

### Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polegało będzie na budowie zabudowy jednorodzinnej (osiedla domków jednorodzinnych) oraz budynków handlowo-usługowych wraz z zagospodarowaniem terenu i podłączeniem do istniejącej infrastruktury technicznej, na działce nr ewid. 448, miejscowość Tur, gm. Wartkowiec.

Powierzchnia wnioskowanej działki przed podziałem wynosi 4,1889 ha. Zostanie ona przekształcona w całości i podzielona na działki pod zabudowę:

- a) jednorodzinna o powierzchni ok. 950 m<sup>2</sup> - 1 345 m<sup>2</sup>,
- b) usługowo-handlową o powierzchni 2 842 m<sup>2</sup> i 6 335 m<sup>2</sup>,
- c) pod drogę wewnętrzną o powierzchni w sumie ok. 7094 m<sup>2</sup>.

W ramach przedsięwzięcia zaplanowano podział gruntu na 22 działki pod zabudowę jednorodzinna, 2 działki pod zabudowę usługowo-handlową i 4 działki pod drogę wewnętrzną dojazdową.

Wymiary działek po podziale:

- a) działki pod zabudowę jednorodzinna: szerokość waha się od 21,63 m do 37,44 m, zaś długość od 33,28 m do 53,25 m: wielkości wahają się w zależności od działki,
- b) działki pod zabudowę usługowo-handlową:
  - mniejsza: 56,58 m x 52,42 m,
  - większa: 95,68 m x 44,1 m x 33,28 m x 21,12 m x 64,9 m x 74,88 m,
  - działki pod drogę wewnętrzną: szerokość 8,32 m i 10 m zaś długości wahają się od 50 m do 180,5 m.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zaplanowano na działce nr ewid. 448, na której występują głównie tereny rolne (RV), w mniejszości tereny rolne (RVI) i grunty rolne zabudowane (BrRV). Działka obecnie wykorzystywana jest w przeważającej części pod uprawy rolne na gruntach ornych. Na powierzchni tej nie stwierdzono stanowisk chronionych gatunków zwierząt, roślin i grzybów, za wyjątkiem pojedynczego występowania trzech gatunków ptaków. Teren stanowi pole uprawne - uprawa zbóż.

Wykształcone zbiorowiska roślinne należą do rzędu Centaurealia cyanii - zbiorowiska chwastów upraw roślin zbożowych. Na miedzach oprócz chwastów polnych występują mietlica pospolita, kostrzewa łąkowa, babka zwyczajna, szczaw kędzierzawy, kupkówka pospolita, chaber bławatek. Wykształcone w obrębie opisywanej powierzchni zbiorowiska roślinne nie zaliczają się do siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie. Fauna opisywanej powierzchni jest uboga. W zachodniej części przedmiotowej działki, tuż przy jej zachodniej granicy, na wysokości zjazdu z DW nr 703 znajduje się teren o powierzchni - 28 arów porośnięty roślinnością wysoką, na którym znajdują się także pozostałości zabudowań i fragment ogrodzenia z bramą wjazdową. Roślinność zielną tworzą tu łąny dominującej pokrzywy zwyczajnej, a także m.in: babka zwyczajna, wiechlina roczna, rdest ptasi, łoboda szara, szarłat szorstki, marchew zwyczajna, wiechlina, łopian większy, glistnik jaskółcze ziele, bylica pospolita, krwawnik, tworzące zbiorowisko roślin synantropijnych na siedliskach ruderalnych i segetalnych. Na przedmiotowym terenie dominują drzewa liściaste, w dużej części owocowe, rozmieszczone losowo. Na analizowanym terenie zinwentaryzowano 33 sztuki drzew z gatunku: śliwa mirabelka *Prunus domestica* L. ssp. *syriaca* (8 szt.), jabłoń domowa *Malus domestica* Borkh. (9 szt.), wiśnia ptasia *Prunus avium* L. (1 szt.), jesion wyniosły *Fraxinus excelsior* L. (5 szt.), robinia akacjowa *Robinia pseudoacacia* L. (9 szt.), świerk pospolity *Picea abies* (L) H. Karst (1 szt.) oraz niewielkie podrosty (głównie w skupiskach) samosiejek dębu szypułkowego *Quercus robur* L., wiązu pospolitego *Ulmus minor* Mill, jesionu wyniosłego *Fraxinus excelsior* L., śliwy mirabelki *Prunus domestica* L. ssp. *syriaca*, robinii akacjowej *Robinia pseudoacacia* L.. Wśród krzewów stwierdzono: malinę/jeżynę *Rubus* sp., śnieguliczkę *Symphoricarpos* L., bez lilak *Syringa* sp. Znaczna część zinwentaryzowanych drzew to drzewa wielopienne. Obwody pni wynoszą od kilkunastu do niemalże dwustu centymetrów w przypadku jednego okazu robinii akacjowej. Część drzew jest z widocznym

posuszem. Wśród zinwentaryzowanych drzew i krzewów nie stwierdzono gatunków rzadkich, chronionych ani osobników o charakterze pomnikowym.

Na przedmiotowym terenie nie stwierdzono obecności gniazd, ani dziupli. Przedmiotowy teren nie jest zasiedlony przez chronione gatunki zwierząt. W toku badań odnotowano jedynie dwa gatunki ptaków związane z powierzchnią (jednorazowa obserwacja śpiewającego samca w siedlisku lęgowym), które można przypisać jedynie do kategorii lęgowości A – gniazdowanie możliwe. Obserwowano śpiewającego trznadla *Emberiza citrinella* (na robinii, w północno-zachodniej części zadrzewienia) oraz cierniówkę *Sylvia communis* (w zakrzaczeniu w południowej części zadrzewienia, drzewa/krzewy nr 10-13). Ponadto, w pasie drogowym DW 703 obserwowano sierpówki żerujące na asfalcie (prawdopodobnie lęgowe w siedlisku po drugiej stronie drogi). Na opisywanym terenie nie odnotowano bezkręgowców, ryb, płazów, gadów i ssaków gatunków chronionych.

W ramach przedsięwzięcia zostanie zaprzestana działalność rolnicza i zmiana sposobu użytkowania terenu. Występujące drzewa zostaną wycięte, a szata roślinna zostanie przekształcona na obszar biologicznie czynny, tj. ozdobne nasadzenia i trawa. Po uporządkowaniu obszarów zieleni zaplanowano do zasadzenia min. 43 szt. drzew oraz zasadzenie min. 856 m<sup>2</sup> krzewów. W odległości potencjalnego oddziaływania przedsięwzięcia, tj. 100 m od granic działki nr ewid. 448 znajdują się grunty rolne zabudowane (BrRV, BrRVI), tereny zabudowane (B), pastwiska (PsIV), grunty orne (RIVb, RV, RVI), lasy (LsV) oraz droga i grunty pod wodami płynącymi (Wp). Zachodnia granica działki przylega do drogi wojewódzkiej (dz. nr ewid. 440/1) i drogi gminnej od strony wschodniej (dz. nr ewid. 446). Najbliższe zabudowania od granic działki, na której planowana jest realizacja inwestycji znajdują się na:

- północ - ok. 6 m,
- zachód - ok. 24-32 m,
- południe - ok. 24 m.

Na terenie wnioskowanej działki znajdują się 2 budynki w stanie nadającym się do rozbiórki. Zostanie dokonana po zgłoszeniu do Starostwa Powiatowego oraz teren zostanie oczyszczony.

Roboty ziemne związane z wykonywaniem wykopów pod obiekty kubaturowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej (sieci, przyłącza i instalacje) będą wykonywane za pomocą odpowiedniego sprzętu budowlanego. Wierzchnia warstwa humusu w miejscu robót ziemnych będzie starannie usunięta i w późniejszym etapie wykorzystana do prac wykończeniowych na działce Inwestora. Ewentualne masy ziemne będą składowane na miejscu budowy w wydzielonym miejscu, w celu dalszego ich użycia przy przedsięwzięciu.

Nie przewiduje się prac odwodnieniowych. Możliwa jest sytuacja prac związanych z czasowym odwodnieniem terenu w miejsc posadowienia fundamentów. Z uwagi na taki rodzaj prac należy wyizolować fundament od wód i wilgoci poprzez izolacje stóp fundamentowych ław fundamentowych lub innego rodzaju posadowienia budynków. Ze względu, iż pracę polegałyby na czasowym odwodnieniu, nie przewiduje się długoterminowych skutków na graniczących z terenem inwestycji działkach.

W ramach przedsięwzięcia zaplanowano budynki mieszkalne jednorodzinne 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 naśladujące dachówkę, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy). Dopuszcza się budowę obiektów kubaturowych o konstrukcji drewnianej (domy z bali drewnianych lub w technologii szkieletu drewnianego).

Budynki usługowe wielkopowierzchniowe mogą powstawać w różnych technologia budowlanych. Najbardziej rozpowszechnioną metodą są budynki murowane lub o konstrukcji metalowej pokryte blachą stalową lub płytami PIR. Jeden z planowanych budynków usługowo-handlowych będzie miał 1000 m<sup>2</sup> i będzie przeznaczony na handel artykułami spożywczymi i przemysłowymi, powierzchnia sprzedaży do 700 m<sup>2</sup>. Drugi o powierzchni 2000 m<sup>2</sup> będzie wielolokalowym budynkiem usługowo-handlowym (nieuciążliwe usługi i różnorodny handel) będzie miał powierzchnię sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup> zaś pozostała część to będą biura i usługi. Przy budynkach

usługowych planuje się parkingi: przy mniejszym ok. 18 miejsc parkingowych, zaś przy większym ok. 32 miejsca parkingowe. Nie planuje się parkingów podziemnych.

Wybrane technologie będą łączyć ekonomiczne uwarunkowania ze środowiskowymi. Inwestor będzie dążyć do racjonalnego wykorzystywania terenu i zaprojektowaniu rozwiązań chroniących środowisko i krajobraz.

Bryły budynków będą wkomponowane w otaczający krajobraz i przyrodę przez co zostanie zachowany naturalny charakter tego miejsca.

Instalacje ciepłe będą zaprojektowane w sposób najbardziej energooszczędny i niskoemisyjny, aby wykorzystywać w sposób racjonalny surowce i energię.

Instalacje wodne i elektroenergetyczne będą podłączone do istniejących w okolicy punktów przyłączeniowych, przez co nie będą naruszać żadnych stosunków siedliskowych, wodnych, powodować ich degradację czy w sposób ciągły i skumulowany odprowadzać substancję do środowiska naturalnego.

Obecny trend w budownictwie wprowadza oprócz technologii małoodpadowych i niskoemisyjnych również zastosowania energooszczędne i systemy rekuperacyjne, przez co radykalnie obniżane jest zapotrzebowanie na energię budynków mieszkalnych i wykorzystywanie paliw i surowców. Inwestor racjonalnie wybierze możliwą technologię grzewczą z form obecnie dostępnych, jak również ekonomicznie i środowiskowo opłacalnych. Obecnie źródłami ciepła w systemach c.o. i c.w.u. są kotły na paliwo stałe (ekogroszek, pelety, biomasa), kotły gazowe, kotły elektryczne, pompy ciepła, instalacje solarne i fotowoltaiczne, a także systemy łączone – np. pod instalacje c.o. wykorzystuje się kocioł na paliwo stałe, a pod c.w.u. projektowany system solarny.

Przedsięwzięcie nie zakłada etapu likwidacji – nie jest przywidziana czasowość rozwiązania.



mgr inż. Piotr Kuropatwa

Sporządził: Krzysztof Kubiak

