

Do decyzji nr 2.2022 z dnia 30 marca 2022 roku znak: RI.6220.1.10.2022.ŁWęg o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pn. „Podział nieruchomości gruntowej o powierzchni 2,05 ha na działki o minimalnej powierzchni 0,10 ha (od 18 do 20 działek), na których występować będzie zabudowa jednorodzinna” planowanego na działce o nr 46 w obrębie ewidencyjnym Łęgowo.

Charakterystyka przedsięwzięcia

1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Przedsięwzięcia zakłada podział działki nr 46, o powierzchni 2,05 ha, położonej w obrębie Łęgowo, w gminie Stare Kurowo na 18-20 działek o powierzchni nie mniejszej niż 0,10 ha. Celem podziału jest wprowadzenie na tych działkach zabudowy jednorodzinnej. Działka nr ew. 46, na której ma powstać planowana inwestycja to grunt rolny, orny o klasie RV i RVI, obecnie odłogowany. Najbliższe sąsiedztwo stanowią tereny uprawiane rolniczo (grunty orne i łąki), droga oraz tereny zabudowane, nieco dalej są tereny leśne, droga wojewódzka, linia kolejowa, zabudowa rozproszona oraz użytkowane i nieużytkowane tereny rolnicze. Działka usytuowana jest na wypłaszczonej rozcięciu krawędzi moreny, przy szerokiej dolinie Noteci. Na części działki, wzdłuż drogi, przebiega linia elektroenergetyczna. Niewielkie skupienia drzew i krzewów występują w zachodniej części działki oraz przy drodze. Inwestor deklaruje, że nie będą wycinane. Dojazd do wydzielonych działek będzie bezpośrednio z działki nr 54 – drogi gminnej o nawierzchni gruntowej.

Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w obszarze Natura 2000 Lasy Puszczy nad Drawą PLB320016. Dla terenu objętego inwestycją brak jest opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Najbliższy zbiornik wodny znajduje się w odległości około 4440 m od inwestycji (w kierunku północno-zachodnim). Najbliższy ciek przepływa w odległości około 938 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. Jej aktualny stan został oceniony jako dobry, a ocenę ryzyka określono jako zagrożoną nieosiągnięciem celów środowiskowych. Stan chemiczny i potencjał ekologiczny wód powierzchniowych określono jako dobry. Nie zidentyfikowano presji mających wpływ na obniżoną ocenę stanu chemicznego. Konieczne jest dokonanie szczegółowego rozpoznania przyczyn w celu prawidłowego zaplanowania działań naprawczych. Wdrożenie działań będzie mogło nastąpić dopiero po ich rozpoznaniu. W programie działań zaplanowano: przeprowadzenie weryfikacji programu ochrony środowiska dla gminy w zakresie ograniczenia emisji do atmosfery wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych. Przedmiotowe zamierzenie zostanie usytuowane na obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonych numerem PLGW600034. Stan ilościowy wód podziemnych dla tego obszaru oceniono jako dobry, a stan chemiczny jako słaby. Ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych dla tej JCW zostało określone jako zagrożone. Zmiany chemizmu wód związane są z niedostatecznie oczyszczonymi ściekami komunalnymi, zbyt małym stopniem skanalizowania szczególnie terenów wiejskich oraz składowiskami nieodpowiadającymi wymaganiam ochrony środowiska. W programie działań ukierunkowanym na presję, dla JCWPd zaplanowano wszystkie możliwe działania ograniczające dopływ zanieczyszczeń komunalnych do wód. Niemniej jednak ze względu na warunki hydrogeologiczne okres 6 lat jest zbyt krótki aby mogła nastąpić poprawa stanu wód.

2. Inwestor:

Bogdan Pijet, Głęboćek 22, 66-540 Stare Kurowo

3. Zakres przedsięwzięcia:

Przedsięwzięcia zakłada podział działki nr 46, o powierzchni 2,05 ha, położonej w obrębie Łęgowo, w gminie Stare Kurowo na 18-20 działek o powierzchni nie mniejszej niż 0,10 ha. Celem podziału jest wprowadzenie na tych

działkach zabudowy jednorodzinnej. Planowana inwestycja będzie polegała na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, garażami, parkingami 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 lukarni 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 20 m dla pojedynczego budynku. Szerokość elewacji szczytowej: do 12 m dla pojedynczego budynku.

Projektowana infrastruktura techniczno-komunikacyjna na terenie zabudowy obejmować będzie: wjazdy z drogi gminnej na nowo wydzielone działki. Podłączenie działek do sieci wodociągowej lub poprzez budowę studni głębinowych, 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 naśladujące 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. Zagospodarowanie terenu inwestycji obejmujące m.in. niwelację terenu, nasadzenia zieleni, wysianie trawników, 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. 10 – 16 kW / 1 dom mieszkalny,
- źródło energii elektrycznej - sieć zewnętrzna, stacja transformatorowa na terenie przedsięwzięcia,
- zapotrzebowanie na wodę - do 0,8m³ /dobę / 1 dom mieszkalny,
- źródło wody - z wodociągu lub studni przydomowych,
- 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,
- 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 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 bezpośrednio, 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.