Załącznik do decyzji Wójta Gminy Wąsewo dnia 28.08.2025 r. znak: RI.6220.2.2023

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Jak wynika z raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko – planowana inwestycja będzie realizowana na działce ew. nr 327, obręb geodezyjny Grębki 0009 gm. Wąsewo.
Działka inwestycyjna nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (dalej: MPZP).
Przedsięwzięcie będzie polegało na budowie 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wraz z infrastrukturą w gminie Wąsewo, obręb 0009 Grębki, na działce ewidencyjnej nr 327. W ramach przedsięwzięcia podzielona zostanie działka ew. nr 327 na mniejsze działki budowlane.
Projektowane domy jednorodzinne o charakterze mieszkaniowym całorocznym wykonane zostaną w tradycyjnej technologii konstrukcji murowanej lub drewnianej. Będą to budynki jedno lub dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym oraz z ewentualną kondygnacją podziemną. Poniżej podstawowe parametry:

- szacunkowa powierzchnia zabudowy domów wynosić będzie od ok. 120 m^2 do ok. 270 m^2 każdy,
- szerokość elewacji frontowej od 10 m do 22 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki od 3 do 8 metrów,
- wysokość górnej kalenicy lub wysokość budynku od 6 do 11 metrów,
- kąt nachylenia połaci dachowej od 10 do 45 stopni,
- pokrycie dachu z blachodachówki, dachówki ceramicznej bądź gontu bitumicznego w stonowanych kolorach,
- układ dachu: dwu lub wielospadowy,
- 1-2 miejsca parkingowe przed budynkiem,
- odległość od granicy działki nie mniejsza niż 4 metry w przypadku ściany z oknami oraz nie mniejsza niż 3 metry w przypadku ścian bez okien.

Na posesjach przewiduje się również możliwość wykonania budynków garażowych i gospodarczych w analogicznej technologii jak budynki mieszkalne lub w lekkich konstrukcjach niewymagających fundamentowania.
Wjazd oraz wyjazd na przedmiotową inwestycję odbywać się będzie z drogi gminnej (dz. ew. 277), a następnie poprzez projektowaną drogę wewnętrzną do poszczególnych budynków.
W trakcie realizacji planowanego przedsięwzięcia wystąpi emisja substancji do powietrza oraz emisja hałasu, dodatkowo w wyniku prac powstawały będą odpady i ścieki. Na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia mogą wystąpić krótkotrwałe emisje zanieczyszczeń pyłowo-gazowych do powietrza związane z pracą sprzętu spalinowego oraz ruchem pojazdów ciężkich. Będzie to emisja krótkoterminowa ograniczona do czasu wykonywania ww. prac.
Źródłami emisji substancji do powietrza na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia będzie głównie funkcjonowanie systemów grzewczych oraz ruch pojazdów mechanicznych po terenie inwestycyjnym. Z przedłożonej dokumentacji wynika, iż planowana inwestycja nie będzie powodowała istotnego oddziaływania na klimat. W czasie eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia głównymi źródłami emisji hałasu będą środki transportu poruszające się po terenie inwestycji.
Przeprowadzona w raporcie ooś analiza oddziaływania w zakresie gospodarki wodno-ściekowej i ochrony wód wykazała, że eksploatacja przedmiotowej inwestycji nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko gruntowo-wodne oraz na wody powierzchniowe

i podziemne. Z raportu ooś wynika, że na etapie realizacji przedsięwzięcia nie przewiduje się, że będą wytwarzane odpady niebezpieczne.
Planowana inwestycja zlokalizowana będzie w obszarze Natura 2000 - specjalnym obszarem ochrony ptaków - Puszcza Biała PLB140007, dla którego obowiązują przepisy zarządzenia Nr 15 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Biała PLB 140007 (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2014 r. poz. 3828, z późn. zm., zwanego dalej „zarządzeniem z dnia 31 marca 2014 r").
Obszar realizacji inwestycji znajduje się na terenie korytarza ekologicznego Puszcza Biała.
Teren inwestycji stanowią pola uprawne, zadrzewienie oraz zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa. Przedsięwzięcie obejmuje zmianę sposobu wykorzystania terenu o powierzchni ok. 2,59 ha terenu użytkowanego rolniczo (grunty klasy RV, BRV). Sąsiedztwo przedmiotowej inwestycji stanowią tereny rolne, leśne oraz pojedyncza zabudowa. W raporcie ooś wskazano, że realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wiąże się z usuwaniem drzew.
Energia elektryczna podczas funkcjonowania przedsięwzięcia będzie zużywana na potrzeby eksploatacji budynków mieszkalnych i przebywania w nich osób. Przewidywane ogólne zużycie energii elektrycznej podczas użytkowania wynosić będzie ok. 150 kWh/miesiąc dla jednego budynku mieszkalnego, stąd w skali całej inwestycji zużycie energii dla 13 budynków wyniesie ok. 1 950 kWh/miesiąc, 23 400 kWh/rok.
Szacunkowe zapotrzebowania na wodę wynosić będzie do 4 m^3/dobę dla pojedynczej zabudowy, poprzez studnię do głębokości 25 m i poborze 5 m^3/dobę lub bezpośrednio z sieci wodociągowej.
Szacunkowe zapotrzebowania na paliwa wynosić będzie w zależności od sposobu ogrzewania budynku:

- Ekogroszek do 2,5 tony/rok,
- Pellet do 3,5 tony/rok,
- Gaz płynny LPG – do 2700 l/rok.

Ewentualnym II wariantem przedsięwzięcia jest budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Wariant ten obejmowałby 80 lokali mieszkalnych. Powierzchnia zajmowana przez obiekty budowlane wyniosłaby 16000 m^2 oraz pozostała powierzchnia do przekształcenia 9900 m^2. W efekcie powierzchnia biologiczne czynna wyniosłaby 38% powierzchni całej działki na której planowana jest inwestycja. Dodatkowo wariant II generuje większą ilość prac budowlanych, większą ilość odpadów powstającą podczas budowy, eksploatacji i likwidacji obiektów budowlanych w stosunku do wariantu pierwotnego. Podsumowując, ponieważ II wariant powoduje znacznie większe zmniejszenie powierzchni biologicznie czynniej terenu oraz zwiększenie ilości prac prowadzonych i generowanych odpadów w stosunku do wariantu pierwotnego, ze względu na powyższe – II wariant zostaje odrzucony.
Analizują rozwiązania projektowe zarówno pod względem ekologicznym jak i ekonomicznym uznano, że najkorzystniejszym wariantem realizacji przedsięwzięcia jest wariant I – wariant proponowany przez Wnioskodawcę.
Za wyborem wariantu przemawiają następujące aspekty:

- Bezpośredni dojazd z drogi gminnej, ograniczający ingerencje w środowisko (emisja do powietrza, hałas),
- Maksymalna zachowanie powierzchni biologicznie czynnej przy minimalnej ingerencji w środowisko,
- Minimalne przekształcenie terenu ze względu na bliski dostęp do infrastruktury technicznej (sieci, przyłącza, instalacje).
- Realizacji inwestycji w obrębie terenu, na którym znajdują się już budynki mieszkalne,

- Brak wpływu na obszary chronione.

Oddziaływanie na powierzchnię ziemi wystąpi na etapie realizacji inwestycji, związane będzie z wykonaniem robót budowlanych – ziemnych. Nie przewiduję się powstanie nadmiernych mas ziemnych. Przekształcenie związana będzie przede wszystkim z przekształceniem profilu glebowego, poprzez ingerencję w powierzchnię ziemi, uwidocznioną w posadowieniu w gruncie fundamentów pod budowę budynków mieszkalnych, co jednak nie pociągnie za sobą zmian w postaci zachwiania równowagi przyrodniczej w środowisku lokalnym i na większym obszarze.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia nie wpłynie negatywnie na krajobraz terenu inwestycyjnego oraz terenów sąsiednich. Projektowane budynki mieszkalne będą miały ograniczone wysokości, ograniczone warunkami zabudowy i pozwoleniem na budowę – jednak nie będą stanowiły dominanty krajobrazowej z uwagi na obecność już w okolicy rozproszonej zabudowy mieszkaniowej. Inwestycja realizowana będzie w taki sposób, aby powstające obiekty harmonijnie wkomponowywały się w otoczenie a ich kolorystyka nie burzyła istniejącego układu. Nie powstaną w ramach przedsięwzięcia obiekty o innym charakterze np. przemysłowym.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na krajobraz. W związku z powyższym nie przewiduje się też dodatkowych działań mających na celu ograniczane wpływu na krajobraz.

Lokalizacja planowanej inwestycji pozbawiona jest ryzyka znaczącego negatywnego oddziaływania na florę i faunę terenu. Teren przeznaczony pod inwestycję nie jest miejscem bytowania cennej fauny i występowania cennych gatunków roślin, grzybów i zbiorowisk roślinnych.

Wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachowych i terenów utwardzonych odprowadzane będą na tereny zielone na poszczególnych działkach, na których zlokalizowane będą budynki mieszkalne a ścieki bytowe do szczelnych zbiorników bezodpływowych. Analizowane budynki nie będą stwarzały zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych oraz gruntu.

Gospodarowanie powstającymi odpadami odbywać się będzie w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami, wszystkie powstałe odpady przekazywane będą uprawnionym odbiorcom i dalej transportowane celem odzysku lub unieszkodliwienia.

Jak wynika z rozkładu stężeń poszczególnych związków emitowanych do środowiska oraz przeprowadzonej analizy, realizacja przedmiotowa inwestycja nie spowoduje przekroczeń wartości dopuszczalnej stężeń jednogodzinnych oraz średniorocznych.

Źródłem hałasu emitowanego z projektowanego obiektu do środowiska będzie ruch pojazdów poruszających się po drodze wewnętrznej. Jak wykazały przeprowadzone obliczenia emisji hałasu do środowiska ruch pojazdów mechanicznych nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko i zdrowie ludzi. Spodziewane wartości równoważnego poziomu dźwięku wynikające z eksploatacji obiektu będą na terenach chronionych znacznie niższe od dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Hałas powstający na etapie budowy analizowanego przedsięwzięcia również nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych norm

na terenach chronionych. Emisja ta będzie krótkotrwała i ograniczy się tylko do niezbędnego okresu prowadzenia robót budowlanych.

Budowa kilku domów jednorodzinnych harmonijnie wkomponowanych w otaczający teren nie spowoduje utraty walorów krajobrazowych istniejącego terenu oraz terenów otaczających.

Przedmiotowa inwestycji nie będzie związana z koniecznością wycinki drzew.

Po przeprowadzaniu analizy wykonanej dla przedmiotowej inwestycji, można uznać że nie ma przeciwskazań do jej realizacji i wydania decyzji środowiskowej.

WÓJT

Urszula Nadratowska