

Charakterystyka przedsięwzięcia

Załącznik Nr 1 do decyzji z dnia 09.07.2025.2025 r. znak ZŚ.6220.0004.2024, ZŚ.KW.0346.2025

Planowana inwestycja polegająca na budowie jedno i dwulokalowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej wraz z rozbudową, przebudową i zmianą sposobu użytkowania istniejących budynków: mieszkalnego jednorodzinnego oraz gospodarczego na budynki usługowe wraz z infrastrukturą techniczną zlokalizowana zostanie na działkach o numerach ewidencyjnych: 795/81, 1527/82, 212/83, 330/58, 1505/84, 1507/84, 1526/82 obręb Tychy, przy ul. Stawowej w Tychach.

Teren inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na ww. terenie znajdują się pola uprawne, droga publiczna - ul. Stawowa, jednokondygnacyjny budynek mieszkalny i jednokondygnacyjny budynek gospodarczy:

- Budynek mieszkalny – pow. zabudowy: 212,930 m², wysokość: ok. 6,5 m;
- Budynek gospodarczy - pow. zabudowy: 238 m², wysokość: ok. 8,0 m.

W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia projektuje się rozbudowę, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnego jednorodzinnego oraz gospodarczego na budynki usługowe – pow. zabudowy: ok. 354,93 m², wysokość: ok. 6,5-8,0 m oraz budowę 189 jedno i dwulokalowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej – pow. zabudowy: ok. 16302 m², wysokość: ok. 6,5-9,5 m.

Liczba budynków – 189 w tym:

- 37 – dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej (10 m x 10 m x wys. 9,5 m) - A1
- 13 - dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej (12 m x 10 m x wys. 9,5 m) - A2
- 60 - w zabudowie bliźniaczej z garażem (9 m x 9,7 m x wys. 6,5 m) - B
- 12 - w zabudowie grupowej (10 m x 7.5 m x wys. 6,5 m) - G
- 5 - w zabudowie szeregowej (6,4 m x 9 m x wys. 6,5 m) - S1
- 49 - w zabudowie szeregowej (7,5 m x 9 m x wys. 6,5 m) - S2
- 5 - w zabudowie szeregowej (8,3 m x 9 m x wys. 6,5 m) - S3
- 4 - w zabudowie szeregowej (8,7 m x 9 m x wys. 6,5 m) - S4
- 4 - w zabudowie szeregowej trzykondygnacyjnej (6 m x 11 m x wys. 9,5 m) - S5

Liczba lokali mieszkalnych – 239

Powierzchnia zabudowy budynków usługowych – ok. 357,8 m² (drobne usługi, handel, gastronomia)

U1 – pow. zabudowy – ok. 142 m², wys. ok 8 m,

U2 – pow. zabudowy – ok. 212,93 m², wys. ok 6,5 m.

Budynki wykonane będą w technologii tradycyjnej murowanej, stropy gęstożebrowe i/lub żelbetowe. Ławy fundamentowe i/lub płyty fundamentowe. Elewacje w technologii lekkiej-mokrej (styropian + tynk, ew. okładzina klejona ceramiczna lub inna) lub wentylowanej (wełna + okładzina np. drewno, blacha). Stropodachy płaskie, izolowane styropianem i hydroizolowane membraną dachową (np. papa, PVC). Na tak wczesnym etapie projektowania rozwiązania te mogą ulec nieznacznym zmianom.

Każdy budynek będzie ogrodzony ażurowym płotem o wys. ok. 1,8 m.

Projektuje się także sieci, przyłącza i instalacje zewnętrzne: elektro-energetyczne (w tym

oświetlenia), wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej (w tym zbiorniki rozsączające – orientacyjne parametry i lokalizacja na PZT), telekomunikacyjne.

Ponadto wśród infrastruktury towarzyszącej planuje się budowę:

- Parkingi, chodniki, jezdnie;
- Miejsca gromadzenia odpadów stałych.

Na terenie inwestycji przewidziano 365 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Realizacja inwestycji będzie wiązała się także z przebudową drogi publicznej ul. Stawowej – 244 m. Droga wewnętrzna z jezdnią (oznaczona ciemnoszarym kolorem w południowej części zagospodarowania) – 260 m. Drogi wewnętrzne z ciągiem pieszo-jezdny (oznaczona jasnoszarym kolorem) – 1 123 m.

Informacje o drogach:

Szerokości dróg, chodników, technologie wykonania:

- Jezdnie – 5-6 m, nawierzchnia asfaltowa;
- Ciągi pieszo-jezdne – 5 m, kostka betonowa, płyta ażurowa, geokrata;
- Chodniki – 2-5 m, kostka betonowa, płyty chodnikowe;
- Odwodnienie – rozsączanie w gruncie przez nawierzchnie przepuszczalne i spadkowanie na teren zielony, oprowadzenie do zbiorników rozsączających, odprowadzenie do kanalizacji.

Etapy robót budowlanych i remontowych:

- Niwelacja terenu, wykopy;
- Przebudowa i budowa sieci, przyłączy i instalacji zewnętrznych;
- Rozbiórka części istniejącego budynku gospodarczego;
- Rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnego jednorodzinnego oraz gospodarczego na budynki usługowe;
- Budowa 189 jedno i dwulokalowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej;
- Przebudowa i budowa nawierzchni utwardzonych: chodników jezdni i miejsc postojowych;
- Zagospodarowanie terenów zielonych, w tym placu zabaw.

Przewiduje się do 20 pracowników w możliwych: drobnych usługach np. handlu, gastronomii, kosmetyki, usług medycznych lub biurowych. Godziny otwarcia wyłącznie w porze dnia, tj. do 22:00. Szacowana ilość mieszkańców: 239 lokali mieszkalnych x 2,5 os. = ok. 600 mieszkańców

Przedmiotowe przedsięwzięcie nie obejmuje żadnych procesów technologicznych ani produkcyjnych. W ramach planu przewiduje się jedynie budowę obiektów usługowych, takich jak sklepy i podobne.

Zaplecze budowy będzie zorganizowane na terenie planowanej inwestycji. Przed przystąpieniem do realizacji robót zostanie wydzielony plac postojowy dla maszyn i urządzeń budowlanych. W czasie gdy maszyny nie będą wykorzystywane będą przetrzymywane na terenie inwestycji lub w bazie zewnętrznej, skąd będą przyjeżdżały na budowę na czas wykonywania określonych robót - rozwiązanie zostanie przyjęte na etapie wykonawstwa. Technologia wykonywania robót zostanie opracowana w oparciu o harmonogram tych robót, dostaw materiałów, maszyn i urządzeń. Na każdym etapie wykonywania robót przestrzegane będą obowiązujące przepisy bhp, przepisy z zakresu ochrony środowiska i ppoż.

Na potrzeby przedmiotowej inwestycji związanej z budową jedno i dwulokalowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej i grupowej wraz z rozbudową, przebudową i zmianą sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnego jednorodzinnego oraz gospodarczego na budynki usługowe wraz z infrastrukturą techniczną, przewiduje się

wykorzystanie pewnych dodatkowych ilości wody i innych surowców oraz materiałów budowlanych, paliw czy energii, trudnych do oszacowania na etapie projektowania przedsięwzięcia. Inwestor ze swojej strony gwarantuje racjonalne zużycie wody i innych surowców, materiałów, paliw i energii, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Energia elektryczna:

Na etapie realizacji inwestycji energia elektryczna pobierana będzie z przyłącza elektroenergetycznego lub w razie konieczności przy użyciu agregatów prądotwórczych.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, zasilanie w energię elektryczną realizowane będzie przez dostawcę prądu.

Energia elektryczna wykorzystywana jest do celów oświetleniowych oraz do pracy urządzeń/sprzętu będących na wyposażeniu budynków mieszkalnych/usługowych.

Szacuje się, iż w trakcie użytkowania osiedla zużycie energii elektrycznej będzie mieściło się łącznie w granicach ok. 80 000 kWh/miesiąc.

Dostawa wody:

Na etapie realizacji inwestycji woda pobierana będzie z przyłącza wodociągowego lub beczkownozów.

Przedmiotowa inwestycja, na etapie użytkowania będzie wymagała stosowania wody do celów socjalno-bytowych zamieszkałych w domach osób oraz do celów usługowych. Pobór wody odbywać się będzie z sieci wodociągowej administrowanej przez RPWiK Tychy. Szczegółowa ilość pobieranej wody określana będzie na podstawie odczytów wodomierzy.

Poziom zużycia wody, zależny będzie od ilości mieszkańców zamieszkujących dany budynek, i tak zakłada się, iż:

- ilość wody potrzebna dla zaspokojenia potrzeb socjalno-bytowych mieszkańców osiedla będzie wynosić ok. 3240 m³/miesiąc.

Ogrzewanie:

Planuje się ogrzewanie budynków pompami ciepła, ew. podłączenie osiedla do miejskiej sieci ciepłowniczej, ew. kotłami gazowymi: 10-30 kW. W przypadku kotłów gazowych wysokość i średnica wylotów kominowych: 6.5 ÷ 9.5 m, ø 60 ÷ 120 mm.

W związku z prowadzonymi pracami etapu realizacji inwestycji generowany będzie szereg odpadów, głównie grupy 17 wg katalogu odpadów tj. odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej. Mniejszy udział będą miały odpady opakowaniowe, stanowiące opakowania po wykorzystywanych surowcach i materiałach małogabarytowych, sorbenty, czysciwo – zaklasyfikowane do grupy 15. Nieodłącznie, w związku z bytowaniem na terenie inwestycji ekip budowlanych, będą wytwarzane odpady komunalne z grupy 20.

W poniższej tabeli przedstawiono odpady, zakwalifikowane w oparciu o katalog odpadów, które mogą być wytworzone w związku z prowadzonymi pracami budowlanymi etapu realizacji inwestycji.

Zestawienie rodzajów odpadów, jakie mogą zostać wytworzone na etapie realizacji przedsięwzięcia oraz szacunkowe ilości.

KOD ODPADU	RODZAJ ODPADU	IŁOŚĆ [Mg]
15 01 01	Opakowania z papieru i tektury	0,2
15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych	0,1
15 01 03	Opakowania z drewna	0,2
15 01 04	Opakowania z metali	0,05
15 01 10*	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych	0,2

	lub nimi zanieczyszczone	
15 02 02*	Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB)	0,05
15 02 03	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02	0,05
17 01 01	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	50
17 01 07	Zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż wymienione w 17 01 06	20
17 01 82	Inne niewymienione odpady	20
17 02 01	Drewno	0,5
17 02 02	Szkło	0,05
17 02 03	Tworzywa sztuczne	0,1
17 04 05	Żelazo i stal	0,5
17 04 11	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	0,05
17 06 04	Materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03	0,2
17 09 04	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03	50
20 03 01	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	0,1

Warunkiem braku oddziaływania powstających odpadów jest właściwy sposób postępowania z nimi zależny od rodzaju, ilości i miejsca powstania odpadu, a przede wszystkim staranna zbiórka odpadów w miejscu ich powstawania. Realizując powyższe, nie przewiduje się możliwości negatywnego oddziaływania fazy realizacji inwestycji, w zakresie wytwarzanych odpadów i ich oddziaływania na środowisko biotyczne i abiotyczne, a także zdrowie i życie ludzi.

Biorąc pod uwagę charakter odpadów wygenerowanych w związku z prowadzonymi pracami budowlanymi, stwierdza się, iż nie będą stanowiły one większego zagrożenia dla środowiska pod warunkiem odpowiednio prowadzonej gospodarki odpadowej. Rodzaje wytwarzanych, w związku z realizowanymi pracami budowlanymi, odpadów nie stwarzają większego problemu z ich unieszkodliwieniem bądź wykorzystaniem. Niezanieczyszczona ziemia i gleba z wykopów, może zostać wykorzystana na terenie, na którym została wydobyta. Masy ziemne z wykopów budowlanych zostaną zagospodarowane w następujący sposób:

- warstwa ziemi urodzajnej zostanie spryzmowana i użyta do zagospodarowania terenów zielonych osiedla, część mas ziemnych zostanie zmagazynowana w obszarze placu budowy i posłuży do zasypywania wykopów wokół budynków i infrastruktury towarzyszącej.

W przypadku, gdy niezanieczyszczona ziemia i gleba z wykopów, nie zostanie wykorzystana na terenie, na którym została wydobyta stanie się odpadem o kodzie 17 05 04.

Na etapie eksploatacji wytwarzane będą odpady komunalne związane z bytowaniem mieszkańców oraz odpady o charakterze odpadów komunalnych wytwarzane w obiektach usługowych.

W poniższej tabeli przedstawiono rodzaje odpadów, możliwych do wytworzenia na tym etapie.

KOD ODPADU	RODZAJ ODPADU	ILOŚĆ [Mg/rok]
20 01 01	Papier i tektura	35
20 01 02	Szkło	25
20 01 08	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji	45
20 01 39	Tworzywa sztuczne	30
20 01 40	Metale	10
20 02 01	Odpady ulegające biodegradacji	20
20 03 01	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	80
20 03 07	Odpady wielkogabarytowe	10

Wytwarzane odpady magazynowane będą w pojemnikach ustawionych w wyznaczonych miejscach na terenie poszczególnych nieruchomości (z uwzględnieniem ich segregacji), a następnie wywożone przez specjalistyczną firmę, zajmującą się zagospodarowaniem i unieszkodliwianiem odpadów w gminie. Gromadzenie odpadów i ich segregacja na terenie nieruchomości będzie się odbywała zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy. Odbiór odpadów będzie się odbywał zgodnie z harmonogramem (w ramach zawartych umów na odbiór odpadów).

Teren nieruchomości oznaczonej numerami ewidencyjnymi 795/81, 1527/82, 212/83, 330/58, 1505/84, 1507/84, 1526/82 w Tychach został zaklasyfikowany jako teren rolniczy. Teren pod projektowaną zabudowę otoczony jest terenami rolnymi z perspektywą rozwojową dla funkcji mieszkaniowo-usługowej. Ponadto w dalszej odległości, w kierunku północnym znajdują się ogródki działkowe, a na południe, za drogą, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

Celem dokonania dokładnej oceny oddziaływania inwestycji na środowisko, wykonano analizę propagacji hałasu w związku z zadaniami jakie pełnić będzie przedmiotowy zespół w rejonie planowanej działalności.

Tereny akustycznie chronione wyznaczono wzdłuż najbliższych zabudowań mieszkalnych obierając 44 punkty obserwacji. Analiza jednoznacznie wykazała, że przedmiotowa inwestycja na etapie jej funkcjonowania, nie spowoduje znaczących zmian w środowisku akustycznym.

Obliczenia emisji do powietrza przeprowadzone w siatce receptorów z uwzględnieniem statystyki występowania poszczególnych sytuacji meteorologicznych wykazały, iż analizowane przedsięwzięcie nie będzie powodować przekroczeń w zakresie stężeń imisyjnych NO₂, SO₂, CO, pyłów, węglowodorów aromatycznych odniesionych do okresu 60 minut i okresu 1 roku poza granic Oddziaływanie projektowanego przedsięwzięcia na powierzchnię ziemi będzie występować podczas wykonywania wykopów m.in. pod budynki, nawierzchnie utwardzone i pozostałą infrastrukturę towarzyszącą. Wykonanie wykopów stworzy konieczność zagospodarowania wydobytego gruntu. Najprostszym rozwiązaniem zagospodarowania gruntu z wykopu będzie wykorzystanie go na terenie działek należących do Wnioskodawcy.

W przypadku wystąpienia konieczności odwadniania wykopów, zakłada się ich odwadnianie za pomocą technologii ograniczających obniżenie poziomu wód np. za pomocą igłofiltrów wpłukiwanych w obsypkach żwirowych. Wody z odwadniania wykopów będą odprowadzane do kanalizacji miejskiego przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego na podstawie zawartej umowy, do najbliższego rowu/cieku wodnego po dokonaniu zgłoszenia wodnoprawnego, wywożone beczkowozem lub rozprowadzone będą w obrębie terenu inwestycji. Z uwagi na zastosowanie igłofiltrów nie ma konieczności podczyszczania wód.