Piotrków Trybunalski, dnia 8 kwietnia 2022r.

DOP.6220.19.9.2021.2022.KS

**DECYZJA**

**o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie art. 71 ust. 1, ust 2 pkt 2, art. 75 ust 1 pkt 4, art 84, art. 85 ust 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.), w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 735), a także § 3 ust. 1 pkt 56 lit. b, pkt 58 lit. b, pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz.1839), po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Firmę Napollo 34 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Osmańska 12, w imieniu i z upoważnienia której występuje Pani Kaja Sawicka reprezentująca Project Management Predevelopment Sp. z o. o., po zasięgnięciu opinii: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi – Postanowienie znak: WOOŚ.4220.8.2022.PMa.3 z dnia 24 marca 2022r., Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piotrkowie Trybunalskim - Postanowienie znak: PPIS-ON-ZNS-440/5/2022 z dnia 20 stycznia 2022r. oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie - Postanowienie znak: WA.ZZŚ.3.435.1.2.2022.MP z dnia 5 kwietnia 2022r.

**ORZEKAM**

1. **Realizację przedmiotowego przedsięwzięcia i stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie zespołu czterech budynków o funkcji handlowo-usługowej i gastronomicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, instalacją gazową, kanalizacją deszczową, separatorami, zbiornikiem retencyjnym, pylonem reklamowym, drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi i zagospodarowaniem terenu przewidzianą do realizacji na działkach o nr ewid.: 14/48, 14/24, 14/52, 14/54, obręb 19 przy ulicy Sulejowskiej w Piotrkowie Trybunalskim”,**
2. **Określam warunki realizacji przedsięwzięcia biorąc pod uwagę informację art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.)**
	1. Zapewnić utrzymanie porządku na terenie budowy i jej zaplecza poprzez zagwarantowanie odpowiedniej ilości pojemników na odpady, przenośnych sanitariatów wyposażonych w szczelne, bezodpływowe zbiorniki i właściwej gospodarki materiałowej.
	2. Odpady wytworzone w trakcie budowy oraz eksploatacji należy gromadzić selektywnie, w uporządkowany sposób, w pojemnikach, kontenerach lub innych odpowiednich opakowaniach na terenie inwestycji, w warunkach odpowiednio zabezpieczonych przed przedostaniem się do środowiska substancji szkodliwych, przed dostępem osób postronnych i zwierząt, na utwardzonym podłożu. Odpady niebezpieczne należy magazynować oddzielnie, w wydzielonym miejscu zabezpieczonym przed dostępem osób postronnych i zwierząt, w oznakowanych, szczelnych i zamykanych pojemnikach lub kontenerach, na utwardzonym i szczelnym podłożu. Odpady powstające na etapie budowy i funkcjonowania przedsięwzięcia należy przekazywać firmom posiadającym stosowne zezwolenie na zbieranie odpadów, odzysk czy ich unieszkodliwienie.
	3. Na etapie prowadzenia prac budowlanych należy zastosować się do poniższych wytycznych:
	4. zaplanować wszelkie operacje z użyciem ciężkiego sprzętu,
	5. stosować sprzęt w dobrym stanie technicznym, posiadające aktualne badania techniczne oraz przestrzegać zasady wyłączania silników maszyn i urządzeń w czasie przerw,
	6. roboty budowlane z użyciem ciężkiego sprzętu budowlanego prowadzić w porze dziennej, tj. w godzinach od 6.00 do 22.00,
	7. zabezpieczyć przed pyleniem sypkie materiały budowlane przewożone w trakcie prac budowlanych poprzez przykrycie lub zraszanie.
	8. Ograniczyć wycinkę wyłącznie do drzew i krzewów kolidujących z planowaną inwestycją.
	9. W celu przywrócenia równowagi przyrodniczej za usunięte drzewa i krzewy, należy wykonać nowe nasadzenia minimum 65 szt. drzew z gatunku głóg dwuszyjkowy oraz cis pospolity. Nasadzenia wykonać na terenach zielonych planowanego przedsięwzięcia.
	10. 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. W przypadku stwierdzenia występowania siedlisk lęgowych (gniazda, potencjalne miejsca lęgowe) należy wstrzymać się z prowadzeniem prac w obrębie drzew 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.
	11. Uwzględniając ryzyko negatywnego wpływu na faunę na etapie budowy, prace przygotowawcze, w tym zajęcie powierzchni biologicznie czynnych i prace ziemne przeprowadzić poza sezonem lęgowym większości zwierząt, tj. co najmniej poza okresem od 1 marca do końca sierpnia. W sytuacji, gdy nie da się dostosować harmonogramu prac do ww. okresu, prace można prowadzić wyłącznie po kontroli na obecność siedlisk zwierząt, w tym ptaków oraz w przypadku braku takich siedlisk na terenie przyszłych prac. Kontrola terenu przeprowadzona przed rozpoczęciem prac przez przyrodnika powinna być nakierowana na ewentualne występowanie siedlisk zwierząt (w tym nor, lęgowisk, innych schronień i miejsc rozrodu). Prace przygotowawcze można rozpocząć dopiero w przypadku stwierdzenia braku siedlisk zwierząt na danym terenie.
	12. Nasadzenia wykonać zgodnie z dobrą praktyką ogrodniczą. Materiałem nasadzeniowym powinny być drzewa w postaci wyrośniętych, wieloletnich sadzonek. Wykorzystywane do nasadzeń rośliny winny mieć prawidłowo ukształtowany system korzeniowy oraz koronę. Sadzonki nie mogą być pokaleczone oraz posiadać oznak chorobowych.
	13. W przypadku prowadzenia prac w pobliżu drzew i krzewów, drzewa i krzewy narażone na uszkodzenie należy zabezpieczyć na etapie realizacji przedsięwzięcia (np. poprzez oszalowanie deskami pni drzew lub wygrodzenie grup drzew i krzewów). Prace należy prowadzić tak, aby nie uszkodzić koron drzew. Podczas realizacji przedsięwzięcia należy dołożyć wszelkich starań, aby nie dopuścić do magazynowania ziemi, gruzu i odpadów w bezpośrednim sąsiedztwie drzew i krzewów. Nie należy składować sprzętu i materiałów budowlanych pod koronami drzew. Roboty ziemne nie powinny powodować naruszenia i odkrywania systemów korzeniowych.
	14. W przypadku pojawienia się płazów lub innych drobnych zwierząt w wykopach lub innych miejscach na placu budowy, jeśli takie osobniki będą zagrożone w wyniku prowadzonych prac (np. nie będą mogły samodzielnie wydostać się lub będą zagrożone przez pracujące maszyny), należy je przenieść w bezpieczne miejsce poza terenem prowadzonych prac, w miejsce właściwe siedliskowo dla danego gatunku.
	15. Na etapie budowy i funkcjonowania przedsięwzięcia energię elektryczną należy pobierać z sieci energetycznej.
	16. Na etapie budowy i funkcjonowania przedsięwzięcia wodę należy pobierać z miejskiej sieci wodociągowej.
	17. Ścieki bytowe na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia odprowadzać do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej.
	18. W przypadku stwierdzenia konieczności odwadniania na terenie inwestycji, prace odwodnieniowe prowadzić bez konieczności trwałego obniżania poziomu wód gruntowych, wody z odwodnienia przed odprowadzeniem oczyścić z zawiesiny mineralnej;
	19. Wody opadowe i roztopowe z terenów zielonych odprowadzać bezpośrednio do gruntu, natomiast z powierzchni dachów do podziemnych zbiorników retencyjnych, z których wody wykorzystywać na cele własne inwestycji m. in. do podlewania zieleni i/lub wprowadzać do kanalizacji deszczowej;
	20. Wody opadowe z dróg, parkingów naziemnych i chodników podczyszczać w urządzeniach podczyszczających (separator), a następnie odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w pasie drogowym ul. Sulejowskiej;
	21. Ścieki pochodzące z punktów gastronomicznych zawierające tłuszcze przed odprowadzeniem do kanalizacji, należy oczyszczać poprzez zastosowanie separatorów tłuszczu.
	22. W celu ochrony środowiska gruntowo — wodnego na etapie budowy miejsca do parkowania maszyn budowlanych (zaplecze budowy) zlokalizować na terenie utwardzonym i zabezpieczonym przed ewentualnym wpływem substancji ropopochodnych.
	23. W trakcie realizacji oraz na etapie eksploatacji korzystać ze sprzętu i środków transportu o dobrej jakości, sprawnych, prawidłowo utrzymanych i wyposażonych wykluczających emisje do wód i do ziemni zanieczyszczeń z grupy ropopochodnych (oleje, smary, paliwo).
	24. Teren inwestycji wyposażyć w materiały sorpcyjne umożliwiające szybkie usunięcie ewentualnych wycieków paliw.
	25. W sytuacjach awaryjnych, takich jak np. wyciek paliwa, podjąć natychmiastowe działania w celu usunięcia awarii oraz usunięcia zanieczyszczonego gruntu, zanieczyszczony grunt należy przekazać podmiotom uprawnionym do jego rekultywacji.
	26. Roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo — wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w warstwy wodonośne.
	27. Zapewnić zasilenie przedsięwzięcia w energię cieplną z sieci gazowej.
	28. Zaprojektować i wykonać zabudowę o łącznej powierzchni do 1,21 ha.
	29. Zaprojektować i wykonać budowę terenów utwardzonych o łącznej powierzchni zabudowy do 1,82 ha (w tym dróg, placów, chodników, dojść, opasek itd.).
	30. Zaprojektować i wykonać tereny biologicznie czynne o powierzchni min. 0,36 ha.
	31. Planowane do realizacji budynki ogrzewać przy pomocy kotłów gazowych o mocy do 300 kW – do 3 szt. oraz central wentylacyjnych opcjonalnie z nagrzewnicą gazową o mocy do 110 kW – do 2 szt.
	32. Zaprojektować na terenie inwestycji następujące źródła hałasu:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Budynek | Źródło hałasu | Ilość [szt.] | Dopuszczalny poziom mocy akustycznej [dB] |
| A | Centrala wentylacyjna | 1 | 68,9 |
| 1 | 69,7 |
| 1 | 69,2 |
| 3 | 67,6 |
| 1 | 68,1 |
| Klimatyzator | 23 | 75 |
| 26 | 71 |
| Skraplacz dla centrali | 2 | 71 |
| 2 | 73 |
| 1 | 69 |
| 1 | 70 |
| 1 | 66 |
| 1 | 61 |
| Wentylator kanałowy | 14 | 55 |
| Chłodnica wentylatorowa | 1 | 69 |
| B | Centrala wentylacyjna | 4 | 68,9 |
| 1 | 67,6 |
| Klimatyzator | 38 | 75 |
| Skraplacz dla centrali | 2 | 71 |
| 2 | 70 |
| 1 | 62 |
| Wentylator kanałowy | 6 | 55 |
| C | Centrala wentylacyjna | 1 | 82 |
| 1 | 68,9 |
| 1 | 69,2 |
| 2 | 67,6 |
| Klimatyzator | 33 | 75 |
| Skraplacz dla centrali | 1 | 71 |
| 1 | 73 |
| 2 | 61 |
| Wentylator kanałowy | 7 | 55 |
| Drive | Centrala wentylacyjna | 1 | 70 |
| 1 | 72 |
| 1 | 62 |
| Wentylator dachowy | 3 | 72 |
| Urządzenie do wytwarzania chłodu | 3 | 60 |
| Urządzenie chłodnicze | 1 | 75 |
| Wyrzutnia dachowa | 1 | 60 |

1. **Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach**

**UZASADNIENIE**

 Wnioskiem z dnia 08.11.2021r., uzupełnionego w dniu 29.11.2021r. oraz w dniu 20.12.2021r. Pani Kaja Sawicka, działająca w imieniu i z upoważnienia Firmy Napollo 34 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Osmańska 12, zwróciła się do Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na „*budowie zespołu czterech budynków o funkcji handlowo-usługowej i gastronomicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, instalacją gazową, kanalizacją deszczową, separatorami, zbiornikiem retencyjnym, pylonem reklamowym, drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi i zagospodarowaniem terenu przewidzianą do realizacji na działkach o nr ewid.: 14/48, 14/24, 14/52, 14/54, obręb 19 przy ulicy Sulejowskiej w Piotrkowie Trybunalskim*”, dołączając do wniosku, wymienione w art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, kartę informacyjną przedsięwzięcia, kopię mapy ewidencyjnej obejmującej przewidywany teren na którym realizowane będzie przedsięwzięcie, oraz obejmującej obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie, załącznik graficzny, wypis z ewidencji gruntów obejmujący przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz obejmujący obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie.

Planowane przedsięwzięcie należy do kategorii przedsięwzięć, wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 56 lit. b oraz pkt 58 lit b oraz pkt 62, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz.1839) jako „*centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 ha”*, „*garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż: 0,5 ha”* oraz *„drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody”*.

W oparciu o przekazane informacje Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, wszczął postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. przedsięwzięcia, zawiadamiając wszystkie strony postępowania.

Biuro Planowania Rozwoju Miasta, Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, ul. Szkolna 28, wystąpiło pismem z dnia 21.12.2021r. do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Piotrkowie Trybunalskim, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, o opinię co do potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Pismem z dnia 20 stycznia 2022r., znak: PPIS-ON-ZNS-440/5/2022 Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piotrkowie Trybunalskim, uznał za zasadne przeprowadzanie oceny oddziaływania na środowisko dla w/w przedsięwzięcia.

Postanowieniem z dnia 6 kwietnia 2022r., znak: WA.ZZŚ.3.435.1.2.2022.MP, Państwowe Gospodarstwo Wodne: Wody Polskie, Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, nie uznał za zasadne przeprowadzanie oceny oddziaływania na środowisko dla w/w przedsięwzięcia.

W przedmiotowej sprawie RDOŚ w Łodzi prowadził postępowanie wyjaśniające, w ramach którego pismem z 11 stycznia 2022 r., znak: WOOŚ.4220.8.2022.PMa zwrócił się do Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego o przesłanie uzupełnienia karty informacyjnej przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 8 marca 2022 r., znak: DOP.6220.19.8.2021.KS, Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego przesłał aneks do przedmiotowej karty informacyjnej przedsięwzięcia.

Wobec powyższego, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi , postanowieniem z dnia 24 marca 2022r., znak WOOŚ.4220.8.2022.PMa.3, wyraził opinię, że nie istnieje konieczność przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Po przeanalizowaniu informacji zawartych w dołączonej do wniosku karcie informacyjnej i uwzględniając łącznie uwarunkowania, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, organ prowadzący postępowanie w niniejszej sprawie, stwierdził, że tereny na które oddziaływać będzie przedsięwzięcie, nie podlegają szczególnym formom ochrony. Nie ulegnie pogorszeniu sposób użytkowania terenu na którym planowane jest przedsięwzięcie.

Zgodnie z art. 85 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zm.), uwzględniono uwarunkowania, o których mowa w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu czterech budynków o funkcji handlowo-usługowej i gastronomicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, instalacją gazową, kanalizacją deszczową, separatorami, zbiornikiem retencyjnym, pylonem reklamowym, drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi i zagospodarowaniem terenu na działkach o nr ewid. 14/48, 14/24, 14/52, 14/54 obręb 19, przy ul. Sulejowskiej w Piotrkowie Trybunalskiej. W planowanych obiektach o charakterze usługowo-handlowym oraz gastronomicznym przewidziano prowadzenie działalności z zakresu kupna-sprzedaży, magazynowania oraz świadczenia usług, które nie będą oddziaływać na środowisko. W ramach inwestycji w obiektach przewiduje się również budowę przestrzeni socjalno-biurowych. Planowane zamierzenie obejmuje budowę czterech jednokondygnacyjnych obiektów składających się z:

* budynku A o funkcji handlowo-usługowo i gastronomicznej,
* budynku B o funkcji handlowo-usługowo i gastronomicznej,
* budynku C o funkcji handlowo-usługowo i gastronomicznej,
* oraz budynku o funkcji gastronomicznej oferującej m.in. usługi typu drive-thru.

Dodatkowo planuje się wykonanie:

* niezbędnej infrastruktury technicznej w postaci instalacji kablowej, gazowej oraz kanalizacji deszczowej,
* oświetlenia zewnętrznego,
* urządzeń podczyszczających w postaci separatorów substancji ropopochodnych oraz tłuszczów,
* podziemnych zbiorników retencyjnych,
* ogólnodostępnego parkingu składającego się z miejsc postojowych, systemów parkingowych, sieci chodników oraz dróg wewnętrznych,
* pozostałego terenu zagospodarowania przeznaczonego m.in. pod powierzchnie utwardzonego dla wiat technicznych na odpady, powierzchnie trawiaste stanowiące część zieloną obszaru opracowania,
* budową trafostacji na cele ww. elementów zespołu budników handlowo-usługowych i gastronomicznych.

Inwestor planuje na terenie inwestycji realizację dróg o nawierzchni twardej o długości ok. 1,13 km.

Zakłada się możliwość etapowania zaplanowanych zadań w ramach przyszłej inwestycji. Poszczególne obiekty mogą być realizowane w różnym czasie lub równolegle w tym samym momencie, przy czym każdy etap musi zawierać wszystkie niezbędne elementy do samodzielnego funkcjonowania. Cała infrastruktura wewnętrzna i zewnętrzna umożliwiać będzie swobodną konfigurację realizacji i użytkowania obiektów zgodnie z wyznaczonymi standardami i przepisami.

W trzech obiektach o funkcji handlowo-usługowej i gastronomicznej parku handlowego zaplanowano m.in.: drogerie, lokale z asortymentem sportowym, wielobranżowym, spożywczym, meblowym, budowlanym, dyskonty odzieżowo-przemysłowe, a także lokale o przeznaczeniu gastronomicznym służące zaspokojeniu potrzeb żywnościowych klientów. Z kolei budynek typu „DRIVE THRU” o funkcji gastronomicznej będzie składał się m.in. z części wspólnej tj. ogólnodostępnej przeznaczonej dla klientów, właściwej - służącej funkcji gastronomicznej związanej z przygotowaniem posiłków, dodatkowo pomieszczeń socjalnych, technicznych a także toalet.

Obiekty A, B i C zostaną wyposażone w ogólnodostępne toalety dla klientów, pomieszczenia socjalno-biurowe oraz poszczególne typy lokali w zależności od potrzeb najemców, a także kotłownie. W obiekcie zaprojektowano zespół pomieszczeń technicznych a także pomieszczenie do przechowywania sprzętu utrzymującego obiekt w porządku – utrzymanie zieleni, sprzątanie nawierzchni utwardzonych o każdej porze roku, również zimą, konserwacja budynku.

Na terenie przyszłej inwestycji przewiduje się zatrudnienie ok. 100 pracowników. Na obecnym etapie ciężko jest określić dokładny czas eksploatacji poszczególnych lokali przyszłych najemców planowanej inwestycji. W ramach planowanej inwestycji część obiektów funkcjonować będzie w systemie 2-zmianowym siedem dni w tygodniu przez cały rok.

Najbliższe otoczenie przedsięwzięcia stanowią:

* od południa – ul. Sulejowska, a dalej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
* od zachodu – obiekty magazynowe, przemysłowe,
* od wschodu – obiekt handlowy,
* od północy – tereny niezagospodarowane, pokryte roślinnością.

Najbliższe budynki mieszkalne graniczą z terenem przedsięwzięcia od strony południowo-zachodniej.

Teren planowanego przedsięwzięcia jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego na podstawie Uchwały Nr XXIII/421/12 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 27 czerwca 2012 r. zmienioną Uchwałą Nr XLVII/827/14 RADY Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 24 września 2014 r. (w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Sulejowskiej – „Meble” w Piotrkowie Trybunalskim. Zgodnie z informacjami zawartymi w ww. mpzp, teren planowego przedsięwzięcia oznaczony został jako UC tj. tereny zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.

Obszar objęty planowaną inwestycją jest terenem częściowo ogrodzonym. Teren wskazany pod planowaną inwestycję od strony południowej posiada dostęp do drogi publicznej ul. Sulejowskiej. Analizowany obszar jest w części niezagospodarowany w postaci terenów zielonych wraz powierzchniami utwardzonymi m.in. powierzchni z kostki brukowej oraz dróg wewnętrznych. Na wskazanym terenie zlokalizowano pozostałości gruzu a także infrastruktury podziemnej po poprzedniej infrastrukturze. Północno-wschodnia część analizowanego obszaru opracowania jest terenem zagospodarowanym w postaci nowego systemu układu parkingowego, na który składają się zarówno miejsca postojowe jak i drogi wewnętrzne na potrzeby zlokalizowanej po stronie wschodniej eksploatowanej inwestycji – centrum handlowego. Wskazana część ze względu na swój aktualny stan i lokalizację na terenie opracowania będzie stanowiła część wspólną użytkowników przyszłych obiektów, jaki i istniejącej inwestycji.

Szata roślinna terenu inwestycyjnego w przeważającej ilości stanowi nieużytek porośnięty samosiejkami drzew i krzewów. Zgodnie z informacjami przedstawionymi w karcie informacyjnej przedsięwzięcia wszystkie drzewa i krzewy znajdujące się na terenie przedsięwzięcia będą podlegały wycince. Zinwentaryzowano 233 szt. drzew, 78 powierzchni porośniętych młodym drzewostanem o powierzchni 3544 m2 oraz 44 powierzchnie porośnięte krzewami o łącznej powierzchni 1164,5 m2. Zaprojektowano nasadzenia zastępcze w takiej ilości, na którą pozwala i umożliwia obszar powierzchni biologicznie czynnej na terenie przedsięwzięcia. Przewiduje się wykonanie nasadzeń kompensacyjnych za wycięte drzewa i krzewy w ilości: 30 szt. drzew z gatunku głóg dwuszyjkowy oraz 35 szt. drzew z gatunku cis pospolity.

Bilans zagospodarowania terenu przedstawia się następująco:

|  |  |
| --- | --- |
| **Bilans terenu** | **Łącznie** |
| **Powierzchnia opracowania** | **ok. 3,39 ha** |
| **Powierzchnia zabudowy łącznie w tym:** | **ok. 1,21 ha** |
| powierzchnia zabudowy budynku A | ok. 0,47 ha |
| powierzchnia zabudowy budynku B | ok. 0,33 ha |
| powierzchnia zabudowy budynku C | ok. 0,34 ha |
| powierzchnia zabudowy budynku drive | ok. 0,05 ha |
| powierzchnia zabudowy wiat | ok. 0,02 ha |
| **Powierzchnia utwardzona łącznie w tym:** | **ok. 1,82 ha** |
| drogi wewnętrzne wraz z miejscami postojowymi oraz chodnikami i opaskami | ok. 1,69 ha |
| istniejąca powierzchnia utwardzona (północno - wschodnia część inwestycji) | ok. 0,13 ha |
| **Powierzchnia biologicznie czynna** | **ok. 0,36 ha** |

Planowana inwestycja zostanie przyłączona do sieci energetycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej. Energia elektryczna będzie dostarczana z miejskiej sieci energetycznej za pośrednictwem planowanej stacji transformatorowej. Na terenie planowanej inwestycji zakłada się możliwość zainstalowania paneli fotowoltaicznych na dachu budynków. Moc oraz ilość paneli fotowoltaicznych zostanie ustalona na późniejszych etapach prowadzenia inwestycji. W związku z przeznaczeniem części pomieszczeń do magazynowania i przechowywania m.in. artykułów spożywczych przewiduje się instalacje agregatów chłodni i mroźni. Na potrzeby produkcji wody ciepłej obiekt zostanie wyposażony w jednostkę zewnętrzną pompy ciepła.

Przewidywane ilości wykorzystywanej wody, surowców, materiałów oraz paliw na etapie realizacji nie będą odbiegały od zużycia surowców dla podobnych rodzajów inwestycji.

Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia związana jest z oddziaływaniem na środowisko w trzech etapach: budowy, eksploatacji oraz ewentualnej likwidacji. Poszczególne fazy charakteryzują się odmiennym rodzajem i natężeniem oddziaływań, przy czym faza eksploatacji przedsięwzięcia jest etapem najdłuższym w czasie.

Realizacja inwestycji powodować będzie oddziaływania charakterystyczne dla prac budowlanych i wykończeniowych. W ramach przedsięwzięcia planowana jest budowa budynków handlowo-usługowych, co wiązać się będzie z oddziaływaniem na środowisko w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza atmosferycznego, generowania hałasu, powstawania ścieków bytowych, powstawania odpadów. Faza realizacji przedsięwzięcia wiąże się z koniecznością zastosowania sprzętu budowlanego, którego praca powodować będzie emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego oraz generowanie hałasu. W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz hałasu z fazy budowy zaproponowano następujące rozwiązania: prace budowlane będą prowadzone wyłącznie w porze dnia, wszelkie operacje z użyciem pojazdów i ciężkiego sprzętu budowlanego zostaną wcześniej zaplanowane, w czasie przerw w pracy silniki używanych maszyn i urządzeń będą wyłączane, stosowany sprzęt budowlany będzie charakteryzować się dobrym stanem technicznym. Ścieki bytowe powstałe na etapie realizacji odprowadzane będą do zbiorników przenośnych toalet i odbierane przez podmioty posiadające stosowne pozwolenia w zakresie gospodarki ściekowej. Przejściowy i krótkotrwały charakter oddziaływania w fazie budowy pozwala sądzić, że prace związane z realizacją przedsięwzięcia nie będą miały negatywnego wpływu na środowisko.

Faza likwidacji przedsięwzięcia będzie charakteryzowała się podobnymi oddziaływaniami jak faza budowy. Oddziaływania te, podobnie jak na etapie realizacji, będą miały charakter krótkotrwały 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 przedmiotowego przedsięwzięcia powodować będzie oddziaływanie na środowisko w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza atmosferycznego, emisji hałasu, powstawania ścieków bytowych oraz deszczowych oraz wytwarzania odpadów.

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.

Na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia źródłami zanieczyszczeń do powietrza będą emisje z instalacji energetycznego spalania paliw przeznaczonych do produkcji ciepła dla celów ogrzewania, przygotowywania ciepłej wody użytkowej. Źródłem emisji niezorganizowanej będzie ruch pojazdów po terenie przedsięwzięcia. W skład instalacji energetycznego spalania paliw wchodzi: kocioł gazowy o mocy do 300 kW – 3 szt., centrala wentylacyjna opcjonalnie z nagrzewnicą gazową o mocy do 110 kW – 2 szt.

Jak wynika z obliczeń i interpretacji graficznych przedstawionych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, emisja gazów i pyłów z planowanego przedsięwzięcia nie spowoduje ponadnormatywnego oddziaływania na stan jakości powietrza. Również uwzględniając emisje do powietrza w oddziaływaniu skumulowanym (poprzez uwzględnienie tła zanieczyszczenia) nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na stan jakości powietrza.

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.

Przedsięwzięcie na etapie funkcjonowania zaopatrywane będzie w wodę z przyłącza sieci wodociągowej zlokalizowanego w pasie drogowym ul. Sulejowskiej lub jako nowe przyłączę z wodociągu. Przewiduje się zużycie wody na cele socjalno-bytowe na poziomie 823 m3/rok. Ścieki bytowe z toalet, pomieszczeń socjalnych, biurowych oraz pozostałych powierzchni użytkowych związanych ze specyfiką planowanych obiektów będą odprowadzane do sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej w pasie drogowym ul. Sulejowskiej w ilości równoważnej pobieranej wody. W przypadku ścieków pochodzących z instalacji tłuszczowej zastosowany zostanie separator substancji tłuszczowych. W związku z planowaną inwestycją nie przewiduje się wytwarzania ścieków przemysłowych. Ewentualne czyszczenie posadzek będzie odbywać się za pomocą profesjonalnych maszyn służących do czyszczenia powierzchni płaskich, posiadających zbiornik na zabrudzoną wodę. Usługa taka będzie wykonywana przez wykwalifikowane i wyspecjalizowane do tego firmy.

Wody opadowe i roztopowe z terenów zielonych będą bezpośrednio infiltrować do gruntu. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów będą odprowadzane do podziemnych zbiorników retencyjnych, z których wody będą wykorzystywane na cele własne inwestycji m.in. do podlewania zieleni i/lub wprowadzane do kanalizacji deszczowej. Wody opadowe z dróg, parkingów naziemnych i chodników przed zrzutem będą podczyszczane w urządzeniach podczyszczających (separator), a następnie odprowadzane do sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w pasie drogowym ul. Sulejowskiej.

Budowa przedsięwzięcia powodować będzie powstawanie odpadów w związku z prowadzeniem prac budowlanych. W wyniku prowadzenia prac powstawać mogą m.in. odpady z grupy 17. Odpady wytworzone na etapie realizacji przedmiotowej inwestycji gromadzone będą selektywnie w specjalnie wyznaczonych do tego celu miejscach na placu budowy. Zbieranie odpadów obywać się będzie przy wykorzystaniu odpowiednio oznakowanych pojemników i kontenerów. W trakcie funkcjonowania obiektu na terenie inwestycji będą powstawały m. in. odpady z grupy 15, 16 oraz 20.

Wszystkie odpady wytwarzane na terenie przedsięwzięcia przechowywane będą na jego terenie 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. Wytwarzane odpady zbierane będą w sposób selektywny w specjalnie oznakowanych szczelnych pojemnikach lub kontenerach zlokalizowanych w wyznaczonych do tego celu miejscach na terenie zakładu. Odpady o dużych gabarytach będą magazynowane luzem w sposób uporządkowany. Odpady przechowywane będą na utwardzonym podłożu, w sposób uniemożliwiający ich negatywne oddziaływanie na środowisko, rozwiewanie, mieszanie się. Odpady niebezpieczne gromadzone będą w specjalnie wydzielonym do tego celu zadaszonym miejscu o szczelnym podłożu. Miejsce będzie zabezpieczone przed dostępem osób postronnych i zwierząt. Gospodarka odpadowa prowadzona będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Oddziaływania związane z emisją hałasu do środowiska będą miały charakter krótkotrwały (w porównaniu z fazą eksploatacji przedsięwzięcia) i nie spowodują trwałych zmian w środowisku. Oddziaływanie to będzie związane z pracą sprzętu budowlanego. Ze względu na wielkość oraz charakter prac nie ma możliwości jego wyeliminowania. W celu ograniczenia negatywnego oddziaływania tego etapu inwestycji zostaną zaplanowane wszelkie operacje z użyciem ciężkiego sprzętu. Sprzęt stosowany w trakcie budowy będzie w dobrym stanie technicznym, prace budowlane z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu będą prowadzone w porze dnia, przestrzegana będzie zasada wyłączania silników w czasie przerw w pracy.

Głównymi źródłami hałasu na etapie eksploatacji będą istniejące i projektowane urządzenia wentylacyjne oraz pojazdy poruszające się po terenie inwestycji. W ramach przedsięwzięcia planuje się następujące źródła hałasu:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Budynek | Źródło hałasu | Ilość [szt.] | Dopuszczalny poziom mocy akustycznej [dB] |
| A | Centrala wentylacyjna | 1 | 68,9 |
| 1 | 69,7 |
| 1 | 69,2 |
| 3 | 67,6 |
| 1 | 68,1 |
| Klimatyzator | 23 | 75 |
| 26 | 71 |
| Skraplacz dla centrali | 2 | 71 |
| 2 | 73 |
| 1 | 69 |
| 1 | 70 |
| 1 | 66 |
| 1 | 61 |
| Wentylator kanałowy | 14 | 55 |
| Chłodnica wentylatorowa | 1 | 69 |
| B | Centrala wentylacyjna | 4 | 68,9 |
| 1 | 67,6 |
| Klimatyzator | 38 | 75 |
| Skraplacz dla centrali | 2 | 71 |
| 2 | 70 |
| 1 | 62 |
| Wentylator kanałowy | 6 | 55 |
| C | Centrala wentylacyjna | 1 | 82 |
| 1 | 68,9 |
| 1 | 69,2 |
| 2 | 67,6 |
| Klimatyzator | 33 | 75 |
| Skraplacz dla centrali | 1 | 71 |
| 1 | 73 |
| 2 | 61 |
| Wentylator kanałowy | 7 | 55 |
| Drive | Centrala wentylacyjna | 1 | 70 |
| 1 | 72 |
| 1 | 62 |
| Wentylator dachowy | 3 | 72 |
| Urządzenie do wytwarzania chłodu | 3 | 60 |
| Urządzenie chłodnicze | 1 | 75 |
| Wyrzutnia dachowa | 1 | 60 |

Z informacji przedstawionych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, wynika, że inwestycja nie będzie źródłem ponadnormatywnego hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej, a oddziaływanie zamyka się na terenie inwestycyjnym.

Z karty informacyjnej wynika, że planowana inwestycja nie będzie wywierać wpływu na obszary wodno-błotne oraz o płytkim zaleganiu wód podziemnych. Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza obszarami wybrzeży i środowiska morskiego, obszarami górskimi i obszarami leśnymi. Przedmiotowe przedsięwzięcie leży poza strefą ochronną ujęć wód i obszaru ochronnego zbiorników wód śródlądowych a także poza terenem przez który przebiegają korytarze ekologiczne.

Projektowane zamierzenie inwestycyjne planuje się zlokalizować na terenie niezagospodarowanym. Powierzchnia terenu inwestycyjnego znajdujących się na działkach jest miejscem występowania typowej fitocenozy którą tworzy flora ruderalna towarzysząca obszarom poddanym przekształceniom antropogenicznym. Na terenie inwestycyjnym nie odnotowano występowania gatunków roślin, grzybów objętych prawną ochroną gatunkową. Na terenie przedsięwzięcia zlokalizowano jedno gniazdo należące do kapturki. W dokumentacji oceniono, że ze względu na rozpowszechnienie i liczebność gatunków nie przewiduje się negatywnego wpływu na populację poprzez uszczuplenie areału lęgowego w tym miejscu. Odnosząc się bezpośrednio do rozrodu na tym terenie zinwentaryzowanych gatunków, należy stwierdzić, że gatunki te związane są z siedliskiem odznaczającym się dużą dynamiką. Biorąc pod uwagę okres obowiązywania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (okres, w jakim możliwe będzie załączenie jej do wniosku o decyzję o warunkach zabudowy lub o pozwoleniu na budowę), teoretycznie teren może być przekształcany, a przedsięwzięcie może być budowane za kilka lub nawet kilkanaście lat. Za okres lęgowy zwierząt dla tego konkretnego terenu uznano okres lęgu od 1 marca do końca sierpnia, jako najbardziej prawdopodobny dla gatunków przystępujących do rozrodu na tym terenie w przyszłości. Uwzględniając ryzyko negatywnego wpływu na faunę na etapie budowy, w warunkach niniejszego postanowienia wskazano, by prace przygotowawcze, w tym zajęcie powierzchni biologicznie czynnych i prace ziemne przeprowadzić poza sezonem lęgowym większości zwierząt, tj. co najmniej poza okresem od 1 marca do końca sierpnia. Powyższe zawarto w warunkach realizacji przedsięwzięcia uwzględniając szczyt sezonu lęgowego nie tylko ptaków, ale również innych zwierząt, w którym, kierując się zasadą przezorności, nie powinno się prowadzić prac mających największy wpływ na faunę (teren przedsięwzięcia może być siedliskiem zwierząt w przyszłości). W sytuacji, gdy nie da się dostosować harmonogramu prac do ww. okresu, prace można prowadzić wyłącznie po kontroli na obecność siedlisk zwierząt, w tym ptaków oraz w przypadku braku takich siedlisk na terenie przyszłych prac. Kontrola terenu przeprowadzona przed rozpoczęciem prac przez przyrodnika powinna być nakierowana na ewentualne występowanie siedlisk zwierząt (w tym nor, lęgowisk, innych schronień i miejsc rozrodu). Prace przygotowawcze można rozpocząć dopiero w przypadku stwierdzenia braku siedlisk zwierząt na danym terenie. Należy zaznaczyć, że w przypadku zasiedlenia terenu przedsięwzięcia przez chronione gatunki, przed rozpoczęciem prac mogących doprowadzić do zniszczenia osobników oraz siedliska gatunków chronionych lub mieć inny negatywny wpływ na gatunki chronione należy uzyskać stosowne zezwolenie, zgodnie z art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zm.). Ponadto wykopy budowlane należy kontrolować na obecność w nich zwierząt (zwłaszcza płazy i gady oraz drobne ssaki) i w razie potrzeby podejmować działania zmierzające do ich uwolnienia, zwierzęta przenosić w bezpieczne miejsce poza terenem prowadzonych prac w miejsce właściwe siedliskowo dla danego gatunku.

W celu ochrony okolicznego zadrzewienia zalecono również, by prace ziemne oraz inne prace z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, wykonywane w obrębie drzew i krzewów, znajdujących się w pobliżu terenu przedsięwzięcia, nie przeznaczonych do wycinki, należy prowadzić w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom, w razie potrzeby drzewa i krzewy należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami (np. poprzez oszalowanie pni drzew).

Teren objęty przedsięwzięciem nie wykazuje istotnych wartości przyrodniczych związanych z występowaniem cennych, rzadkich, bądź objętych ochroną siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin, zwierząt i grzybów. Grunty nie obejmują regularnie i intensywnie wykorzystywanych żerowisk, nie przebiegają tędy istotne szlaki wędrówek sezonowych, jak również brak jest istotnych tras przelotów lokalnych awifauny. Ubytek lub ograniczenie stanowisk występowania pospolitych, szeroko rozpowszechnionych gatunków będzie czasowy i częściowo odwracalny, nieistotny dla prawidłowego funkcjonowania lokalnych i regionalnych populacji. Mając na uwadze powyższe w opinii tut. Organu zrealizowanie przedsięwzięcia w zakresie zaproponowanym przez inwestora, po zastosowaniu odpowiednich działań kompensacyjnych i minimalizujących uciążliwości względem środowiska nie wpłynie znacząco negatywnie na środowisko przyrodnicze.

Planowane do realizacji przedsięwzięcie znajduje się poza formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 ze zm.). Najbliżej położoną względem inwestycji obszarową formą ochrony przyrody jest Sulejowski Park Krajobrazowy (ok. 2,8 km od przedsięwzięcia) wraz z otuliną (ok. 0,8 km od przedsięwzięcia), rezerwat przyrody Las Jabłoniowy Lipie (ok. 4,1 km od przedsięwzięcia). Najbliższym Obszarem Natura 2000 jest obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Lubiaszów w Puszczy Pilickiej PLH100026 (ok. 9,4 km od przedsięwzięcia). Przedmiotowe przedsięwzięcie, przede wszystkim z uwagi na odległość, skalę, rodzaj, charakterystykę, oraz krótkotrwały i odwracalny charakter zmian środowiska na etapie realizacji inwestycji oraz brak znaczących negatywnych oddziaływań w czasie późniejszej eksploatacji, nie będzie miało negatywnego wpływu na cele ochrony, przedmioty ochrony oraz integralność wszystkich ww. obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym na obszary Natura 2000. Teren objęty inwestycją nie wykazuje także istotnych wartości przyrodniczych związanych z występowaniem cennych siedlisk i gatunków roślin, zwierząt i grzybów, korytarzy ekologicznych.

Analizując rodzaj, skalę i usytuowanie przedsięwzięcia, a także dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu, należy stwierdzić, że realizacja przedsięwzięcia nie będzie miała istotnego wpływu na walory krajobrazowe okolicy. Przedsięwzięcie położone jest poza korytarzami ekologicznymi.

Zamierzenie inwestycyjne nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie jezior. W rejonie realizacji przedsięwzięcia brak jest uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

Gęstość zaludnienia na terenie miasta Piotrków Trybunalski wynosi 1075 os./km2 (wg. GUS za rok 2020 r.) Planowane przedsięwzięcie nie spowoduje negatywnego oddziaływania na zdrowie i życie ludzi. Inwestycja zostanie zrealizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie prawa budowlanego, BHP, spełnione zostaną wymogi związane z ochroną przeciwpożarową.

Inwestycja leży poza obszarem o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne. Inwestycja sąsiaduje z 2 budynkami wpisanymi do rejestru zabytków.

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

Ponadto, stwierdza się brak transgranicznego oddziaływania na środowisko z uwagi na położenie inwestycji w centralnej Polsce.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia będzie występować niewielkie oddziaływanie na środowisko w zakresie emisji hałasu oraz substancji pyłowych i gazowych do powietrza. Oddziaływanie  to będzie odwracalne, trwające do czasu zakończenia prac budowlanych. Wszystkie oddziaływania występujące na etapie realizacji inwestycji będą miały charakter lokalny i odwracalny poza trwałym zajęciem terenu pod obiekt. Oddziaływania te będą krótkotrwałe i ustąpią po zrealizowaniu przedsięwzięcia. Natomiast występujące oddziaływania na etapie eksploatacji przedmiotowej inwestycji związane będą głównie z pracą urządzeń wentylacyjnych i grzewczych, odprowadzaniem wód opadowych, ścieków oraz powstawaniem odpadów.

Ponadto, planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na stan jednolitych wód powierzchniowych i podziemnych, tym samym nie będzie stanowić zagrożenia dla osiągnięcia celów środowiskowych wód i ekosystemów wodnych. Inwestycja nie będzie miała wpływu na nieosiągnięcie dobrego stanu ekologicznego oraz nie zapobieżenie pogorszeniu stanu ekologicznego oraz dobrego potencjału ekologicznego. Nie zachodzi więc potrzeba zastosowania art. 4.7 Ramowej Dyrektywy Wodnej (oraz art. 38 j Prawa Wodnego). Projektowane przedsięwzięcie ani w fazie realizacji, ani w fazie eksploatacji nie będzie wpływać na pogorszenie ani też na poprawę wskaźników jakości wody. Wobec powyższego, nie będzie miała wpływu na nieosiągnięcie dobrego stanu ekologicznego oraz nie zapobieżenie pogorszeniu stanu ekologicznego oraz dobrego potencjału ekologicznego. Charakter inwestycji i zastosowane rozwiązania techniczne, będą wykluczały ryzyko dopływu zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i podziemnych. Bezawaryjne funkcjonowanie planowanego przedsięwzięcia zgodnie z przeznaczeniem gwarantowało będzie, że planowane przedsięwzięcia, nie przyczyni się do wystąpienia możliwego do uniknięcia pogorszenia ekologicznych funkcji wód oraz pogorszenia stanu ekosystemów lądowych i terenów podmokłych bezpośrednio zależnych od wód, a w związku powyższym zachowane będą zasady gospodarowania wodami przedstawione w art. 1 ust. 4 ustawy Prawo wodne.

 Organ prowadzący postępowanie dokonał szczegółowej analizy zgromadzonych w sprawie materiałów, a także warunków i zasad zagospodarowania terenu, zasad ochrony środowiska oraz warunków korzystania z jego zasobów wynikających z przepisów szczególnych, jak również stanu prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

 Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, stosownie do art. 28 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 735), powiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie informując jednocześnie o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy. Żadne wnioski nie wpłynęły.

 Biorąc pod uwagę powyższe, uznano, że przedsięwzięcie, po wypełnieniu rozwiązań projektowych wniosków i zaleceń minimalizujących wpływ przedsięwzięcia na środowisko, zawartych w niniejszej decyzji, spełni wymogi stawiane przez przepisy z zakresu ochrony środowiska. Analiza przedłożonego wniosku wykazała, że jest to przedsięwzięcie, które nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska naturalnego i nie będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie ludzi.

 Ponadto należy stwierdzić, iż planowane przedsięwzięcie zarówno w fazie realizacji jak i eksploatacji nie jest w stanie wpłynąć na zmianę klimatu z uwagi na wartości emisji określone w dokumentacji dowodowej oraz ograniczone do granic terenu przedsięwzięcia jego oddziaływanie.

 Biorąc powyższe pod uwagę Organ ustalił że:

1. skala i rozmieszczenie przedsięwzięcia nie powoduje negatywnego oddziaływania na środowisko i zdrowie ludzi,
2. na przewidywanym do zajęcia pod lokalizację przedsięwzięcia obszarze nie występują dobra mineralne, siedliska zwierząt, pomniki przyrody podlegające ochronie prawnej, jak również złoża surowców,
3. opisane technologie wykonania robót nie wpływają negatywnie na środowisko,
4. realizacja inwestycji nie będzie wymagała użycia dużej ilości surowców mineralnych i skalnych, jak również nie spowoduje naruszenia głównych elementów środowiska,
5. przedstawione formy zabezpieczeń i rozwiązań chroniących środowisko są wystarczające, a charakter inwestycji nie wymaga szczegółowych rozwiązań mających na celu zapobieganie lub kompensację przyrodniczą szkodliwego oddziaływania na środowisko.

Podsumowując, na podstawie zgromadzonych danych stwierdzić należało, iż realizacja planowanego przedsięwzięcia, z racji jego charakteru, nie pociągnie za sobą zagrożeń, tym bardziej znaczących oddziaływań. Dotyczy to oddziaływania bezpośredniego, pośredniego, długoterminowego, wtórnego i skumulowanego.

Planowany do realizacji wariant przedsięwzięcia, opisany w Karcie informacyjnej przedsięwzięcia, jest najwłaściwszy. Analiza przedłożonego wniosku wykazała, że jest to przedsięwzięcie, które nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska naturalnego i nie będzie negatywnie oddziaływać na zdrowie ludzi. Przedsięwzięcie nie obciąża w szczególny sposób środowiska, ani mu znacząco nie zagraża.

 Biorąc pod uwagę powyższe, uznano, że przedsięwzięcie, po wypełnieniu rozwiązań projektowych wniosków i zaleceń minimalizujących wpływ przedsięwzięcia na środowisko, zawartych w charakterystyce przedsięwzięcia spełni wymogi stawiane przez przepisy z zakresu ochrony środowiska. Niniejszym spełnione zostały warunki niezbędne do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla rozpatrywanego przedsięwzięcia.

**Z powyższych względów postanowiono jak w sentencji.**

**POUCZENIE**

1. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organ wydający decyzje, o których mowa w art.72 ust. 1 pkt 1- 18 wyżej cytowanej ustawy.
2. Do zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach stosuje się odpowiednio przepisy o wydaniu decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – art. 87.
3. Decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w pkt.1. Wniosek ten powinien być złożony nie później niż przed upływem czterech lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna – art.72 ust.3.
4. Złożenie wniosku może nastąpić w terminie 6 lat od dnia, którym ww. decyzja stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu, o którym mowa w pkt 3, od organu, który wydał niniejszą decyzję, stanowisko, że realizacja planowanego przedsięwzięcia przebiega etapowo, oraz nie zmieniły się warunki w tej decyzji. Zajęcie stanowiska następuje w drodze postanowienia.
5. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim za pośrednictwem Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

Katarzyna Szokalska

Kierownik Biura Planowania Rozwoju Miasta

Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Otrzymują:

1. wnioskodawca

2. GWWP Zarząd Zlewni PT

3. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Łodzi

4. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Piotrkowie Trybunalskim

Do wiadomości:

1. Pozostałe strony postępowania wg odrębnego wykazu:

Załącznik nr 1 do decyzji DOP.6220.19.9.2021.2022.KS z dnia 8 kwietnia 2022r.

**CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA**

pod nazwą **„budowa zespołu czterech budynków o funkcji handlowo-usługowej i gastronomicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, instalacją gazową, kanalizacją deszczową, separatorami, zbiornikiem retencyjnym, pylonem reklamowym, drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi i zagospodarowaniem terenu przewidzianą do realizacji na działkach o nr ewid.: 14/48, 14/24, 14/52, 14/54, obręb 19 przy ulicy Sulejowskiej w Piotrkowie Trybunalskim”.**

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie zespołu czterech budynków o funkcji handlowo-usługowej i gastronomicznej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, instalacją gazową, kanalizacją deszczową, separatorami, zbiornikiem retencyjnym, pylonem reklamowym, drogą wewnętrzną, miejscami postojowymi i zagospodarowaniem terenu na działkach o nr ewid. 14/48, 14/24, 14/52, 14/54 obręb 19, przy ul. Sulejowskiej w Piotrkowie Trybunalskiej. W planowanych obiektach o charakterze usługowo-handlowym oraz gastronomicznym przewidziano prowadzenie działalności z zakresu kupna-sprzedaży, magazynowania oraz świadczenia usług, które nie będą oddziaływać na środowisko. W ramach inwestycji w obiektach przewiduje się również budowę przestrzeni socjalno-biurowych. Planowane zamierzenie obejmuje budowę czterech jednokondygnacyjnych obiektów składających się z:

* budynku A o funkcji handlowo-usługowo i gastronomicznej,
* budynku B o funkcji handlowo-usługowo i gastronomicznej,
* budynku C o funkcji handlowo-usługowo i gastronomicznej,
* oraz budynku o funkcji gastronomicznej oferującej m.in. usługi typu drive-thru.

Dodatkowo planuje się wykonanie:

* niezbędnej infrastruktury technicznej w postaci instalacji kablowej, gazowej oraz kanalizacji deszczowej,
* oświetlenia zewnętrznego,
* urządzeń podczyszczających w postaci separatorów substancji ropopochodnych oraz tłuszczów,
* podziemnych zbiorników retencyjnych,
* ogólnodostępnego parkingu składającego się z miejsc postojowych, systemów parkingowych, sieci chodników oraz dróg wewnętrznych,
* pozostałego terenu zagospodarowania przeznaczonego m.in. pod powierzchnie utwardzonego dla wiat technicznych na odpady, powierzchnie trawiaste stanowiące część zieloną obszaru opracowania,
* budową trafostacji na cele ww. elementów zespołu budników handlowo-usługowych i gastronomicznych.

Inwestor planuje na terenie inwestycji realizację dróg o nawierzchni twardej o długości ok. 1,13 km.

Zakłada się możliwość etapowania zaplanowanych zadań w ramach przyszłej inwestycji. Poszczególne obiekty mogą być realizowane w różnym czasie lub równolegle w tym samym momencie, przy czym każdy etap musi zawierać wszystkie niezbędne elementy do samodzielnego funkcjonowania. Cała infrastruktura wewnętrzna i zewnętrzna umożliwiać będzie swobodną konfigurację realizacji i użytkowania obiektów zgodnie z wyznaczonymi standardami i przepisami.

W trzech obiektach o funkcji handlowo-usługowej i gastronomicznej parku handlowego zaplanowano m.in.: drogerie, lokale z asortymentem sportowym, wielobranżowym, spożywczym, meblowym, budowlanym, dyskonty odzieżowo-przemysłowe, a także lokale o przeznaczeniu gastronomicznym służące zaspokojeniu potrzeb żywnościowych klientów. Z kolei budynek typu „DRIVE THRU” o funkcji gastronomicznej będzie składał się m.in. z części wspólnej tj. ogólnodostępnej przeznaczonej dla klientów, właściwej - służącej funkcji gastronomicznej związanej z przygotowaniem posiłków, dodatkowo pomieszczeń socjalnych, technicznych a także toalet.

Obiekty A, B i C zostaną wyposażone w ogólnodostępne toalety dla klientów, pomieszczenia socjalno-biurowe oraz poszczególne typy lokali w zależności od potrzeb najemców, a także kotłownie. W obiekcie zaprojektowano zespół pomieszczeń technicznych a także pomieszczenie do przechowywania sprzętu utrzymującego obiekt w porządku – utrzymanie zieleni, sprzątanie nawierzchni utwardzonych o każdej porze roku, również zimą, konserwacja budynku.

Na terenie przyszłej inwestycji przewiduje się zatrudnienie ok. 100 pracowników. Na obecnym etapie ciężko jest określić dokładny czas eksploatacji poszczególnych lokali przyszłych najemców planowanej inwestycji. W ramach planowanej inwestycji część obiektów funkcjonować będzie w systemie 2-zmianowym siedem dni w tygodniu przez cały rok.

Najbliższe otoczenie przedsięwzięcia stanowią:

* od południa – ul. Sulejowska, a dalej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
* od zachodu – obiekty magazynowe, przemysłowe,
* od wschodu – obiekt handlowy,
* od północy – tereny niezagospodarowane, pokryte roślinnością.

Najbliższe budynki mieszkalne graniczą z terenem przedsięwzięcia od strony południowo-zachodniej.

Teren planowanego przedsięwzięcia jest objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego na podstawie Uchwały Nr XXIII/421/12 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 27 czerwca 2012 r. zmienioną Uchwałą Nr XLVII/827/14 RADY Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 24 września 2014 r. (w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Sulejowskiej – „Meble” w Piotrkowie Trybunalskim. Zgodnie z informacjami zawartymi w ww. mpzp, teren planowego przedsięwzięcia oznaczony został jako UC tj. tereny zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2.

Obszar objęty planowaną inwestycją jest terenem częściowo ogrodzonym. Teren wskazany pod planowaną inwestycję od strony południowej posiada dostęp do drogi publicznej ul. Sulejowskiej. Analizowany obszar jest w części niezagospodarowany w postaci terenów zielonych wraz powierzchniami utwardzonymi m.in. powierzchni z kostki brukowej oraz dróg wewnętrznych. Na wskazanym terenie zlokalizowano pozostałości gruzu a także infrastruktury podziemnej po poprzedniej infrastrukturze. Północno-wschodnia część analizowanego obszaru opracowania jest terenem zagospodarowanym w postaci nowego systemu układu parkingowego, na który składają się zarówno miejsca postojowe jak i drogi wewnętrzne na potrzeby zlokalizowanej po stronie wschodniej eksploatowanej inwestycji – centrum handlowego. Wskazana część ze względu na swój aktualny stan i lokalizację na terenie opracowania będzie stanowiła część wspólną użytkowników przyszłych obiektów, jaki i istniejącej inwestycji.

Szata roślinna terenu inwestycyjnego w przeważającej ilości stanowi nieużytek porośnięty samosiejkami drzew i krzewów. Zgodnie z informacjami przedstawionymi w karcie informacyjnej przedsięwzięcia wszystkie drzewa i krzewy znajdujące się na terenie przedsięwzięcia będą podlegały wycince. Zinwentaryzowano 233 szt. drzew, 78 powierzchni porośniętych młodym drzewostanem o powierzchni 3544 m2 oraz 44 powierzchnie porośnięte krzewami o łącznej powierzchni 1164,5 m2. Zaprojektowano nasadzenia zastępcze w takiej ilości, na którą pozwala i umożliwia obszar powierzchni biologicznie czynnej na terenie przedsięwzięcia. Przewiduje się wykonanie nasadzeń kompensacyjnych za wycięte drzewa i krzewy w ilości: 30 szt. drzew z gatunku głóg dwuszyjkowy oraz 35 szt. drzew z gatunku cis pospolity.

Bilans zagospodarowania terenu przedstawia się następująco:

|  |  |
| --- | --- |
| **Bilans terenu** | **Łącznie** |
| **Powierzchnia opracowania** | **ok. 3,39 ha** |
| **Powierzchnia zabudowy łącznie w tym:** | **ok. 1,21 ha** |
| powierzchnia zabudowy budynku A | ok. 0,47 ha |
| powierzchnia zabudowy budynku B | ok. 0,33 ha |
| powierzchnia zabudowy budynku C | ok. 0,34 ha |
| powierzchnia zabudowy budynku drive | ok. 0,05 ha |
| powierzchnia zabudowy wiat | ok. 0,02 ha |
| **Powierzchnia utwardzona łącznie w tym:** | **ok. 1,82 ha** |
| drogi wewnętrzne wraz z miejscami postojowymi oraz chodnikami i opaskami | ok. 1,69 ha |
| istniejąca powierzchnia utwardzona (północno - wschodnia część inwestycji) | ok. 0,13 ha |
| **Powierzchnia biologicznie czynna** | **ok. 0,36 ha** |

Planowana inwestycja zostanie przyłączona do sieci energetycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej. Energia elektryczna będzie dostarczana z miejskiej sieci energetycznej za pośrednictwem planowanej stacji transformatorowej. Na terenie planowanej inwestycji zakłada się możliwość zainstalowania paneli fotowoltaicznych na dachu budynków. Moc oraz ilość paneli fotowoltaicznych zostanie ustalona na późniejszych etapach prowadzenia inwestycji.

Katarzyna Szokalska

Kierownik Biura Planowania Rozwoju Miasta

Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym