

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 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 (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.)

Planowana inwestycja będzie polegała na budowie 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 1 usługowo mieszkaniowego oraz docelowo na podziale istniejącej zabudowanej działki rolnej na 14 działek pod zabudowę mieszkaniową oraz 1 pod zabudowę usługowo – mieszkaniową (na każdej z tych działek powstaną budynki mieszkalne jednorodzinne). Działka nr ewidencyjny: 345/4 obręb ewidencyjny 0009 Morawin, jednostka ewidencyjna 300703_2 Ceków Kolonia zajmują łącznie powierzchnię 6,42 ha. Powierzchnia terenu inwestycji podlegającemu przekształceniu wynosi 2,4934 ha. Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne każdy o powierzchni zabudowy pojedynczego budynku: do 250 m², kubatura pojedynczego budynku: do 2500 m³, liczba kondygnacji nadziemnych: do 2, pokrycia dachu : spadowe o nachyleniu do 45 stopni, wysokość projektowanej zabudowy: do 11 m licząc od poziomu posadzki parteru do poziomu kalenicy, oraz szerokość elewacji frontowej: do 25m dla pojedynczego budynku. Planowany budynek usługowo mieszkaniowy o powierzchni zabudowy pojedynczego budynku: do 450 m², kubatura pojedynczego budynku: do 2500 m³, liczba kondygnacji nadziemnych: do 3, pokrycie dachu: spadowe o nachyleniu do 45 stopni, wysokość projektowanej zabudowy: do 11 m licząc od poziomu posadzki parteru do poziomu kalenicy, oraz szerokość elewacji frontowej: do 30 m dla pojedynczego budynku. 1 kondygnacja budynku (parter)zajmować będzie mieszkanie o 2 lokalach, i powierzchni użytkowej do 150 m². 2 i 3 kondygnację budynku zajmować będą usługi nieuciążliwe (sklep spożywczy, fryzjer, kosmetyczka, sklep wielobranżowy), każda kondygnacja zajmować będzie powierzchnie do 150 m². Przy sytuowaniu budynków mieszkalnych na terenie, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, zostaną uwzględnione wymagania określone w art. 43 ust.1 ustawy o drogach publicznych w zakresie dopuszczalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni. Ponadto przy sytuowaniu budynków zostaną zachowane wymagane odległości 12 m od granicy ewidencyjnej lasu ze względu na bezpieczeństwo pożarowe. Tereny biologicznie czynne będą stanowić około 60% terenu każdej działki budowlanej. Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachowych i terenów utwardzonych odprowadzane będą w sposób niezorganizowany do gruntu lub do zbiornika retencyjnego lub dołów chłonnych a następnie do gruntu, bez powodowania szkody na gruntach sąsiednich.. Planuje się wykopy na głębokość około 1m. Ich ewentualne odwadnianie będzie wykonane za pomocą igłofiltrów.

Przedsięwzięcie będzie usytuowane na niezabudowanej działce, obecnie teren wykorzystywany jest jako teren rolniczy, teren upraw. Docelowo zostanie dokonany podział terenu inwestycji na działki budowlane . Pod każdy budynek mieszkalny oraz usługowy zostanie wydzielona odrębna działka budowlana wyposażona w niezależną infrastrukturę techniczną. Dojazd do nowo wydzielonych działek będzie zapewniony za pośrednictwem istniejącej drogi publicznej dz. o nr ewid: 358/3 obręb Morawin, oraz wydzielonej projektowanej drogi wewnętrznej. Teren przedsięwzięcia usytuowany jest poza strefami ochrony: konserwatorskiej, archeologicznej i krajobrazowej. Przewidywany obszar oddziaływania przedsięwzięcia będzie się mieścił w całości na działkach, na których przedsięwzięcie zostanie zrealizowane i do których inwestorzy posiadają tytuł prawny. 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. W związku z realizacją planowanej inwestycji nie przewiduje się wycinki lasu, drzew wolnostojących. Usytuowanie przedsięwzięcia nie stwarza zagrożenia dla środowiska zarówno w stanie istniejącym jak również przy planowanym użytkowaniu terenu.

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynek usługowo – mieszkaniowy zostaną wykonane w technologii tradycyjnej (fundamenty - żelbetowe, wylewane; ściny fundamentowe - żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych, ściany nadziemne - murowane z cegieł, bloczków lub pustaków; konstrukcja dachu – więźba drewniana, pokrycie dachowe – ceramiczne lub naśladowe dachówkę, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy). Dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych o konstrukcji drewnianej (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego). Do planowanych budynków będą zrealizowane przyłącza: wodociągowe z istniejącej sieci wodociągowej na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci, kanalizacyjne z istniejącej sieci kanalizacyjnej na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci, energetyczne z istniejącej sieci energetycznej na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci. Sposób

ogrzewania - piec stałopalny lub elektryczny ew. kominek z płaszczem wodnym, system grzewczy oparty na paliwach nisko emisyjnych, wykorzystanie niekonwencjonalnych źródeł energii ze szczególnym uwzględnieniem energii słonecznej. Planuje się budowę 15 kotłów na paliwo stałe z podajnikiem o mocy cieplnej 12 kW. Medium grzewczym będzie ekogroszek bądź pellet. W obiektach projektuje się niskoemisyjne, ekologiczne źródła ciepła. W omawianych obiektach nie przewiduje się montażu urządzeń powodujących hałas. W związku z powyższym nie przewiduje się znaczących oddziaływań tej inwestycji w zakresie emisji niezorganizowanej kierowanej do atmosfery zanieczyszczeń wynikających z ogrzewania budynków, ani też hałasu kierowanego do środowiska. Roboty ziemne związane z wykonaniem wykopów pod obiekty kubaturowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej (sieci, przyłącza i instalacje) będą wykonywane za pomocą odpowiedniego sprzętu budowlanego. Wykopy zostaną zabezpieczone przed zawaleniem się oraz przed napływem wody gruntowej. Ewentualne masy ziemne będą składowane na miejscu budowy w wydzielonym miejscu. Zagospodarowanie terenu inwestycji obejmuje m.in. niwelację terenu, nasadzenia zieleni, wysianie trawników, oznakowanie dróg wewnętrznych, roboty porządkowe. Zaplecze budowy będzie zorganizowane na terenie planowanej inwestycji. Technologia wykonywania robót zostanie opracowana w oparciu o harmonogram tych robót, dostaw materiałów, maszyn i urządzeń. Na każdym etapie wykonywanych robót przestrzegane będą obowiązujące przepisy bhp, przepisy w zakresie ochrony środowiska i ppoż.

Planowane przedsięwzięcie będzie niewątpliwie oddziaływać na środowisko na etapie budowy gdzie występują zagrożenia związane z prowadzonymi pracami budowlanymi. Realizacji inwestycji lub też ewentualna jej likwidacja wymaga pracy sprzętu budowlanego, co spowoduje czasowy negatywny wpływ na klimat akustyczny. Do w/w prac planowane jest użycie następującego sprzętu: koparka, spycharka, samochody ciężarowe, ciągniki dowożące materiały. Wystąpi emisja niezorganizowanego hałasu związana z pracami budowlanymi. Będą to uciążliwości krótkotrwale, odwracalne i nie pozostawiając trwałych śladów w środowisku. Ich rozmiar można ograniczyć do minimum poprzez zachowanie ostrożności i wykonywanie prac zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dla tej fazy (budowy) zaleca się prowadzenie prac wyłącznie w porze dziennej. Budowa spowoduje zdjęcie warstwy gleby urodzajnej w miejscu lokalizacji budynków mieszkalnych. Gleba przemieszczona na wyznaczone na działce miejsce, w celu jej dalszego wykorzystania do celów ogrodniczych. Szacowane ilości zużycia wody, surowców, materiałów, paliw oraz energii, nie stanowią wielkości znaczących, ponieważ większość elementów które zostaną wybudowane, będą dowożone na teren inwestycji, gdzie będą montowane lub wbudowane. Budowa projektowanych budynków nie spowoduje istotnych zmian w klimacie, ponieważ stanowi niewielki zakres i w zasadzie nie można stwierdzić oddziaływania na klimat. W czasie budowy częściowo zniszczeniu ulegnie szata roślinna, jednak po zakończeniu budowy, po upływie kilku sezonów, może się odrodzić, ponieważ zniszczenie to nie będzie trwałe i nie będzie spowodowane środkami chemicznymi lub innymi celowymi działaniami pozwanymi zagrażającymi środowisku. Inwestycja oddziaływać będzie w granicach działki, a nie na terenach sąsiednich. Zakres inwestycji podczas wykonywania robót budowlanych nie spowoduje zmian istniejących stosunków wodnych na gruncie, skutkujących wysychaniem lub nadmiernym nawodnieniem działki oraz terenów sąsiednich. Podczas budowy nie przewidywano negatywnego wpływu inwestycji na zdrowie ludzi. Teren inwestycji położony jest poza jakimikolwiek terenami objętymi ochroną konserwatora zabytków, zarówno w zakresie obiektów jak też obszarów objętych ochroną konserwatorską, zatem inwestycja nie będzie niekorzystnie oddziaływać na dobra kultury ani też na dobra materialne. Projektowane budynki będą generowały hałas zgodny z normami określonymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Eksploatacja nie spowoduje zmian stosunków wodnych w gruncie i na gruncie, skutkujących zniszczeniem istniejącej na działce fauny i flory.

Ponieważ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi trwałą zabudowę pozostanie stałym elementem krajobrazu, który będzie niewątpliwie oddziaływał na krajobraz. Projektowana zabudowa harmonijnie wpisze się w krajobraz zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Podczas eksploatacji nie przewiduje się negatywnego wpływu inwestycji na zdrowie ludzi. W realizacji planowanego przedsięwzięcia przewiduje się zastosowanie rozwiązań chroniących środowisko między innymi: technologia wykonania wykopów z odłożeniem ziemi urodzajnej na odkład, a po wykonaniu robót budowlanych, odłożona ziemia wykorzystana do celów planowania terenu, teren po wykonaniu inwestycji zostanie przywrócony do stanu poprzedniego, maszyny i sprzęt budowlany winien być nowoczesny o wysokiej sprawności technicznej, w celu nie dopuszczenia do przedostania się olejów i smarów do ziemi, zastosowanie nowoczesnego sprzętu i maszyn budowlanych, w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz nadmiernego hałasu kierowanego do środowiska, po zakończeniu budowy, zostanie dokonane nasadzenie zieleni średniej, niskiej i wysokiej, dostosowanej do warunków siedliskowych, uwzględniające gatunki rodzime, roboty budowlane obejmują teren na którym nie występuje zieleń cenna z przyrodniczego punktu widzenia, lecz pastwisko a zatem obszar przekształcony działalnością człowieka.

Z upr. WÓJTA
Janusz Frątczak
Zastępca Wójta