji przedsięwzięcia związany będzie również z powstawaniem odpadów m.in. grupy 13, 15, 16 i 17. Na zapleczu budowy będą powstawały również odpady komunalne z grupy 20. Odpady wytworzone na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji gromadzone będą selektywnie w specjalnie wyznaczonych do tego celu miejscach na placu budowy. Zbieranie odpadów odbywać się będzie przy wykorzystaniu odpowiednio oznakowanych pojemników i kontenerów. Gospodarka odpadami będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Podczas etapu realizacji oraz ewentualnej likwidacji źródłami emisji zanieczyszczeń do powietrza będzie ruch pojazdów samochodowych związany z transportem ludzi, materiałów oraz sprzętu budowlanego na teren realizacji inwestycji oraz maszyny i urządzenia wykorzystywane przy realizacji lub likwidacji przedsięwzięcia. Będzie to emisja niezorganizowana o charakterze nieregularnym, która ustanie wraz zakończeniem prac budowlanych. Nie będzie miała ona uciążliwego wpływu na stan czystości powietrza atmosferycznego.

Podczas budowy i ewentualnej likwidacji przedmiotowego przedsięwzięcia, wymagane będzie zużycie wody do celów budowlanych oraz bytowych. Pracownicy przebywający na placu budowy korzystać będą z przenośnych, szczelnych sanitariatów, które będą oczyszczane przez specjalistyczną firmę posiadającą stosowne pozwolenie.

Emitowany na etapie realizacji przedsięwzięcia hałas będzie miał charakter nieciągły, jego natężenie będzie podlegać zmianom w poszczególnych etapach budowy, w zależności od przebiegu prac i udziału poszczególnych maszyn i urządzeń budowlanych w trakcie realizacji przedsięwzięcia. Uciążliwość związana z emisją hałasu będzie miała charakter tymczasowy, typowy dla prac budowlanych, dotyczyła będzie jedynie czasu realizacji przedsięwzięcia i ustąpi wraz z zakończeniem prac. Emisje do powietrza i emisje hałasu wynikające z fazy budowy będą emisjami ograniczonymi czasowo i nie spowodują długotrwałych oddziaływań, wymagających prowadzenia monitoringu jakości środowiska, nie spowodują ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko. Oddziaływania z placu budowy głównie ze względu na ograniczoną w czasie emisję do atmosfery oraz jej niezorganizowany charakter (emisja z przemieszczających się maszyn i samochodów z całego placu budowy) nie będą miały istotnego wpływu na stan czystości atmosfery.

Oddziaływania na etapie likwidacji przedsięwzięcia będą miały podobny charakter jak

oddziaływania powstające na etapie budowy przedsięwzięcia. Będą krótkotrwałe i ustaną po zakończeniu prowadzonych prac. Ewentualna likwidacja przedsięwzięcia, prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko oraz zdrowie i życie ludzi.

Eksploatacja planowanego przedsięwzięcia związana będzie z oddziaływaniem na środowisko w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza atmosferycznego, emisji hałasu, powstawaniem ścieków bytowych oraz deszczowych oraz wytwarzaniem odpadów. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia źródłem zanieczyszczenia powietrza będzie ruch pojazdów po terenie przedsięwzięcia. Zapotrzebowanie na energię cieplną na potrzeby grzewcze i użytkowe będzie pokryte z miejskiej sieci ciepłowniczej. Z informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że emisja gazów i pyłów nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na stan jakości powietrza.

Przedsięwzięcie na etapie funkcjonowania zaopatrywane będzie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Przewiduje się zużycie wody na poziomie maksymalnym w ilości ok. 83,5 m³/d. Ścieki w ilości równej ilości pobranej wody odprowadzane będą do kanalizacji miejskiej. Ścieki z mycia garaży podziemnych, przed odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji zostaną podczyszczone w separatorze węglowodorów z osadnikiem.

Ścieki deszczowe będą retencjonowane w zbiorniku o pojemności min. 286 m³, a następnie odprowadzane regulowanym odpływem o przepływie 20 l/s do kanału kanalizacji deszczowej. Przewiduje się wykorzystanie retencjonowanej wody opadowej do podlewania zieleni na terenie przedsięwzięcia.

W trakcie funkcjonowania obiektu, ze względu na charakter projektowanego obiektu trudno jest przewidzieć wszystkie rodzaje odpadów oraz oszacować ich ilość. Przewiduje się powstawanie odpadów komunalnych z grupy 20, możliwe jest także powstawanie odpadów z grupy 17 - powstających podczas remontów mieszkań. Dla lokali handlowo-usługowych przewiduje się powstawanie odpadów z grupy 15, 16, 17 i 20. W przypadku przedmiotowej inwestycji, wytwarzane przez mieszkańców odpady komunalne odbierane będą przez firmę, która podpisała z gminą umowę na odbiór odpadów komunalnych. Wszystkie odpady wytwarzane na terenie projektowej inwestycji, przechowywane będą na terenie obiektu do czasu ich odbioru przez specjalistyczne firmy posiadające stosowne pozwolenia w zakresie gospodarowania odpadami. Gromadzenie odpadów odbywać się będzie jedynie w celu zebrania ich odpowiedniej ilości do transportu. Odpady niebezpieczne gromadzone będą w zamykanych i oznakowanych pojemnikach, dostosowanych do rodzaju odpadu. Pojemniki te zlokalizowane będą w ogrodzonym i zadaszonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych. Miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych zostaną odpowiednio oznaczone i zabezpieczone przed dostępem osób postronnych. Teren gromadzenia odpadów niebezpiecznych wyposażony zostanie w środki i sprzęt umożliwiające szybką likwidację skutków awaryjnego wycieku substancji niebezpiecznych z gromadzonych odpadów.

Głównymi źródłami hałasu na terenie przedsięwzięcia na etapie eksploatacji będą urządzenia wentylacyjno-klimatyzacyjne dachowe oraz pojazdy poruszające się po terenie przedsięwzięcia. Przewiduje się wyposażenie budynków w następujące źródła hałasu:

Nazwa źródła hałasu	Liczba [szt.]	Maks. poziom mocy akustycznej [dB]
Wentylator dachowy	270	60
Wyrzutnia dachowa usług	12	60
Czerpnia ścienna usług	12	50
Klimatyzacja usług	6	63
Czerpnia powietrza ścienna do wentylacji garaży	8	55

Wyrzutnia instalacji wentylacji garaży	8	75
Wyrzutnia ścienna instalacji oddymiania – praca serwisowa	3	95
Wyrzutnia dachowa instalacji oddymiania – praca serwisowa	3	95
Kompensacja instalacji oddymiania – praca serwisowa	12	89

Prognozowana ilość wjazdów na teren obiektu samochodów osobowych i dostawczych o masie do 3,5 t wyniesie 553 poj./dobę, a samochodów ciężarowych o masie powyżej 3,5t wyniesie 3 poj./dobę. Z informacji przedstawionych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, wynika, że inwestycja nie będzie źródłem ponadnormatywnego hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej. Realizacja zamierzenia inwestycyjnego nie spowoduje pogorszenia klimatu akustycznego w sąsiedztwie, nie będzie stanowić zagrożenia dla terenów chronionych akustycznie i nie będzie oddziaływać na zdrowie ludzi. Co istotne, sam teren przedsięwzięcia z tytułu funkcji jaką będzie pełnił będzie należał do terenów chronionych akustycznie, jako zabudowa mieszkaniowa.

Nie przewiduje się wystąpienia zagrożenia dla zdrowia ludzi wynikającego z ww. emisji zarówno na etapie budowy jak i eksploatacji przedsięwzięcia. Oddziaływania fazy budowy nie spowodują trwałych zmian w środowisku, poza trwałym zajęciem terenu pod realizację inwestycji i zmianą w zakresie krajobrazu z tytułu nowych naniesień.

Przedmiotowa inwestycja będzie realizowana na obszarze, na którym standardy jakości środowiska nie zostały przekroczone.

Przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie położone na obszarach wodno-błotnych lub innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych oraz w strefie ochronnej ujęć wód i na obszarze ochronnym zbiorników wód śródlądowych. Przedsięwzięcie będzie realizowane poza miejscem występowania siedlisk łągowych i ujść rzek. Planowana inwestycja nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie jezior i innych naturalnych zbiorników wód stojących. Na terenie przedsięwzięcia znajduje się ujęcie wody (6640131 – szpital dermatologiczny 2). Zgodnie z informacjami zawartymi w karcie informacyjnej przedsięwzięcia ujęcie zostanie zlikwidowane zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie.

Planowana inwestycja leży poza obszarami wybrzeży, obszarami górskimi i obszarami leśnymi.

W najbliższym otoczeniu inwestycji a zarazem w zasięgu oddziaływania brak jest lokalizacji korytarzy ekologicznych.

W pobliżu przedsięwzięcia nie znajdują się uzdrowiska ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

Planowana inwestycja nie będzie związana z transgranicznym oddziaływaniem przedsięwzięcia na środowisko.

Przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie miasta Pabianice, w województwie łódzkim. Gęstość zaludnienia na terenie miasta Pabianice wynosi 1910 os./km² wg danych GUS za 2021 r.

Eksploatacja projektowanego przedsięwzięcia, przy założeniach przyjętych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, nie będzie oddziaływać w sposób znaczący na obszary geograficzne i znaczną liczbę ludności.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza terenem obszarów chronionych na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. z 2022 r., poz. 916). Najbliżej położonymi obszarami cennymi przyrodniczo są: Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Międzyrzecze Neru i Dobrzyńki” w odległości ok. 4,4 km, Obszar Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi w odległości ok. 4,3 km.

Na terenie lokalizacji planowanego przedsięwzięcia oraz w zasięgu jego bezpośredniego oddziaływania nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie

gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary sieci Natura 2000. Najbliżej położony obszar należący do europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 to Specjalny obszar ochrony siedlisk Grabia PLH100021 w odległości ok. 12,5 km. Mając na uwadze rodzaj, charakterystykę, skalę oraz odległość planowanego zamierzenia inwestycyjnego od w/w obszarów należy stwierdzić, iż niniejsze obszary znajdują się poza zasięgiem oddziaływania planowanego przedsięwzięcia, w związku z czym przedmiotowa inwestycja nie będzie stanowić zagrożenia dla ich integralności i spójności oraz prawidłowego funkcjonowania.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych JCWPd o kodzie PLGW600072 oraz w regionie wodnym Warty, w zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP): Ner do Dobrzyńki o kodzie PLRW600017183229. Mając na względzie charakter i skalę oddziaływania, zastosowane rozwiązania i technologie oraz przy założeniu realizacji rozwiązań chroniących środowisko na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji, nie stwierdza się prawdopodobieństwa oddziaływania na pozostające w zasięgu oddziaływania jednolite części wód w zakresie stwarzającym zagrożenie dla realizacji celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, art. 57, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. - Prawo wodne, a określonych dla tych części wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” przyjętym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016r. (Dz. U. z 2016 r., poz. 1967).

Teren przeznaczony pod planowane przedsięwzięcie objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (uchwała Rady Miejskiej w Pabianicach Nr X/84/11 z dnia 27.05.2011 r. - Dz. Urz. Woj. łódz. Nr 196, poz. 1994 z dnia 06.07.2011r. oraz uchwała Nr LXVII/561/06 z dnia 29.06.2006r.).

Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko właściwy organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. Nie dotyczy to decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wydawanej m.in. dla inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Przed wydaniem niniejszej decyzji, działając zgodnie z art. 10 i art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego w związku z 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez zawiadomienie-obwieszczenie z dnia 13.10.2022r. podano do publicznej wiadomości i zawiadomiono strony przedmiotowego postępowania o zgromadzonym materiale dowodowym dającym podstawę do wydania decyzji w przedmiotowej sprawie. Poinformowano strony przedmiotowego postępowania o możliwości wypowiedzenia się w sprawie przed jej ostatecznym rozstrzygnięciem, w terminie 7 dni od daty doręczenia niniejszego zawiadomienia-obwieszczenia (z zastosowaniem art. 49 Kpa). We wskazanym terminie nie zgłoszono żadnych wniosków i zastrzeżeń do planowanej inwestycji.

Biorąc pod uwagę powyższe, należało orzec jak w sentencji.

Zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

Pobrano opłatę skarbową od decyzji w wysokości 205 zł na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2142 z późn. zm.) dział I pkt 45 załącznika do ustawy oraz 17 zł od pełnomocnictwa zgodnie z niniejszą ustawą.

POUCZENIE

Z uwagi na fakt, iż liczba stron postępowania przekracza 10, zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000), art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) o niniejszej decyzji strony zostaną zawiadomione poprzez zawiadomienie-obwieszczenie w sposób zwyczajowo przyjęty w siedzibie organu wydającego decyzję na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pabianicach, w miejscu planowanego przedsięwzięcia i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Pabianicach. Zawiadomienie bądź doręczenie uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia.

Od decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi za pośrednictwem Prezydenta Miasta Pabianic w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie ulega wykonaniu, a wniesienie odwołania w terminie wstrzymuje jej wykonanie.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Prezydenta Miasta Pabianic.

Z dniem doręczenia Prezydentowi Miasta Pabianic oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z up. PREZYDENTA MIASTA PABIANIC

**Aleksandra Jarmakowska-Jasiczek
I Zastępca Prezydenta Miasta**

Załączniki:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia, zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
2. Klauzula informacyjna

Otrzymują strony:

1. RSIG Sp. z o. o. - Młodzieniaszek Park Sp. K.
ul. Traugutta 25, lok. 1514, 90-113 Łódź
2. Pozostałe strony postępowania informowane o czynnościach administracyjnych w przedmiotowej sprawie, zgodnie z art. 74 ust. 3 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).
3. a/a

Do wiadomości otrzymują:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
ul. Traugutta 25, 90-113 Łódź
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny
ul. Kilińskiego 10/12, 95-200 Pabianice
3. Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu
Plac Wojewódzki 1, 98-200 Sieradz

4. Starosta Pabianicki
ul. Piłsudskiego 2, 95-200 Pabianice
5. Marszałek Województwa Łódzkiego
Al. Piłsudskiego 8, 90-051 Łódź

OS.6220.5.2022

**Załącznik nr 1 do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
z dnia 07.11.2022r. znak: OS.6220.5.2022**

**Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia pn.: budowa zespołu budynków
wielorodzinnych, budynków usługowych, wbudowanego garażu nadziemnego i podziemnego
oraz układu komunikacji wewnętrznej w Pabianicach, ul. Szpitalna, dz. nr ewid. 510/1,
fragment 510/3 obręb P-15 .**

Przedsięwzięcie polega na budowie zespołu budynków wielorodzinnych, budynków usługowych, wbudowanego garażu nadziemnego i podziemnego oraz układu komunikacji wewnętrznej w Pabianicach przy ul. Szpitalnej, dz. nr ewid. 510/1, fragment 510/3 obręb P-15.

W najbliższym otoczeniu inwestycji występują:

- na zachód - ul. Nawrockiego, dalej teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- na północ - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- na południe - ul. Szpitalna, dalej teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- na wschód - ul. Baczyńskiego, dalej teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Teren planowanego przedsięwzięcia położony jest w silnie zurbanizowanym obszarze, w centralnej części miasta Pabianice. Obszar ze wszystkich stron ograniczony jest drogami stanowiącymi część układu komunikacyjnego miasta. Na wschód od terenu planowanego przedsięwzięcia zlokalizowana jest zabudowa szeregowa domów jednorodzinnych, na północ i zachód tereny zabudowy wielorodzinnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą i układem komunikacyjnym i parkingami, na południe – zabudowa jednorodzinna wraz z przydomowymi ogródkami. Teren planowanego przedsięwzięcia to grunty, na których w chwili obecnej znajdują się budynki dawnego szpitala miejskiego, w tym obiekty kubaturowe, pozostałości ciągów komunikacyjnych, miejsc postojowych oraz pozostałości roślinności urządzonej, w tym zieleńców, trawników i części o charakterze parkowym (wyłączonej z projektowanej zabudowy). Miejscami znajdują się gruzowiska po wyburzonych w przeszłości obiektach budowlanych. Teren planowanej inwestycji jest całkowicie ogrodzony. W związku z zaprzestaniem użytkowania terenu obserwuje się wyraźną sukcesję roślinności ruderalnej. Teren planowanego przedsięwzięcia składa się z dwóch różniących się co do pokrycia szatą roślinną obszarów. Obszar przeznaczony pod realizację zabudowy (etap 1, etap 2 i etap 3) to tereny zajęte przez obiekty budowlane, ich pozostałości, gruzowiska oraz szczątki zieleni urządzonej. Roślinność tego terenu jest bardzo skąpa i rozproszona, a większość powierzchni pokrywa beton. Zadrzewienia występujące w południowo wschodniej części nieruchomości stanowią pozostałości dawnego przyszpitalnego parku, który zostanie zachowany. Wieloletni drzewostan buduje głównie robinia akacjowa, dąb szypułkowy, jesion wyniosły, grab zwyczajny i lipa drobnolistna. Wzdłuż ogrodzenia rosną także pozostałości dawnych żywopłotów grabowych - obecnie już jako szpalery drzew. Od południa, wzdłuż ogrodzenia rośnie rząd kilkunastoletnich sosen. Pojedynczo występuje również grusza pospolita, morwa biała. Podobnie jak na terenie planowanym pod zabudowę, w miejscu tym występują licznie młode osobniki drzew (zarówno samosiewy, jak i odrosty). Roślinność zielna zdominowana jest przez trawy, jednak licznie występują też rośliny ruderalne jakie rosną na pozostałej części nieruchomości.

Na opisywanym terenie nie odnotowano chronionych gatunków roślin naczyniowych ani grzybów, natomiast występują tu zwierzęta podlegające ochronie takie jak: sikorka bogatka, modraszka zwyczajna, gawron, sroka zwyczajna, sierpówka i ślimak winniczek. Inwestor wystąpi do odpowiednich organów o wydanie zezwolenia w stosunku do gatunków objętych ochroną prawną na czynności podlegające zakazom określonym w ustawie o ochronie przyrody.

W związku z kolizją niektórych drzew i krzewów planuje wykonać się wycinę. Część drzew i krzewów planuje się zachować (57 szt. drzew). Do usunięcia przeznaczono 96 szt. drzew

i krzewów z gatunku: kasztanowiec biały, brzoza brodawkowata, robinia akacjowa, jesion amerykański, jesion wyniosły, jesion pensylwański, wiąz szypułkowy, grab pospolity, grusza polna, dąb szypułkowy, lipa drobnolistna, topola kanadyjska, klon jawor, klon zwyczajny, świerk kłujący, żywotnik zachodni. Wycinka drzew powinna być przeprowadzona poza okresem lęgowym. Inwestor dokona nasadzeń zamiennych w ilości nie mniejszej niż 105 szt. w postaci nasadzeń na terenie przedsięwzięcia. Nasadzenia zostaną wykonane w najbliższym otoczeniu przedsięwzięcia, gatunkami takimi jak: grab pospolity, dąb szypułkowy, klon zwyczajny, magnolia, wiśnia piłkowana, lipa drobnolistna, brzoza youngii.

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 5 budynków zabudowy wielorodzinnej (A, B, C, D, E) w tym budynki A i B są połączone. Budynki A, B, C, D zostaną zlokalizowane na wspólnej hali garażowej, która pod budynkiem A i D będzie kondygnacją podziemną, a pod budynkami B i C będzie kondygnacją nadziemną. Realizację całego zamierzenia budowlanego podzielono na 3 etapy. Szacowane zasiedlenie budynków mieszkalnych wyniesie ok. 490 osób.

Zagospodarowanie terenu obejmować będzie:

- budowę projektowanych budynków A, B, C, D i E o powierzchni zabudowy 6806 m² wraz z garażem podziemnym i nadziemnym o łącznej powierzchni 9600 m²,
- budowę parkingów naziemnych na terenie o powierzchni ok. 1129 m²,
- budowę ciągów pieszo - jezdnych o powierzchni 1591 m² i długości łącznej ok. 704 mb, w tym: na terenie 400 mb, na płycie garażu podziemnego 264 mb, na dachu parteru 40 mb,
- budowę chodników o powierzchni 887 m².

W ramach powierzchni biologicznie czynnej przewiduje się:

- zieleń na gruncie o powierzchni 6636 m², w tym powierzchnia parku wynosić będzie 4910 m²,
- zieleń na płycie garażu o powierzchni 1406 m²,
- zieleń na dachu parteru o powierzchni 1690 m².

Na terenie przedsięwzięcia pozostanie istniejący budynek trafostacji o powierzchni 95 m².

Parametry techniczne projektowanych budynków przedstawiają się następująco:

	Budynek A+B	Budynek C	Budynek D	Budynek E
Powierzchnia [m ²]	5833	6930	3840	4530
Powierzchnia użytkowa mieszkalna [m ²]	3389,17	3951	2858,73	2601,75
Powierzchnia garażu [m ²]	3500	3200	820	2080
Ilość kondygnacji podziemnych	1	1	1	1
Ilość kondygnacji naziemnych	6	6	6	6
Wysokość budynku [m]	17-20	20	20	20
Powierzchnia usług [m ²]	432	-	-	1300

Garaż podziemny i nadziemny o łącznej powierzchni 9600 m² na łączną ilość miejsc parkingowych 255 znajdować się będą pod budynkami:

- garaż jednokondygnacyjny podziemny o powierzchni 6800 m²
- garaż jednokondygnacyjny nadziemny o powierzchni 2800 m²,

Na terenie inwestycji zaprojektowano parkingi naziemne o łącznej powierzchni 1129 m² na 44 miejsc parkingowych. Wjazd na teren przedsięwzięcia, odbywać się będzie z 5 wjazdów: 1 wjazd z ul. Nawrockiego, 1 wjazd z ul. Szpitalnej, 1 wjazd z ul. Baczyńskiego oraz 2 wjazdy z ul. Baczyńskiego jako bezpośrednie wjazdy do garaży w budynkach.

Etap realizacji planowanego przedsięwzięcia związany będzie z wykorzystaniem wody, surowców, materiałów, paliw oraz energii: wody – 13,4 m³/d, energii elektrycznej – 70000 kWh,

piasek – 140,5 Mg, żwir – 184 Mg, drewno – 820 m³, cement – 147 Mg, beton – 57300 m³, stal – 3400 Mg, szkło – 43650 m², kostka betonowa – 5500 m². Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia przewiduje się zużycie wody na poziomie 83,5 m³/d, energii elektrycznej – moc przyłączeniowa - 1750 kW, energii cieplnej – moc przyłączeniowa -1326 kW.

Uciążliwości na etapie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia związane będą głównie z emisją hałasu i zanieczyszczeń do powietrza powstających w wyniku pracy urządzeń, maszyn, w związku z ruchem samochodowym a także powstawaniem odpadów oraz ścieków socjalno-bytowych. W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz hałasu powstających na w/w etapie zaproponowano następujące rozwiązania: prace budowlane z użyciem ciężkiego sprzętu będą prowadzone wyłącznie w porze dnia, wszelkie operacje z użyciem pojazdów i ciężkiego sprzętu budowlanego zostaną wcześniej zaplanowane, składowiska kruszyw będą zabezpieczone przed działaniem wiatru. W celu zminimalizowania pylenia wtórnego z powierzchni nieutwardzonych przewiduje się dodatkowe zraszanie powierzchni pyłących. Do pracy będą dopuszczone wyłącznie pojazdy i maszyny budowlane sprawne technicznie, niepowodujące nadmiernej emisji hałasu i spalin. Roboty budowlane prowadzone będą zgodnie ze sztuką budowlaną i zachowaniem należytej uwagi w sposób pozwalający na uniknięcie zanieczyszczenia gruntu i wód podziemnych. Podkreślić należy etapową realizację przedsięwzięcia, co ograniczy czas prac i zasięg oddziaływania do mniejszej części terenu. Głównymi źródłami hałasu na terenie przedsięwzięcia będzie hałas pochodzący od pojazdów oraz emisja hałasu z urządzeń technologicznych.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia zostanie zapewniona właściwa organizacja pracy, przestrzeganie reżimów technologicznych i zasad dobrej praktyki budowlanej. Miejsca do parkowania maszyn budowlanych (zaplecze budowy) oraz do bieżącej konserwacji sprzętu zostaną zlokalizowane na terenie utwardzonym i zabezpieczonym przed ewentualnym wpływem substancji ropopochodnych na środowisko gruntowo-wodne, wyposażone w sorbenty. Woda na etapie realizacji przedsięwzięcia na cele bytowe i przemysłowe będzie pobierana z wodociągu miejskiego. Ścieki bytowe powstałe na niniejszym etapie odprowadzane będą do zbiorników przenośnych toalet i odbierane przez podmioty posiadające stosowne pozwolenia w zakresie gospodarki ściekowej.

Etap realizacji przedsięwzięcia związany będzie również z powstawaniem odpadów m.in. grupy 13, 15, 16 i 17. Na zapleczu budowy będą powstawały również odpady komunalne z grupy 20. Odpady wytworzone na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji gromadzone będą selektywnie w specjalnie wyznaczonych do tego celu miejscach na placu budowy. Zbieranie odpadów odbywać się będzie przy wykorzystaniu odpowiednio oznakowanych pojemników i kontenerów. Gospodarka odpadami będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

Podczas etapu realizacji oraz ewentualnej likwidacji źródłami emisji zanieczyszczeń do powietrza będzie ruch pojazdów samochodowych związany z transportem ludzi, materiałów oraz sprzętu budowlanego na teren realizacji inwestycji oraz maszyny i urządzenia wykorzystywane przy realizacji lub likwidacji przedsięwzięcia. Będzie to emisja niezorganizowana o charakterze nieregularnym, która ustanie wraz zakończeniem prac budowlanych. Nie będzie miała ona uciążliwego wpływu na stan czystości powietrza atmosferycznego.

Podczas budowy i ewentualnej likwidacji przedmiotowego przedsięwzięcia, wymagane będzie zużycie wody do celów budowlanych oraz bytowych. Pracownicy przebywający na placu budowy korzystać będą z przenośnych, szczelnych sanitariatów, które będą oczyszczane przez specjalistyczną firmę posiadającą stosowne pozwolenie.

Emitowany na etapie realizacji przedsięwzięcia hałas będzie miał charakter nieciągły, jego natężenie będzie podlegać zmianom w poszczególnych etapach budowy, w zależności od przebiegu prac i udziału poszczególnych maszyn i urządzeń budowlanych w trakcie realizacji przedsięwzięcia. Uciążliwość związana z emisją hałasu będzie miała charakter tymczasowy, typowy dla prac budowlanych, dotyczyła będzie jedynie czasu realizacji przedsięwzięcia i ustąpi wraz z zakończeniem prac. Emisje do powietrza i emisje hałasu wynikające z fazy budowy będą emisjami ograniczonymi czasowo i nie spowodują długotrwałych oddziaływań, wymagających

prowadzenia monitoringu jakości środowiska, nie spowodują ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko. Oddziaływania z placu budowy głównie ze względu na ograniczoną w czasie emisję do atmosfery oraz jej niezorganizowany charakter (emisja z przemieszczających się maszyn i samochodów z całego placu budowy) nie będą miały istotnego wpływu na stan czystości atmosfery.

Oddziaływania na etapie likwidacji przedsięwzięcia będą miały podobny charakter jak oddziaływania powstające na etapie budowy przedsięwzięcia. Będą krótkotrwałe i ustaną po zakończeniu prowadzonych prac. Ewentualna likwidacja przedsięwzięcia, prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na środowisko oraz zdrowie i życie ludzi.

Eksploatacja planowanego przedsięwzięcia związana będzie z oddziaływaniem na środowisko w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza atmosferycznego, emisji hałasu, powstawaniem ścieków bytowych oraz deszczowych oraz wytwarzaniem odpadów. Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia źródłem zanieczyszczenia powietrza będzie ruch pojazdów po terenie przedsięwzięcia. Zapotrzebowanie na energię cieplną na potrzeby grzewcze i użytkowe będzie pokryte z miejskiej sieci ciepłowniczej. Z informacji zawartych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że emisja gazów i pyłów nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na stan jakości powietrza.

Przedsięwzięcie na etapie funkcjonowania zaopatrywane będzie w wodę z miejskiej wodociągowej. Przewiduje się zużycie wody na poziomie maksymalnym w ilości ok. 83,5 m³/d. Ścieki w ilości równej ilości pobranej wody odprowadzane będą do kanalizacji miejskiej. Ścieki z mycia garaży podziemnych, przed odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji zostaną podczyszczone w separatorze węglowodorów z osadnikiem.

Ścieki deszczowe będą retencjonowane w zbiorniku o pojemności min. 286 m³, a następnie odprowadzane regulowanym odpływem o przepływie 20 l/s do kanału kanalizacji deszczowej. Przewiduje się wykorzystanie retencjonowanej wody opadowej do podlewania zieleni na terenie przedsięwzięcia.

W trakcie funkcjonowania obiektu, ze względu na charakter projektowanego obiektu trudno jest przewidzieć wszystkie rodzaje odpadów oraz oszacować ich ilość. Przewiduje się powstawanie odpadów komunalnych z grupy 20, możliwe jest także powstawanie odpadów z grupy 17 - powstających podczas remontów mieszkań. Dla lokali handlowo-usługowych przewiduje się powstawanie odpadów z grupy 15, 16, 17 i 20. W przypadku przedmiotowej inwestycji, wytwarzane przez mieszkańców odpady komunalne odbierane będą przez firmę, która podpisała z gminą umowę na odbiór odpadów komunalnych. Wszystkie odpady wytwarzane na terenie projektowej inwestycji, przechowywane będą na terenie obiektu do czasu ich odbioru przez specjalistyczne firmy posiadające stosowne pozwolenia w zakresie gospodarowania odpadami. Gromadzenie odpadów odbywać się będzie jedynie w celu zebrania ich odpowiedniej ilości do transportu. Odpady niebezpieczne gromadzone będą w zamykanych i oznakowanych pojemnikach, dostosowanych do rodzaju odpadu. Pojemniki te zlokalizowane będą w ogrodzonym i zadaszonym miejscu o utwardzonym podłożu, zabezpieczonym przed wpływem warunków atmosferycznych. Miejsca magazynowania odpadów niebezpiecznych zostaną odpowiednio oznaczone i zabezpieczone przed dostępem osób postronnych. Teren gromadzenia odpadów niebezpiecznych wyposażony zostanie w środki i sprzęt umożliwiający szybką likwidację skutków awaryjnego wycieku substancji niebezpiecznych z gromadzonych odpadów.

Głównymi źródłami hałasu na terenie przedsięwzięcia na etapie eksploatacji będą urządzenia wentylacyjno-klimatyzacyjne dachowe oraz pojazdy poruszające się po terenie przedsięwzięcia. Przewiduje się wyposażenie budynków w następujące źródła hałasu:

Nazwa źródła hałasu	Liczba [szt.]	Maks. poziom mocy akustycznej [dB]
Wentylator dachowy	270	60
Wyrzutnia dachowa usług	12	60

Czerpnia ścienna usług	12	50
Klimatyzacja usług	6	63
Czerpnia powietrza ścienna do wentylacji garaży	8	55
Wyrzutnia instalacji wentylacji garaży	8	75
Wyrzutnia ścienna instalacji oddymiania – praca serwisowa	3	95
Wyrzutnia dachowa instalacji oddymiania – praca serwisowa	3	95
Kompensacja instalacji oddymiania – praca serwisowa	12	89

Prognozowana ilość wjazdów na teren obiektu samochodów osobowych i dostawczych o masie do 3,5 t wyniesie 553 poj./dobę, a samochodów ciężarowych o masie powyżej 3,5t wyniesie 3 poj./dobę. Z informacji przedstawionych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, wynika, że inwestycja nie będzie źródłem ponadnormatywnego hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej. Realizacja zamierzenia inwestycyjnego nie spowoduje pogorszenia klimatu akustycznego w sąsiedztwie, nie będzie stanowić zagrożenia dla terenów chronionych akustycznie i nie będzie oddziaływać na zdrowie ludzi. Co istotne, sam teren przedsięwzięcia z tytułu funkcji jaką będzie pełnił będzie należał do terenów chronionych akustycznie, jako zabudowa mieszkaniowa.

Nie przewiduje się wystąpienia zagrożenia dla zdrowia ludzi wynikającego z ww. emisji zarówno na etapie budowy jak i eksploatacji przedsięwzięcia. Oddziaływania fazy budowy nie spowodują trwałych zmian w środowisku, poza trwałym zajęciem terenu pod realizację inwestycji i zmianą w zakresie krajobrazu z tytułu nowych naniesień.

Przedmiotowa inwestycja będzie realizowana na obszarze, na którym standardy jakości środowiska nie zostały przekroczone.

Przedsięwzięcie nie będzie zlokalizowane na obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie będzie położone na obszarach wodno-błotnych lub innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych oraz w strefie ochronnej ujęć wód i na obszarze ochronnym zbiorników wód śródlądowych. Przedsięwzięcie będzie realizowane poza miejscem występowania siedlisk łągowych i ujść rzek. Planowana inwestycja nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie jezior i innych naturalnych zbiorników wód stojących. Na terenie przedsięwzięcia znajduje się ujęcie wody (6640131 – szpital dermatologiczny 2). Zgodnie z informacjami zawartymi w karcie informacyjnej przedsięwzięcia ujęcie zostanie zlikwidowane zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie.

Planowana inwestycja leży poza obszarami wybrzeży, obszarami górskimi i obszarami leśnymi.

W najbliższym otoczeniu inwestycji a zarazem w zasięgu oddziaływania brak jest lokalizacji korytarzy ekologicznych.

W pobliżu przedsięwzięcia nie znajdują się uzdrowiska ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

Planowana inwestycja nie będzie związana z transgranicznym oddziaływaniem przedsięwzięcia na środowisko.

Przedmiotowa inwestycja znajduje się na terenie miasta Pabianice, w województwie łódzkim. Gęstość zaludnienia na terenie miasta Pabianice wynosi 1910 os./km² wg danych GUS za 2021 r.

Eksploatacja projektowanego przedsięwzięcia, przy założeniach przyjętych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, nie będzie oddziaływać w sposób znaczący na obszary geograficzne i znaczną liczbę ludności.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza terenem obszarów chronionych na podstawie

ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. z 2022 r., poz. 916). Najbliżej położonymi obszarami cennymi przyrodniczo są: Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Międzyrzecze Neru i Dobrzyńki” w odległości ok. 4,4 km, Obszar Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi w odległości ok. 4,3 km.

Na terenie lokalizacji planowanego przedsięwzięcia oraz w zasięgu jego bezpośredniego oddziaływania nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk oraz siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary sieci Natura 2000. Najbliżej położony obszar należący do europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 to Specjalny obszar ochrony siedlisk Grabia PLH100021 w odległości ok. 12,5 km. Mając na uwadze rodzaj, charakterystykę, skalę oraz odległość planowanego zamierzenia inwestycyjnego od w/w obszarów należy stwierdzić, iż niniejsze obszary znajdują się poza zasięgiem oddziaływania planowanego przedsięwzięcia, w związku z czym przedmiotowa inwestycja nie będzie stanowić zagrożenia dla ich integralności i spójności oraz prawidłowego funkcjonowania.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych JCWPd o kodzie PLGW600072 oraz w regionie wodnym Warty, w zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP): Ner do Dobrzyńki o kodzie PLRW600017183229. Mając na względzie charakter i skalę oddziaływania, zastosowane rozwiązania i technologie oraz przy założeniu realizacji rozwiązań chroniących środowisko na etapie realizacji, eksploatacji i likwidacji, nie stwierdza się prawdopodobieństwa oddziaływania na pozostające w zasięgu oddziaływania jednolite części wód w zakresie stwarzającym zagrożenie dla realizacji celów środowiskowych, o których mowa w art. 56, art. 57, art. 59 i art. 61 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. - Prawo wodne, a określonych dla tych części wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” przyjętym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 października 2016r. (Dz. U. z 2016 r., poz. 1967).

Z up. PREZYDENTA MIASTA PABIANIC

**Aleksandra Jarmakowska-Jasiczek
I Zastępca Prezydenta Miasta**