

Do decyzji nr 4.2021 z dnia 29 grudnia 2021 roku znak: RI.6220.9.5.2021.ŁWęg o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia dla przedsięwzięcia pn. „**Budowa 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej**” planowanego na działce o nr 805/3 w obrębie ewidencyjnym Stare Kurowo.

Charakterystyka przedsięwzięcia

1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Planowane przedsięwzięcie planowane jest do realizacji na terenie działki nr 805/3 w obrębie ewidencyjnym Stare Kurowo.

Przedsięwzięcie polega na budowie 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, drogą wewnętrzną i zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 155. Docelowo zostanie dokonany podział terenu inwestycji - działki nr 805/3 obręb 0003 Stare Kurowo, gmina Stare Kurowo, o powierzchni 1,35 ha, na działki budowlane oraz działkę drogową przeznaczoną pod drogę wewnętrzną.

W ramach zamierzenia inwestycyjnego planuje się podział działki rolnej na 6 działek budowlanych o powierzchni od 0,1370 ha do 0,2150 ha oraz wydzieleniu działki pod drogę wewnętrzną i zjazdem z drogi wojewódzkiej nr 155 – działka nr 403 obręb 0003 Stare Kurowo, a następnie budowę 6 domów jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą.

W sąsiedztwie planowanej inwestycji znajdują się tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi, najbliższy w odległości 100 m od planowanej inwestycji; oczyszczalnia ścieków w odległości 250 m; tereny zakładów produkcyjnych - Bapro-Met Sp. z o.o. zajmujący się obróbką metalu i produkcją elementów metalowych w odległości 600 m; firma Holzwil - przetwórstwo drewna w odległości 500 m; tereny zakładu produkcyjnego POLDEX Błotnica - przetwórstwo drzewne w odległości 200 m; tereny sportowo-rekreacyjne - boiska wielofunkcyjne w odległości 450 m; tereny uprawiane rolniczo, łąki i nieużytki w odległości 50 m. Planowana inwestycja nie narusza prawa własności i interesu osób trzecich, nie ogranicza możliwości korzystania z terenów sąsiednich oraz nie wpłynie negatywnie na sposób ich użytkowania. Teren planowanej inwestycji stanowią grunty orne VI klasy, które były użytkowane rolniczo, a w chwili obecnej stanowią nieużytki. 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.

Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obszarze Natura 2000 Dolina Dolnej Noteci PLB080002 oraz na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „138 – Pradolina Toruń – Eberswalde”, ale poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na obszarach wodno-błotnych, innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliskach łągowych oraz ujściach rzek, na obszarach wybrzeży, obszarach górskich lub leśnych, przedsięwzięcie nie jest

zlokalizowane na obszarach objętych ochroną, w tym strefach ochronnych ujęć wód i obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarach, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone, obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, obszarach przylegających do jezior, obszarach ochrony uzdrowiskowej.

Najbliższy zbiornik wodny znajduje się w odległości około 1110 m od inwestycji (w kierunku północnym). Najbliższy ciek przepływa w odległości około 72 m od inwestycji (w kierunku południowym).

Przedsięwzięcie znajduje się w obszarze dorzecza Odry, w obrębach JCWP PLRW6000188989 Otok (kanał Otok), która posiada status sztucznej części wód.

2. Inwestor:

Andrzeja Swaryczewski, Błotnica 14, 66-540 Stare Kurowo

3. Zakres przedsięwzięcia:

Planowana inwestycja będzie polegała na budowie 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, drogą wewnętrzną i zjazdami. Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: od 90 do 240 m². Kubatura pojedynczego budynku: do 2 500 m³. 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 z drogi wojewódzkiej nr 155 na nowo wydzieloną działką, która stanowić będzie wewnętrzną drogę dojazdową o podłożu gruntowym o szerokości maksimum 8 m. Podłączenie działek do sieci wodociągowej, zaopatrzenie w energię elektryczną — z istniejącej sieci, odprowadzanie ścieków — do szczelnych zbiorników bezodpływowych, lub też przydomowych oczyszczalni ścieków, a po wybudowaniu do sieci kanalizacji sanitarnej. 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, 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.

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: gaz z istniejącej sieci,
- zapotrzebowanie na wodę - do 0,8m³ /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 jednorodzinnego 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 stanowić 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.