

Charakterystyka przedsięwzięcia p. n.:

„Budowa budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zlokalizowaną na działce o nr ewidencyjnych 158/83, 158/82, 1/1, 158/28 w obrębie Laski, gmina Gorzycy, powiat słubicki, województwo lubuskie”.

1. Rodzaj, skala i usytuowanie przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie jednorodzinnych domów mieszkalnych z infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi wraz z podziałem działek na działki budowlane, oraz wyznaczenie dróg wewnętrznych na działkach ewidencyjnych o numerach : 1/1 , 158/28, 158/82 , 158/83, obręb Laski , gmina Górzycy obręb Laski .

Pod pojęciem infrastruktury towarzyszącej należy rozumieć ciągi komunikacyjne, bezodpływowe zbiorniki do gromadzenia nieczystości płynnych, przyłącza wodociągowe, przyłącza energetyczne i trafostację.

Budynki jednorodzinne ogrzewane będą przy użyciu kotłów CO opalanych gazem LPG, olejem opałowym, ekogroszkiem lub ogrzewane będą energią elektryczną, słoneczną, pompami ciepła lub innymi ekologicznymi metodami.

Ścieki socjalno – bytowe gromadzone będą w bezodpływowych zbiornikach do gromadzenia nieczystości płynnych o pojemności ok. 10 m³.

Planowane przedsięwzięcie uwzględnia podział działki :

- nr 1/1 na 9 działek budowlanych o powierzchniach około 800-1000 m² każda
- Nr 158/28 -95 działek budowlanych o powierzchniach około 800-1000 m² każda
- Nr 158/82- na 9 działek budowlanych o powierzchniach około 800-1000 m² każda
- nr 158/83 – na 17 działek budowlanych o powierzchniach około 800- 1000 m² każda

Planuję się wyodrębnić po 3 działki z każdej w/w działki tj. działki 1/1 , 158/28 , 158/82 , 158/83 aby oprócz funkcji zabudowy mieszkaniowej posiadały funkcję usługową (żłobek, przedszkole, punkt handlowy lub inne usługi nieuciążliwe) lub funkcję produkcyjną. Charakter produkcji nieuciążliwy, nie kwalifikujący się do przedsięwzięć wyszczególnionych w rozporządzeniu w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Drogi docelowo posiadały będą nawierzchnię utwardzoną.

Zebrane wody deszczowe i roztopowe z dróg odprowadzane będą w granicach działki inwestora. Jakość odprowadzanych wód deszczowych i roztopowych odpowiadała będzie parametrom określonym w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 1800).

Wniosek o warunki zabudowy określał będzie maksymalną powierzchnię zabudowy o powierzchni nie przekraczającej 180 m² dla budynków mieszkalnych. Budynki dwukondygnacyjne, z czego drugą kondygnację stanowiło będzie poddasze użytkowe. Dopuszczalne podpiwniczenie obiektów. Technologia wykonania budynków zależała będzie od indywidualnych preferencji nabywców nieruchomości.

Dachy budynków dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowej 30 - 45°. Dachy kryte dachówką.

Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do gruntu w granicach obszaru objętego zamierzeniem.

Moc przyłączeniowa energii elektrycznej dla każdego budynku oszacowano na 17 kW. Zapotrzebowanie na moc dla całego projektowanego osiedla 2210 kW.

Drogi docelowo o nawierzchni utwardzonej. Technologia wykonania dróg zależna będzie od decyzji podjętych w tej kwestii przez docelowego właściciela infrastruktury

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. Po-nadto przy sytuowaniu budynków zostaną zachowane wymagane odległości 12m od granicy ewidencyjnej lasu ze względu na bezpieczeństwo pożarowe.

Docelowo zostanie dokonany podział terenu inwestycji na działki budowlane oraz działki drogowe przeznaczone pod drogi wewnętrzne i pasy techniczne. Pod każdy budynek zostanie wydzielona odrębna działka budowlana, wyposażona w niezależną infrastrukturę techniczną . Wjazd oraz wyjazd z terenu objętego zamierzeniem realizowany będzie jednym zjazdem z drogi powiatowej 1308 F na działkę 156/3 i następnie docelowo na działkę inwestora .

2. Powierzchnia zajmowanej nieruchomości, a także obiektu budowlanego oraz dotychczasowy sposób jej wykorzystywania:

Planowane przedsięwzięcie będzie zlokalizowane na dz. o nr ew. 1/1 , 158/28 , 158/82 , 158/83 w obrębie Laski , gminie Górzycy , powiecie ślubickim , województwie lubuskim. Dla terenu, na którym planowana jest inwestycja nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania terenu.

Całkowita powierzchnia przeznaczona pod inwestycję wynosi 15,3601 ha.

Inwestycja będzie realizowana na następujących działkach:

Nr działki	Jednostka ewidencyjna	Obręb	Powierzchnia ha	Powierzchnia wykorzystana pod przedsięwzięcie ha	Klasa użytku
158/28	Górzycy	Laski	20,1159	11,3213	Grunty orne RIVa , RIVb, RV,RVI
1/1	Górzycy	Laski	1,00	1,00	Grunty orne RVI

158/82	Górzycy	Laski	1,0420	1,0420	Grunty orne RIVa , RIVb, RV,RVI
158/83	Górzycy	Laski	1,9968	1,9968	Grunty orne RIVa , RIVb, RV,RVI

3. Rodzaj technologii:

Domy jednorodzinne wybudowane zostaną w technologiach zależnych od indywidualnych projektów inwestorów. Zarówno materiały, z których obiekty zostaną wykonane jak i infrastruktura towarzysząca, w tym zbiorniki do gromadzenia nieczystości płynnych spełniały będą wysokie normy ochrony środowiska. Budownictwo mieszkaniowe nie będzie wykazywało negatywnego oddziaływania na środowisko.

Budynki o charakterze usługowym wykonany zostanie na zasadach podobnych jak domy jednorodzinne.

Drogi wewnętrzne będą utwardzone .

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. Ewentualne masy ziemne będą składowane na miejscu budowy w wydzielonym, oznakowanym miejscu

- Roboty związane z budową dróg wewnętrznych, obsługujących teren przedsięwzięcia.

Roboty będą polegały na :usunięciu warstw humusu i darniny, usunięciu samosiejek 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 robót 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 robót - rozwiązanie zostanie przyjęte na etapie wykonawstwa. Miejsca te będą zmieniały położenie w miarę postępu prac przy budowie.

Technologia wykonywania robót zostanie opracowana w oparciu o harmonogram tych robót, dostaw materiałów, maszyn i urządzeń. Na każdym etapie wykonywania robót przestrzegane będą obowiązujące przepisy bhp, przepisy z zakresu ochrony środowiska i ppoż.

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.

Dla ograniczenia negatywnych wpływów środowiskowych w trakcie realizacji robót budowlanych przewiduje się zorganizowanie zaplecza placu budowy, wyposażonego w przenośne toalety. Ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do szczelnych zbiorników bezodpływowych, których zawartość będzie usuwana przez uprawnione podmioty.

Tankowanie maszyn i urządzeń budowlanych oraz transportowych będzie się odbywało wyłącznie na stacjach paliw wyposażonych w wymagane zabezpieczenia emisyjne.

Teren placu postojowego dla maszyn budowlanych i drogowych oraz placu składowego materiałów budowlanych zostanie uszczelniony poprzez ułożenie warstwy folii przy-sypanej gruntem. Odpady powstające w trakcie budowy będą segregowane i odbierane przez uprawnione podmioty. Nie przewiduje się powstawania odpadów niebezpiecznych. Oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie jego budowy będzie miało charakter lokalny, krótko-rwały i nie spowoduje istotnych zmian w środowisku. Jedynym źródłem emisji hałas 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.

Obszar oddziaływania przedsięwzięcia będzie się mieścił w całości na działkach, na których przedsięwzięcie zostanie zrealizowane i do których inwestor posiada tytuł prawny.

4. Przewidywana ilość wykorzystywanych mediów i paliw:

Zapotrzebowanie na surowce, materiały i energię należy rozpatrzyć dla trzech okresów życia inwestycji – etapu budowy, etapu użytkowania i etapu likwidacji. Z uwagi na fakt, iż obecnie nie został jeszcze wybrany docelowy dostawca urządzeń poniższe zestawienie ma charakter szacunkowy.

Zapotrzebowanie na wodę

Do określenia zapotrzebowania na wodę posłużono się wskaźnikami zużycia wody publikowanymi w załączniku nr 1 Przeciętne normy zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwach domowych do Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody. Wg. dokumentu źródłowego

zapotrzebowanie na wodę dla mieszkańców, których obiekty wyposażone są w wodociąg, ubikacje, łazienkę, lokalne źródło ciepłej wody (piecyk węglowy, gazowy - gaz z butli, elektryczny, bojler) i nie posiadają przyłącza kanalizacyjnego wynosi 3 m³ / na miesiąc / na 1 mieszkańca.

Przyjęto, że każdy budynek zamieszkiwany będzie przez 4 mieszkańców. Zużycie wody w budynkach mieszkalnych w ciągu miesiąca kształtowało się będzie na poziomie:

$3 \text{ m}^3 * 4 \text{ mieszkańców} = 12 \text{ m}^3 / \text{ budynek}$.

Dla 130 budynków zapotrzebowanie w okresie miesiąca wyniesie 1560 m³.

Wielkość tą należy powiększyć o zapotrzebowanie na wodę dla budynku o funkcji usługowej. Szacunkowo przyjęto dwukrotność zapotrzebowania na budynek mieszkalny czyli 24 m³.

Roczne zapotrzebowanie na wodę kształtowało się będzie na poziomie ok. 22 176 m³.

Ilość ścieków przyjęto na poziomie ilości wody.

Zapotrzebowanie na energię elektryczną

Zużycie energii miesięczne dla rodziny 4 osobowej kształtuje się na poziomie ok. 2700 kW.

Przeliczając uzyskany wynik na rok otrzymamy 27900 kW na pokrycie zapotrzebowania na energię elektryczną dla domów jednorodzinnych.

Zapotrzebowanie na energię elektryczną dla budynku usługowo – produkcyjnego przyjęto jako podwojoną ilość energii elektrycznej dla budynku mieszkalnego – 5400 kW.

Zapotrzebowanie na energię cieplną

Zapotrzebowanie na energię cieplną przyjęto jak 150 kW / 1 m². Dla projektowanych obiektów mieszkalnych wyniesie 3510000 kW. Dla budynku o funkcji usługowo – produkcyjnej wartość ta wyniesie 648 000 kW

5. Przewidywane ilości i rodzaje wytwarzanych odpadów oraz ich wpływ na środowisko.

W czasie realizacji planowanego przedsięwzięcia, z uwagi na jego specyfikę powstawać będą odpady, które zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie katalogu odpadów z dnia 9 grudnia 2014 r. (Dz.U z 2014 r. poz.1923) w większości zaklasyfikowane będą do grupy 17, tj. odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych).

Zgodnie z zapisami ustawy o odpadach wytwórcą odpadów powstających w trakcie prowadzenia prac budowlanych jest podmiot świadczący usługi w tym zakresie. Miejsce magazynowania odpadów powstających na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia wyznaczone zostanie na terenie placu budowy. Materiały wykorzystywane do realizacji inwestycji magazynowane będą na placu budowy, na terenie przeznaczonym do realizacji planowanego przedsięwzięcia.

Gospodarka odpadami w trakcie realizacji

Kod odpadu	Rodzaj odpadu	Ilość wytworzenia Mg	Miejsce magazynowania
15 02 02*	Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nie ujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi.	1,5	w szczelnym pojemniku/beczce na utwardzonej powierzchni, w wyznaczonym miejscu magazynowania odpadów
15 01 01	Opakowania z papieru i tektury	3,0	w kontenerach lub luzem na utwardzonej powierzchni w wyznaczonym miejscu magazynowania odpadów
15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych	3,0	w kontenerach lub luzem na utwardzonej powierzchni w wyznaczonym miejscu magazynowania odpadów
15 01 03	Opakowania z drewna	3,0	w kontenerach lub luzem na utwardzonej powierzchni w wyznaczonym miejscu magazynowania odpadów
15 02 03	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02	1,0	w pojemniku/beczce na utwardzonej powierzchni, w wyznaczonym miejscu magazynowania odpadów
17 01 01	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów	800,00	w kontenerach lub luzem na utwardzonej powierzchni w wyznaczonym miejscu magazynowania odpadów
17 01 07	Zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż wymienione w 17 01 06	1000,00	w kontenerach lub luzem na utwardzonej powierzchni w wyznaczonym miejscu magazynowania odpadów
17 04 11	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	5,00	w pojemniku/beczce na utwardzonej powierzchni, w wyznaczonym miejscu magazynowania odpadów
17 05 04	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	10 000,00	w kontenerach lub luzem na utwardzonej powierzchni w wyznaczonym miejscu magazynowania odpadów
17 05 06	Urobek z pogłębiania inny niż wymieniony w 17 05 07	10 000,00	w kontenerach lub luzem na utwardzonej powierzchni w

			wy-znaczonym miejscu magazynowania odpadów
17 06 04	Materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03	10,00	w pojemniku/beczce na utwardzonej powierzchni, w wyznaczonym miejscu magazynowania odpadów
20 03 01	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne	2,00	w pojemniku na utwardzonej powierzchni, w wyznaczonym miejscu magazynowania odpadów

Gospodarka odpadami – w trakcie eksploatacji przedsięwzięcia

Na etapie funkcjonowania osiedla wytwarzane będą odpady komunalne zmieszane i zbierane selektywnie: pet, szkło, papier, metale, odpady biodegradowalne.

Odpady gromadzone będą selektywnie, w pojemnikach i workach, w które wyposażone będą wszystkie posesje.

Szacunkowo mieszkańców województwa lubuskiego wytwarza ok. 330 kg odpadów komunalnych rocznie.

W tej ilości zawarte są odpady zbierane selektywnie.

- Szkło stanowi ok. 39 kg
- 13,2 kg, tworzywa sztuczne
- ok. 8,4 kg, papier
- ok. 6,7 kg a odpady biodegradowalne
- nok. 18 kg.

Przyjmując powyższe wskaźniki można prognozować, że szacunkowa ilość odpadów wytwarzana na terenie objętym zamierzeniem kształtowała się będzie następująco:

– odpady komunalne – 171,60 Mg,

w tym

- 147,52 Mg odpadów zmieszanych
- tworzywa sztuczne 4,38 Mg
- szkło – 6,84 Mg
- makulatura – 3,46 Mg
- odpady biodegradowalne – 9,40 Mg.

Zakładając rosnącą skuteczność zbierania selektywnego odpadów należy przyjąć, że masa odpadów zbieranych selektywnie będzie się zwiększała a masa odpadów zmieszanych będzie sukcesywnie malała.

Gospodarka odpadami w trakcie likwidacji przedsięwzięcia

Nie zakłada się likwidacji zamierzenia. W przypadku czysto hipotetycznym, gdyby zaszła konieczność likwidacji osiedla wszystkie obiekty budowlane zostaną rozebrane, instalacje zdemontowane a teren nieruchomości zostanie przywrócony do użytkowania rolniczego.

Zgodnie z zapisami ustawy o odpadach wytwórcą odpadów powstających w trakcie prowadzenia prac budowlanych jest podmiot świadczący usługi w tym zakresie.

Odpady przekazywane będą podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami oraz osobom fizycznym lub jednostkom organizacyjnym niebędącym przedsiębiorcami do odzysku we własnym zakresie.

Wytwarzane na każdym etapie przedsięwzięcia odpady będą zbierane i gromadzone selektywnie.

W pierwszej kolejności przekazywane będą podmiotom zajmującym się przetwarzaniem odpadów. Sposób postępowania z odpadami w pełni spełnia wymogi ustawy o odpadach. Przetworzenie odpadów zmniejsza strumień odpadów, poprzez przetworzenie ich w surowce przeznaczone do ponownego wykorzystania. Sposób ten daje gwarancję pozytywnego oddziaływania na środowisko.

Brak jest elementu składowania odpadów, a co za tym idzie wprowadzania do środowiska zanieczyszczeń powstających w procesie rozkładu odpadów. Odpady, które nie będą mogły zostać przetworzone trafią będą na składowiska odpadów, dotyczy to głównie odpadów o charakterze odpadów komunalnych.

Miejsce gromadzenia odpadów zabezpieczone będzie przed działaniem czynników atmosferycznych. Zabezpieczenie poprzez ustawienie pojemników do gromadzenia odpadów na nawierzchniach utwardzonych w pełni zabezpieczy środowisko gruntowo – wodne przed działaniem ewentualnych odcieków z odpadów.

W miejscu wytwarzania odpadów nie będą one oddziaływały na środowisko. Sposób gromadzenia w pojemnikach, na utwardzonych placach gwarantuje bezpieczeństwo gromadzenia odpadów. Odpady będą regularnie przekazywane podmiotom zajmującym się gospodarowaniem odpadami.

6. Rozwiązania chroniące środowisko.

Do rozwiązań chroniących środowisko przed negatywnym wpływem prowadzonej działalności należy zaliczyć:

Etap realizacji:

- a. Utworzenie placu budowy na terenie objętym inwestycją;
- b. Wykorzystanie do prac związanych z niwelacją terenu sprzętu sprawnego technicznie, o zachowanych wysokich standardach emisji zanieczyszczeń gazowych (spalin) i hałasu do środowiska;
- c. Zapewnienie zaplecza socjalnego dla pracowników zatrudnionych na etapie realizacji przedsięwzięcia;
- d. Zdeponowanie i wykorzystanie warstwy humusowej;

e. Racjonalną gospodarkę odpadami na etapie prac budowlanych związanych z rozbiórką istniejących obiektów budowlanych oraz budową nowych obiektów:

- ☐ odpady wytwarzane będą w ilościach wymuszonych koniecznymi pracami budowlanymi,
- ☐ zagospodarowanie odpadów polegać będzie na tymczasowym ich magazynowaniu, a następnie przekazaniu do odzysku lub unieszkodliwienia

– w zależności od rodzaju i charakteru odpadu,

- ☐ wybrani odbiorcy odpadów posiadać będą stosowne decyzje zezwalające na prowadzenie działalności w zakresie gospodarki odpadami,

d. Stosowanie materiałów nowej generacji i wysokiej jakości, a także sprawnych technicznie urządzeń i maszyn,

e. Natychmiastowe reagowanie w przypadku wystąpienia wycieku substancji ropo-pochodnej lub innej substancji niebezpiecznej poprzez stosowanie sorbentu, a następnie właściwe zagospodarowanie odpadu o kodzie 15 02 02*,

f. Przestrzeganie zasad bezpieczeństwa i higieny pracy podczas prowadzonych prac ziemno-budowlanych,

g. W zakresie klimatu akustycznego oraz ochrony powietrza zaprojektowanie bezkolizyjnych ciągów jezdnych,

h. Prowadzenie podstawowych operacji związanych z pracami budowlanymi oraz montażowymi w godzinach dziennych w celu ograniczenia oddziaływania na jakość powietrza atmosferycznego oraz klimat akustyczny.

i. Zastosowanie ogrzewania za pomocą wysokowydajnych kotłów, które pozwalają na maksymalne ograniczenie zużycie gazu.

j. Dla wariantu uwzględniającego posadowienie zbiorników LPG, zbiorniki gazu będą posiadały wymagane atesty Urzędu Dozoru Technicznego oraz wyposażone będą w odpowiednią armaturę zabezpieczającą przed rozszczelnieniem.

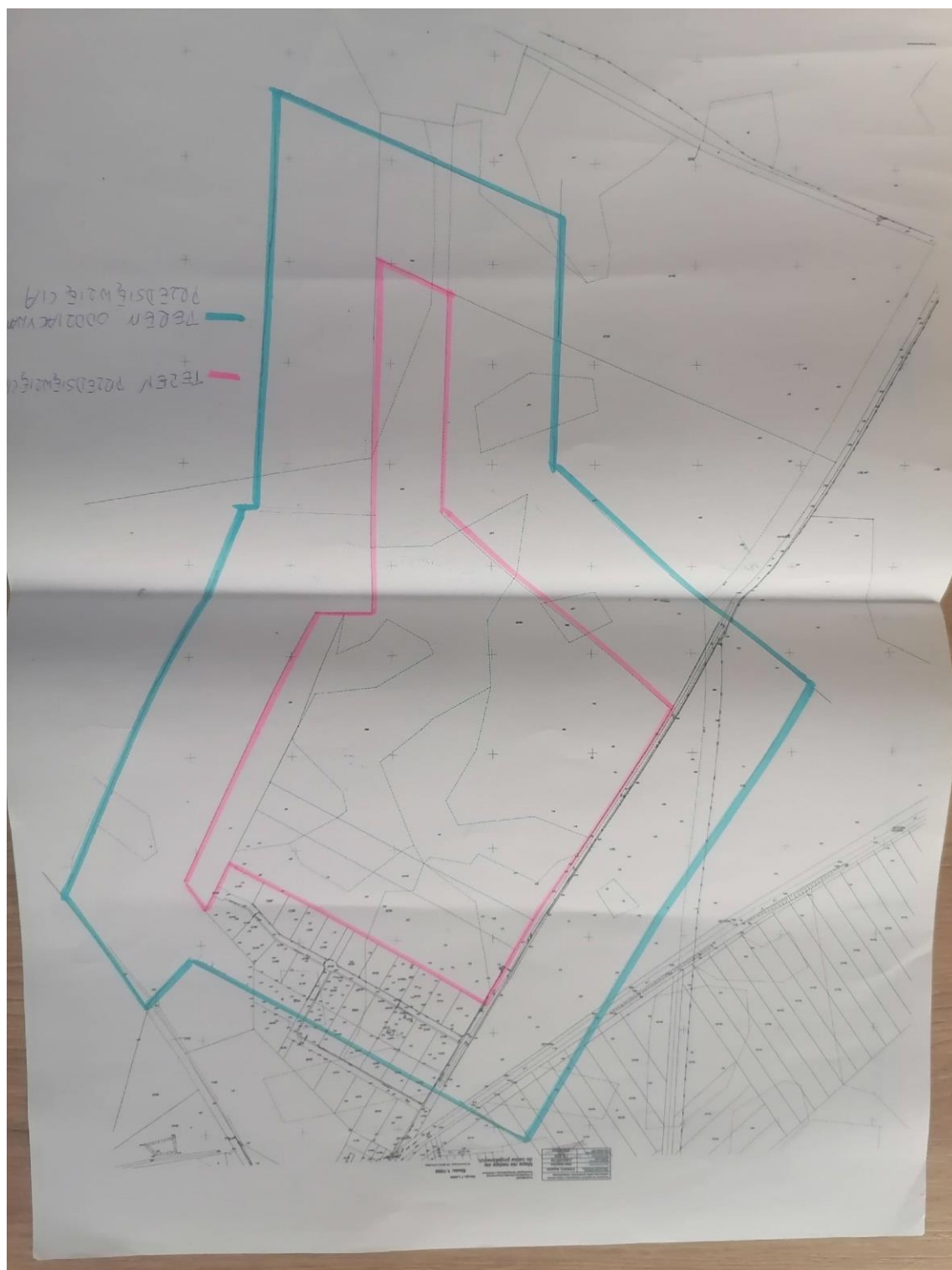
Etap eksploatacji:

a. Monitorowanie zużycia wody, gazu, energii elektrycznej,

b. Segregowanie odpadów w miejscu ich powstawania.

c. Kontrolowanie szczelności instalacji kanalizacji sanitarnej.

Załącznik do Decyzji Wójta Gminy Górzycy, Znak: GWOŚ.6220.22.14.2023 z dnia 24 stycznia 2024 r.



(-) Wójt Gminy Górzycy
Robert Stolarski