

Do decyzji nr 3.2021 z dnia 16 sierpnia 2021 roku znak: RI.6220.6.7.2021.ŁWęg o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia dla przedsięwzięcia pn. „**Budowa 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej**” planowanego na działce o nr 815/1, 816 w obrębie ewidencyjnym Stare Kurowo.

### **Charakterystyka przedsięwzięcia**

#### 1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Planowane przedsięwzięcie planowane jest do realizacji na terenie działek 815/1 i 816 w obrębie ewidencyjnym Stare Kurowo.

Przedsięwzięcie polega na budowie 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, drogą wewnętrzną i zjazdem z drogi gminnej (działka nr 802). Docelowo zostanie dokonany podział terenu inwestycji - działki nr 815/1 i 816 obręb 0003 Stare Kurowo, gmina Stare Kurowo, o powierzchni 2,96 ha, na działki budowlane oraz działkę drogową przeznaczoną pod drogę wewnętrzną i pasy techniczne. Inwestor planuje budowę drogi wewnętrznej o nawierzchni gruntowej i szerokości do 8 m. Maksymalna powierzchnia zabudowy obejmująca budynki mieszkalne, garaże, tarasy, schody, dojazdy wyniesie 0,444 ha, powierzchnia zabudowy drogi wewnętrznej to 0,414 ha. Generalnie całe działki stanowiące grunty orne klasy RV i RVI zostaną przekształcone i zmienią swoje przeznaczenie. Dojazd do terenu nowo wydzielonych działek zapewniony będzie z drogi gminnej nr 802 stanowiącej ul. Sikorskiego, a dalej nowo wydzieloną drogą wewnętrzną.

W sąsiedztwie planowane inwestycji położone są: tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi — najbliższy w odległości ok. 60 m, tereny zakładów produkcyjnych — Bapro-Met Sp. z o.o. zajmującego się obróbką metalu i produkcją elementów metalowych w odległości ok. 3500 m (działka nr 7/6), oraz firma Holzvil specjalizująca się w przetwórstwie drzewnym w odległości ok. 350 m (działka nr 756/7), tereny sportowo — rekreacyjne — boiska wielofunkcyjne w odległości około 180 m (działka nr 795), terenu uprawiane rolniczo, łąki i nieużytki — najbliższe w odległości ok. 50 m. Planowana inwestycja nie naruszy prawa własności i interesu osób trzecich, nie ograniczy możliwości korzystania z terenów sąsiednich oraz nie wpłynie negatywnie na sposób ich użytkowania.. Działki inwestycyjne położone są przy drodze gminnej, w krajobrazie polnym pomiędzy obecną zabudową zwartą i rozproszoną Starego Kurowa i Błotnicy. Działki o nr 815/1 i 816, na których ma powstać planowana inwestycja, to grunt rolny, orny o klasie RV i RVI, utrzymywany w kulturze rolnej, obecnie odłogowany, pozbawiony drzew i krzewów. Najbliższe sąsiedztwo stanowią: grunty orne, łąki i nieużytki, tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi, tereny zakładów produkcyjnych, tereny sportowo – rekreacyjne. Usytuowanie przedsięwzięcia nie stwarza zagrożenia dla środowiska zarówno w stanie istniejącym jak również przy planowanym użytkowaniu terenu. Teren przedsięwzięcia usytuowany jest poza strefami ochrony: konserwatorskiej i archeologicznej.

W sąsiedztwie nie występują obszary ochrony uzdrowiskowej. Dla terenu objętego inwestycją brak jest opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren realizacji inwestycji położony jest na obszarze Natura 2000 — Dolina Dolnej Noteci PLB080002. Planowana inwestycja leży w obszarze jednolitych części wód o numerze PLGW600034.

## 2. Inwestor:

Andrzeja Swaryczewski, Błotnica 14, 66-540 Stare Kurowo

## 3. Zakres przedsięwzięcia:

Planowana inwestycja będzie polegała na budowie 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, drogą wewnętrzną i zjazdami. Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: od 90 do 240 m<sup>2</sup>. Kubatura pojedynczego budynku: do 2500 m<sup>3</sup>. Liczba kondygnacji nadziemnych : 3-4, w tym piwnica, parter + poddasze użytkowe. Planowana liczba kondygnacji to parter + poddasze użytkowe (maksymalnie 2 kondygnacje usytuowane w poddaszu). Rodzaj i forma pokrycia dachu: wielospadowe z możliwością stosowania lukarn i facjatek. Kąt nachylenia połaci dachowych : od 30 do 50 stopi. Wysokość projektowanej zabudowy : do 11 m licząc od poziomu posadzki parteru do poziomu kalenicy. Szerokość elewacji frontowej (podłużnej) : do 20m dla pojedynczego budynku. Szerokość elewacji szczytowej: do 11 m dla pojedynczego budynku.

Projektowana infrastruktura techniczno-komunikacyjna na terenie zabudowy obejmować będzie: wjazd na posesję drogą gminna nr 802 (ulica Sikorskiego) oraz nowo wydzieloną działką, która stanowić będzie wewnętrzną drogę dojazdową o podłożu gruntowym. W przyszłości planuje się podłączenie działek do sieci wodociągowej. Jest to jednak uzależnione od realizacji planów inwestycyjnych Gminy Stare Kurowo i operatora sieci wodociągowej PGKiM Stare Kurowo, zaopatrzenie w energię elektryczną — z istniejącej sieci, zgodnie z promesą udzieloną przez Enea Operator Sp. z o.o., Rejon Dystrybucji Gorzów Wlkp., odprowadzanie ścieków — do szczelnych zbiorników bezodpływowych, lub też przydomowych oczyszczalni ścieków. Warunkiem możliwości zainstalowania przydomowych oczyszczalni ścieków jest uzyskanie pozytywnej opinii hydro — geologicznej weryfikowanej przez organ budowlany — Starostwo Powiatowe w Strzelcach Krajeńskich, ogrzewanie — preferowane z niskoemisyjnych źródeł kopalnych (węgiel, gaz propan-butan, olej opałowy), opady komunalne — składowane przeznaczonych do tego pojemnikach, dostarczonych przez firmę zajmującą się wywozem odpadów na zlecenie operatora — Celowego Związku Gmin SGO5 w Starym Kurowie, wody opadowe będą odprowadzane powierzchniowo w granicach działki. Inwestor planuje budowę drogi wewnętrznej o nawierzchni gruntowej i szerokości maksymalnej 8 metrów. Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej (fundamenty - żelbetowe, wylewane; ściany fundamentowe - żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych, ściany nadziemne - murowane z cegieł, bloczków lub pustaków; konstrukcja dachu — więźba drewniana, pokrycie dachowe — ceramiczne lub naśladowujące dachówkę, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy). Dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych o konstrukcji drewnianej (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu

drewnianego). Roboty budowlane przewidywane w związku z realizacją przedsięwzięcia: roboty ziemne związane z wykonywaniem wykopów pod obiekty kubaturowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej (sieci, przyłącza i instalacje) za pomocą odpowiedniego sprzętu budowlanego, wykopy zostaną zabezpieczone przed zawaleniem się oraz przed napływem wody gruntowej a ewentualne masy ziemne będą składowane na miejscu budowy w wydzielonym miejscu; roboty związane z przebudową dróg gminnych oraz budową dróg wewnętrznych, obsługujących teren przedsięwzięcia. Roboty będą polegały na: usunięciu warstw humusu i darniny, zagęszczeniu gruntu rodzimego, wykonaniu warstw podbudowy i ułożeniu wierzchniej warstwy ścieralnej. Roboty związane z montażem uzbrojenia zewnętrznego. Roboty budowlane związane z budową obiektów kubaturowych. Roboty związane z posadowieniem i montażem obiektów nie kubaturowych. Zagospodarowanie terenu inwestycji obejmujące m.in. niwelację terenu, nasadzenia zieleni, wysianie trawników, oznakowanie dróg wewnętrznych, roboty porządkowe. Zaplecze budowy będzie zorganizowane na terenie planowanej inwestycji, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Przed przystąpieniem do realizacji robot 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 robot - rozwiązanie zostanie przyjęte na etapie wykonawstwa. Miejsca te będą zmieniały położenie w miarę postępu prac przy budowie. Technologia wykonywania robot zostanie opracowana w oparciu o harmonogram tych robot, dostaw materiałów, maszyn i urządzeń. Na każdym etapie wykonywania robot przestrzegane będą obowiązujące przepisy bhp, przepisy z zakresu ochrony środowiska i ppoż. Przewidywana ilość wykorzystywanej wody, surowców, materiałów, paliw oraz energii:

- zasilanie docelowe w energię elektryczną - ok. 12 - 16kW / 1 dom mieszkalny,
- źródło energii elektrycznej - sieć zewnętrzna, stacja transformatorowa na terenie przedsięwzięcia,
- zasilanie docelowe w gaz po wybudowaniu sieci gazowej.
- zapotrzebowanie na wodę - do 0,8m<sup>3</sup> /dobę / 1 dom mieszkalny,
- źródło wody - z wodociągu.
- odprowadzenie ścieków sanitarnych - rozwiązania indywidualne polegające na instalacji szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków o ile będzie to możliwe z warunków hydro — geologicznych, po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej przez gminne Stare Kurwo należy ścieki odprowadzać do kanalizacji sanitarnej.
- odprowadzenie wód opadowych - na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych (ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej),
- sposób ogrzewania - piec stałopalny, elektryczny lub gazowy, ew. kominek z płaszczem wodnym, system grzewczy oparty na paliwach nisko emisyjnych, wykorzystanie niekonwencjonalnych źródeł energii ze szczególnym uwzględnieniem energii słonecznej,
- miejsce do gromadzenia odpadów stałych - osłona śmietnikowa na terenie działki, dla każdego budynku mieszkalnego odrębnie,

- orientacyjny przebieg przyłączy - przyłącza nie będą wykraczać poza granice działki wydzielonej dla każdego budynku. WLZ od każdego budynku jednorodzinne w kierunku szafek złączowych, których lokalizacja uzależniona jest od gestora sieci. Przyłącze wody i kanalizacji od budynku w kierunku studni oraz zbiornika bezodpływowego/oczyszczalni przydomowej z zachowaniem odległości wymaganych Prawem Budowlanym. Lokalizacja szafek złączy ZK oraz przebieg linii kablowej zasilającej złącza elektryczne stanowiąc będzie przedmiot odrębnego postępowania z wniosku Zakładu Energetycznego.

Zgodnie z informacjami przekazanymi przez Inwestora podczas realizacji inwestycji nie będą wykorzystywane środki, które mogą w znacznym stopniu oddziaływać na środowisko. Wszystkie możliwe do wytworzenia odpady będą magazynowane selektywnie, w szczelnych, wyposażonych w klapy, oznaczonych pojemnikach, a następnie będą one przekazywane uprawnionym odbiorcom, którzy przetransportują odpady do miejsc ich odzysku lub unieszkodliwiania.

W czasie wykonywania prac budowlanych wystąpi bezpośrednie, krótkotrwałe, punktowe, odwracalne oddziaływanie na klimat akustyczny (hałas i wibracje pochodzące z pracy maszyn, urządzeń budowlanych, pojazdów samochodowych) oraz jakości powietrza (emisja pyłu w związku prowadzonymi pracami ziemnymi i spalin silników maszyn i urządzeń). Uciążliwości te ustąpią po zakończeniu etapu budowy, będzie to zjawisko krótkotrwałe i zachodzące tylko w porze dziennej. Zaleca się, aby profesjonalne ekipy budowlane podczas prac montażowych jak i rozbiórkowych posługiwały się nowoczesnym i sprawnym sprzętem o niskiej emisji hałasu z aktualnymi przeglądami i dopuszczeniem do robót.

Realizacja analizowanego przedsięwzięcia nie spowoduje niekorzystnego oddziaływania na krajobraz i walory przyrodnicze — nie wiąże się z ingerencją w świat roślinny i zwierzęcy oraz krajobraz poza granicami terenu inwestycji.