

Do decyzji nr 4.2022 z dnia 13 września 2022 roku znak: RI.6220.3.10.2022.ŁWęg o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pn.: „Podział nieruchomości o nr ewidencyjnym 77/12, 78 obręb Błotnica o łącznej powierzchni 1,22 ha w celu realizacji inwestycji polegającej na budowie 9 domów jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą”, planowanego na działkach nr 77/12, 78 w obrębie ewidencyjnym Błotnica.

Charakterystyka przedsięwzięcia

1. Rodzaj i miejsce realizacji przedsięwzięcia:

Przedsięwzięcia zakłada podział działek nr 77/12, 78 w obrębie ewidencyjnym Błotnica, o łącznej powierzchni 1,22 ha, w gminie Stare Kurowo na działki o powierzchni nie mniejszej niż 0,9 ha. Celem podziału jest wprowadzenie na tych działkach zabudowy jednorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną, zjazdami, budynkami gospodarczymi, garażami. Działki te położone są przy drogach gminnych w krajobrazie polnym pomiędzy obecną zabudową rozproszoną wsi Błotnica i Łęgowo. Działki, na których ma powstać planowana inwestycja to grunt rolny, orny o klasie RIV nie utrzymywany w kulturze rolnej (odłogowany), pozbawiony drzew i krzewów. Najbliższe sąsiedztwo stanowią: tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi wolnostojącymi (zabudowa siedliskowa), tereny rolnicze (orne, użytki zielone) i drogi lokalne, dalej na północ występuje zabudowa m. Stare Kurowo, linia kolejowa oraz DW156. Przyjęto, że powierzchnia zabudowy zajmie nie więcej niż 50% powierzchni działki, a powierzchnia „biologicznie czynna”, nie mniej niż 25%. Dojazd do wydzielonych działek będzie bezpośredni z działki nr 80 – drogi gminnej o nawierzchni gruntowej. Na przedmiotowych działkach nie występują media, brak wodociągu oraz kanalizacji.

Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w obszarze Natura 2000 Dolina Dolnej Noteci PLB080002. Dla terenu objętego inwestycją brak jest opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Najbliższy zbiornik wodny znajduje się w odległości około 1920 m od inwestycji (w kierunku północno-zachodnim). Najbliższy ciek przepływa w odległości około 710 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 wymaganiom 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.

Przedsięwzięcie nie będzie położone na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne.

2. Inwestor:

Jolanta Dera, ul. Kościuszki 32, 66-540 Stare Kurowo

3. Zakres przedsięwzięcia:

Planowana inwestycja będzie polegała na budowie 9 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 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 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 lub kanalizacji sanitarnej – w przypadku możliwości technicznych. 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. 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 lub do sieci 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 - 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 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.