

Załącznik nr 1 do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach Wójta Gminy Borowie Nr 1/2022 z dnia 12.04.2022 r. Znak sprawy Nr DP.6220.1.1.2021.BU

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Planowane przedsięwzięcie dotyczy budowy 23 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz z możliwością zabudowy uzupełniającej w postaci budynków garażowych i gospodarczych dla każdego budynku mieszkalnego.

Docelowo zostanie dokonany podział terenu inwestycji na działki budowlane oraz działki drogowe przeznaczone pod drogi wewnętrzne. Pod każdy budynek zostanie wydzielona odrębna działka budowlana, wyposażona w niezależną infrastrukturę techniczną wraz z możliwością uzupełnienia zabudowy o budynek garażowy i gospodarczy.

Podstawą do kwalifikowania inwestycji jest rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839).

Z uwagi na fakt, że planowane przedsięwzięcie związane jest z zabudową mieszkaniową przekraczającą powierzchnię 2 ha, inwestycja kwalifikuje się w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), tj. ***zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach nie objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–3 tej ustawy.***

Teren objęty wnioskiem wynosi 35700 m². Projekt podziału działki 8/8 w miejscowości Dudka zakłada utworzenie 23 działek budowlanych wraz z drogami dojazdowymi oraz budowę 23 budynków mieszkalnych z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz z możliwością zabudowy uzupełniającej w postaci budynków garażowych i gospodarczych dla każdego budynku mieszkalnego.

Projektowane budynki mieszkalne jednorodzinne to obiekty o wysokości do dwóch kondygnacji naziemnych.

Zabudowa uzupełniająca budynki garażowe i gospodarcze do jednej kondygnacji naziemnej.

Planowana powierzchnia zabudowy jednego z budynków mieszkalnych (wraz z ewentualną zabudową uzupełniającą) w granicach od 60,00 m² do 300,00 m².

Przedsięwzięcie zlokalizowane zostanie na terenie części działki nr ewid. 8/8 w miejscowości Dudka gm. Borowie.

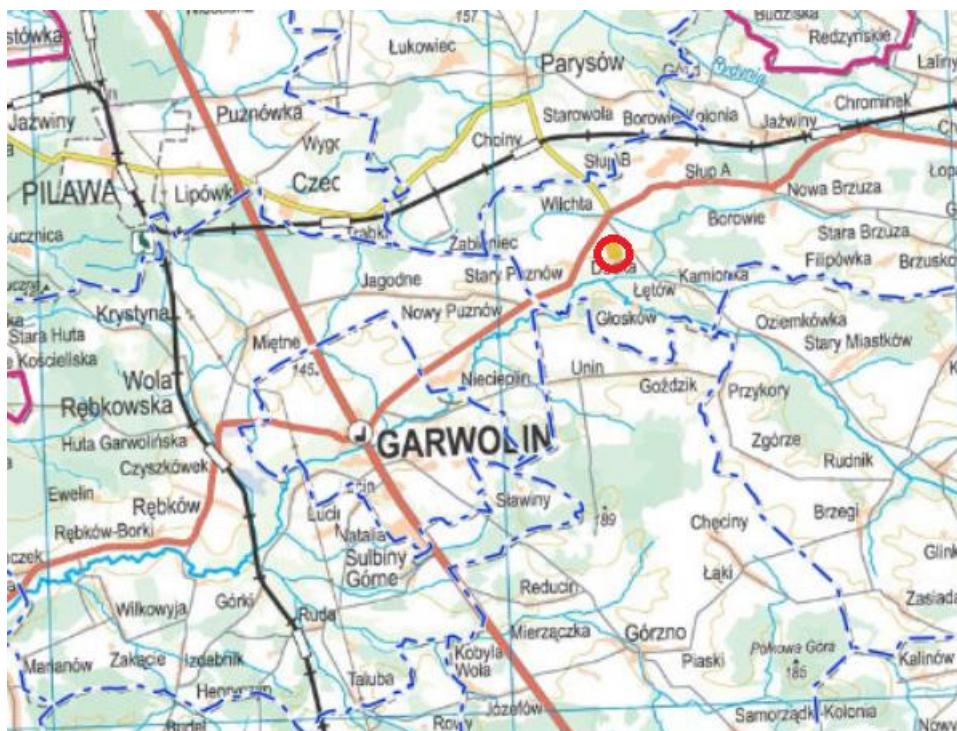
Od strony południowej teren inwestycji graniczy z drogą publiczną gminną (dz. O nr ew. 272/1).

Od zachodu z działką o nr ew. 8/5 na której znajduje się świetlica wiejska oraz niezabudowaną działką o nr ew. 8/7 oraz działką o nr ew. 7/1 na której znajduje się budynek mieszkalny.

Od strony północnej z działką o nr ew. 161, na której znajduje się las oraz niezabudowaną działką nr ewid. 10/1. Od strony wschodniej z niezabudowanymi działkami nr ewid. 9/8 i 9/10.

W sąsiedztwie przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa w indywidualnych gospodarstwach rolnych.

Lokalizacja planowanej inwestycji na mapie poglądowej:



Teren inwestycji przylega do drogi publicznej gminnej działka nr ewid. 272/1. Obsługa komunikacyjna będzie odbywała się poprzez projektowany zjazd z drogi gminnej oraz poprzez projektowane drogi wewnętrzne. Przewiduje się po jednym miejscu postojowym dla każdego projektowanego budynku mieszkalnego.

Powierzchnia działki - 4 ha. Obszar objęty opracowaniem wynosi 35700 m².

Na części działki nie objętej wnioskiem znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny i budynki gospodarcze. Pozostała część działki wykorzystywana jest rolniczo.

W północnej części działki znajdują się niewielkie zadrzewienia (drzewa iglaste i liściaste) oraz zakrzewienia. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów pobranego ze Starostwa Powiatowego z Garwolina na terenie inwestycji działce znajdują się następujące użytki:

Lzr – RV – grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych,

Lzr – RVI – grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych,

RIVa – grunty orne,

RIVb - grunty orne,

RV - grunty orne,

RVI - grunty orne.

Działka objęta inwestycją zlokalizowana jest poza obszarami Natura 2000, jak również poza innymi formami ochrony przyrody, wyznaczonymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r., poz. 55). Najbliżej położone obszary natura 2000 znajdują się w odległości:

- ok. 6,43 km – specjalny obszar ochrony siedlisk Gołe Łąki PLH140027,

- ok. 16,7 km – specjalny obszar ochrony siedlisk Dolina Środkowego Świdra PLH140025.

Bilans terenu objętego wnioskiem o wydanie decyzji:

Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych (z ewentualną zabudową uzupełniającą) - ok 6900 m².

Powierzchnia dojść, dojazdów do budynków na poszczególnych działkach – ok 4600 m².

Powierzchnia dróg wewnętrznych - ok 4500 m².

Na pozostałym terenie zostanie zagospodarowana zielenią.

Teren ten będzie stanowił powierzchnię biologicznie czynną.

Powierzchnia przeznaczona do przekształcenia, w tym czasowego, w wyniku planowanej inwestycji (obejmująca także m.in. powierzchnie placów budowy, placów składowych, powierzchnie utwardzone czy płyty roślinności, które zostaną usunięte a teren urządzony zgodnie z wolą inwestora np. niwelacja terenu, odwodnienie, itp.) - **wynosi 24 000 m²**.

Budynki mieszkalne jednorodzinne oraz zabudowa uzupełniająca (budynki garażowe i gospodarcze) wykonane zostaną w technologii tradycyjnej.

Informacja o poziomie posadowienia budynków oraz warunkach gruntowo wodnych na terenie inwestycji:

Projektowane budynki zalicza się do niewielkich obiektów budowlanych o statycznie wyznaczalnym schemacie obliczeniowym (obiekty bez podpiwniczenia). Budynki posadowione będą na działce na której występują grunty o układzie równoległym do poziomu terenu. Górna warstwa do 0,4 m to ziemia urodzajna, poniżej do głębokości 3 m grunty mineralne w postaci piasków i gliny.

W poziomie posadowienia budynków nie stwierdzono występowania wód gruntowych oraz niekorzystnych zjawisk geologicznych.

Ze względu na wielkość i rodzaj obiektów budowlanych o statycznie wyznaczalnym schemacie obliczeniowym w prostych warunkach gruntowych - obiekty zalicza się do pierwszej kategorii geotechnicznej.

Z uwagi na wielkość obiektów, sposób ich posadowienia oraz warunki gruntowo wodne nie ma konieczności wykonywania odwodnienia.

Wszelkie materiały użyte do budowy obiektów będą dopuszczone do obrotu i będą posiadały aktualne certyfikaty i atesty.

Budynki mieszkalne jednorodzinne o zwartej bryle, tworzące zwięzłą formę architektoniczną. Budynki swoim kształtem będą harmonijnie wkomponowane w otaczający krajobraz a ich bryła dostosowana do lokalnej architektury. Obiekty zostały zaprojektowane w sposób spełniający wymogi zawarte w art. 5 ust 1 ustawy Prawo budowlane.

Rodzaj planowanej nawierzchni do wykonania na powierzchniach utwardzonych.

Z uwagi na brak technicznej możliwości podłączenia terenu inwestycji do sieci kanalizacji deszczowej na terenie inwestycji planowane są nawierzchnie przepuszczalne. Kształtowanie spadków nawierzchni powierzchni utwardzonych będzie realizowane w sposób uniemożliwiający zalewanie terenów przyległych do terenu inwestycji. Wody opadowe i roztopowe będą zagospodarowane w całości na terenie inwestycji.

Obliczenia ilości wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów i części powierzchni utwardzonych.

$$q_d = \psi \cdot A \cdot \frac{I}{10\,000} \quad [dm^3 / s]$$

gdzie:

ψ – współczynnik spływu (bezwymiarowy),

A – powierzchnia odwadniana [m²],

I – miarodajne natężenie deszczu [dm³/(s×ha)].

Wartości współczynników spływu wg PN-92/B-01707

Rodzaj powierzchni	Współczynnik spływu ψ
Dachy o nachyleniu powyżej 15	1,0
Dachy o nachyleniu poniżej 15	0,8
Dachy żwirowe	0,5
Ogrody dachowe	0,3
Rampy i myjnie samochodowe	1,0
Płyty z zalewanymi spoinami, pokryte papą lub betonem	0,9
Chodniki pokryte płytami	0,6
Chodniki nie pokryte płytami, podwórza i aleje	0,5
Place do gier i place sportowe	0,25
Ogrody	0,10 – 0,15
Parki	0,05

Dane deszczu:

Podaj czas trwania deszczu [min]:

15

Podaj częstotliwość deszczu [1/a]:

2

Wybierz region Polski dla formuły IMGW (formuła Bogdanowicz - Stachý):

centralny

Wybierz rozkład deszczu:

Rozkład DVWK

Wybierz format:

intensywność opadu

Suma opadu: 12.967 [mm]

Średnie natężenie deszczu: 144.08 [dm³/s/ha]

Kategoria deszczu wg Chomicza: Deszcz ulewny III stopnia

Zlewnia z projektowanych dachów.

$q_d = 120$ [dm³/s]

Zlewnia z powierzchni utwardzonych przepuszczalnych.

$q_d = 79$ [dm³/s]

Wody opadowe i roztopowe z terenu inwestycji zostaną w całości zagospodarowane na działce inwestora. Wielkość powierzchni terenu inwestycji umożliwiająca zagospodarowanie wód opadowych, ukształtowanie powierzchni oraz odpowiednia chłonność gruntu uniemożliwiąc będą zalewanie terenów sąsiednich.

Wariant zerowy – odstąpienie od realizacji inwestycji. Obecnie teren inwestycji jest niezagospodarowany i użytkowany rolniczo. Pozostawienie terenu inwestycji w obecnym stanie może spowodować w niedalekiej przyszłości porośnięcie działki chwastami i zakrzaczeniami oraz degradację gruntów rolnych.

Wariant I – realizacja inwestycji w zakresie opisanym w karcie.

Lokalizacja budynków jest optymalna i odpowiada wymaganiom inwestora. Ponadto zaprojektowane materiały budowlane nie wywierają niekorzystnego oddziaływania na środowisko oraz posiadają stosowne atesty i certyfikaty. Realizacja inwestycji w zakresie opisanym w niniejszej karcie informacyjnej pozwoli na prawidłowe zagospodarowanie terenu przedmiotowej działki. Budynki mieszkalne, które powstaną na terenie inwestycji, będą wkomponowane w otaczający krajobraz. Będą nawiązywały do wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz do tradycyjnych form architektonicznych występujących na tym terenie pod względem: formy i gabarytów. Cechy architektoniczne nowo wznoszonych budynków będą spełniały wymagania decyzji o warunkach zabudowy, pozyskanej dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

1. Przewidywana ilość wykorzystywanej wody, surowców, materiałów, paliw oraz energii

Szacunkowe zapotrzebowanie na wodę wynosi: 15 m³/m-c dla 1 budynku mieszkalnego

Szacunkowe zapotrzebowanie na surowce wynosi: nie dotyczy

Szacunkowe zapotrzebowanie na paliwa wynosi: 2400 m³ gazu ziemnego/rok dla 1 budynku mieszkalnego

Szacunkowe zapotrzebowanie na energię wynosi:

- elektryczną: 2100 kWh na rok dla 1 budynku mieszkalnego
- ciepłą: 57,6 GJ na rok dla 1 budynku mieszkalnego

Zaopatrzenie zaplecza budowy w wodę na etapie realizacji przedsięwzięcia oraz budynków mieszkalnych na etapie eksploatacji.

Na wstępnym etapie realizacji przedsięwzięcia dostawa wody będzie odbywała się w specjalnych zbiornikach do punktów zaopatrzenia na budowie. Docelowo w miarę rozbudowy sieci wodociągowej przewiduje się zaopatrzenie terenu budowy poszczególnych obiektów z sieci wodociągowej.

Budynki na etapie eksploatacji będą zasilane w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

Na etapie realizacji inwestycji używane będą materiały dopuszczone do obrotu, które posiadają aktualne atesty i certyfikaty. Zastosowana technologia budowy oraz materiały są bezpieczne dla środowiska i nie zagrażają zdrowiu i życiu ludzi oraz środowisku naturalnemu.

W trakcie realizacji inwestycji zapewnione zostanie oszczędne korzystanie z terenu. Niezbędne przekształcenia terenu zostaną wykonane wyłącznie w zakresie wymaganym technologią robót budowlanych oraz warunkami eksploatacji przedsięwzięcia. Ziemia urodzajna z wykopów będzie składowana i wykorzystana w okresie późniejszym do zakładania nowych terenów zielonych. Humus zdjęty na etapie budowy zostanie ponownie wykorzystany dla uaktywnienia życia biologicznego w rejonie inwestycji. Nadmiar mas ziemnych zostanie odwieziony na składowisko. Istniejący drzewostan zostanie zachowany w maksymalnym stopniu.

Drzewa, które nie są przewidziane do wycinki, a w których sąsiedztwie prowadzone będą roboty budowlane, zostaną zabezpieczone przed uszkodzeniami mechanicznymi matami słomianymi lub płótkami z desek.

Odpady powstające w trakcie budowy będą segregowane i odbierane przez uprawnione podmioty. Nie przewiduje się powstawanie odpadów niebezpiecznych. Oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie jego realizacji będzie miało charakter lokalny, krótkotrwały i nie spowoduje istotnych zmian w środowisku. Jedynym źródłem emisji hałasu i zanieczyszczeń do powietrza, ponad stan istniejący, będą pracujące maszyny i sprzęt budowlany. W celu ograniczenia emisji hałasu do środowiska na etapie budowy zakłada się, że roboty będą prowadzone wyłącznie w porze dziennej tj. w godz. 6.00 – 22.00 oraz w miarę możliwości urządzenia emitujące hałas o dużym natężeniu nie będą pracować jednocześnie. Ponadto dla zminimalizowania emisji hałasu powodowanego pracą maszyn, stosowane będą urządzenia sprawne, dobrze konserwowane i posiadające aktualne atesty. Dla ograniczenia negatywnych wpływów środowiskowych w trakcie realizacji robót budowlanych przewiduje się zorganizowanie zaplecza placu budowy, wyposażonego w przenośne toalety.

Obszar oddziaływania przedsięwzięcia będzie się mieścić w całości na działkach, na których przedsięwzięcie zostanie zrealizowane i do których inwestor posiada tytuł prawny. W związku z przeznaczeniem obiektów budowlanych nie przewiduje się zagrożeń dla środowiska.

Miejsca gromadzenia odpadów bytowych będą zorganizowane w sposób określony w przepisach szczególnych i zapewnią niezbędne warunki higieniczno – sanitarne.

Emisja gazów i pyłów – nie dotyczy.

Projektowane budynki nie będą zacieniały oraz przesłaniały budynków sąsiednich, nie będą także generowały uciążliwych hałasów, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania oraz zanieczyszczeń.

Budynki będą wkomponowane w środowisko w sposób jak najbardziej zbliżony do naturalnego.

Odniesienie się do możliwości retencjonowania wód opadowych i roztopowych.

Wielkość działek oraz sposób ich zagospodarowania daje możliwość retencjonowania wód opadowych i roztopowych w postaci oczek wodnych, małych stawów czy też podziemnych zbiorników. Decyzję o wykonaniu takich urządzeń będą podejmowali właściciele poszczególnych nieruchomości.

Dla projektowanej inwestycji nie przewiduje się, aby powstały jakiegokolwiek czynniki, które mogłyby wpłynąć niekorzystnie na środowisko, bądź na higienę i zdrowie użytkowników projektowanej inwestycji i ich otoczenia.

Projektowane budynki mieszkalne wraz z infrastrukturą techniczną nie wpłyną negatywnie na stan środowiska zarówno w zakresie zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego jak również zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego. Obiekty nie będą miały istotnego wpływu na stan środowiska w swoim otoczeniu, a tym samym nie spowodują pogorszenia jego stanu. Oddziaływanie planowanego przedsięwzięcia nie przekroczy dopuszczalnych norm i standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Inwestycja będzie spełniała wszystkie warunki i wymagania wynikające z przepisów ochrony środowiska oraz warunki zagospodarowania, wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony zdrowia ludzi, zawarte w decyzji o warunkach zabudowy, pozyskanej dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Dla każdej działki zostanie przewidziane miejsce gromadzenia odpadów bytowych zorganizowane w sposób określony w przepisach szczególnych i zapewniające niezbędne warunki higieniczno – sanitarne. Odpady będą segregowane i gromadzone w szczelnych pojemnikach na śmieci, skąd odbierane będą na wysypisko śmieci przez uprawnioną firmę.

Odprowadzanie ścieków bytowych do gminnej sieci kanalizacyjnej.

W trakcie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia głównym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery będą indywidualne piece i kotły grzewcze oraz kominki Projektowane systemy grzewcze oparte będą na paliwach nisko emisyjnych, z dodatkowym wykorzystaniem niekonwencjonalnych źródeł energii ze szczególnym uwzględnieniem energii słonecznej. Klasa

zastosowanych kotłów grzewczych spowoduje, że emisja zanieczyszczeń od urządzeń grzewczych nie przekroczy wartości dopuszczalnych.

Na każdej działce budowlanej zostaną zagospodarowane powierzchnie zielone.

Projektowane budynki nie będą zacięniały oraz nie przesłaniały budynków sąsiednich, nie będą generować uciążliwych hałasów, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania oraz zanieczyszczeń.

- ilość i sposób odprowadzania ścieków bytowych: 15 m³/ m-c odprowadzanych do sieci kanalizacji sanitarnej - dla 1 budynku mieszkalnego;
- ilość i sposób odprowadzania ścieków technologicznych - brak;
- ilość i rodzaj wprowadzanych do środowiska substancji, np. pyłów, oparów, odorów itp. - brak;
- ilość i sposób odprowadzania wód opadowych z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych (parkingi, drogi, itp.): wody opadowe z dachu oraz powierzchni dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych w całości odprowadzane będą na teren działki;
- rodzaj, przewidywane ilości i sposób postępowania z odpadami (segregacja, gromadzenie w szczelnych pojemnikach: przewiduje się, że w związku z użytkowaniem obiektu wytwarzane będą jedynie odpady bytowe w ilości ok. 0,1 m³/tydz - dla 1 budynku mieszkalnego. Odpady będą segregowane i gromadzone w szczelnych pojemnikach na śmieci, skąd odbierane będą na wysypisko śmieci przez uprawnioną firmę. Miejsce gromadzenia odpadów stałych oznaczone zostało na projekcie zagospodarowania działki;
- ilość, rodzaje zainstalowanych i planowanych urządzeń emitujących hałas, zanieczyszczenia powietrza, odpady, ścieki, pola elektromagnetyczne lub innych elementów powodujących uciążliwości (np. odory) - brak.

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze podlegającym ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody oraz w korytarzu ekologicznym. Na działce nr ewid. 8/8 w miejscowości Dudka gm. Borowie ani w ich pobliżu nie znajdują się pomniki przyrody oraz żadne formy ochrony przyrody.

W trakcie eksploatacji budynków wytwarzane będą jedynie odpady komunalne (bytowe) w przybliżonej wielkości 0,1 m³/tydz. dla 1 budynku mieszkalnego, gromadzone w zamykanych pojemnikach. Wywóz odpadów odbywać się będzie na podstawie umowy inwestora z firmą posiadającą stosowne zezwolenie. Kod odpadów 2001 odpady komunalne segregowane i gromadzone selektywnie – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Klimatu w sprawie katalogu odpadów.

