

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Załącznik nr 1 do decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Czerwińsk nad Wisłą
znak UMIG.II.6220.4.SC.2024 z dnia 25.07.2025 r.

1. USYTUOWANIE PRZEDSIĘWZIĘCIA

Planowana inwestycja realizowana będzie w miejscowości Miączyn, gmina Czerwińsk nad Wisłą, powiat płoński, województwo mazowieckie, na terenie działek nr ewid. 158/3, 158/4, 158/5 i 158/6, obręb geodezyjny Miączyn, jednostka ewidencyjna Czerwińsk nad Wisłą – obszar wiejski.

Łączna powierzchnia w/w działek wynosi 1,6978 ha. Powierzchnia planowanego przedsięwzięcia obejmuje teren 1,4576 ha, który stanowią niezabudowane grunty orne klasy bonitacyjnej RIVa, RIVb i Lzr-RIVb. Pozostała część terenu w/w działek to grunty leśne LsVI o łącznej powierzchni 0,1958 ha i użytki rolne RIIIIa o powierzchni 0,0444 ha podlegające ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz.82), pozostaną one w dotychczasowym leśnym i rolniczym użytkowaniu.

Działki usytuowane są po południowo-wschodniej stronie drogi powiatowej nr 3006W relacji Wychódź – Miączynek (działka nr ewid. 107/3).

Bezpośrednie sąsiedztwo terenu planowanego przedsięwzięcia stanowią działki niezabudowane nr ewid. 158/10, 156/3, 157, 156/9, 156/14, 160/11 oraz 161/15. Najbliższa zabudowa z budynkiem mieszkalnym znajduje się w odległości około 150 m w kierunku południowo – zachodnim na działce nr ewid. 158/16. Z tej samej drogi publicznej dostępna jest również zabudowa zagrodowa znajdująca się w odległości około 170 m.

Dojazd do terenu inwestycji będzie zapewniony poprzez istniejącą drogę publiczną, tj. drogę powiatową nr 3006W (działka nr ewid. 107/3) oraz projektowaną drogę wewnętrzną, służącą wyłącznie do obsługi komunikacyjnej działek z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Teren planowanego przedsięwzięcia funkcjonuje w ramach jednostki osadniczej podlegającej transformacji funkcjonalnej, następuje rozwój zabudowy mieszkaniowej w związku z walorami krajobrazowymi, które wynikają z sąsiedztwa drobnych kompleksów leśnych i położenia w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. W obszarze obowiązują przepisy Uchwały Nr 148/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20.11.2020 r. w sprawie *Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów płońskiego, plockiego i sochaczewskiego i miasta Płock* (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2020 r., poz.1679).

Teren, na którym realizowana będzie inwestycja nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie jest zlokalizowany na:

- obszarach wodno - błotnych, innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliskach łągowych oraz ujściach rzek,
- obszarach wybrzeży i środowiska morskiego,
- obszarach górskich lub leśnych,
- obszarach wymagających specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin, grzybów i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszarów Natura 2000,
- obszarach o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne,
- obszarach przylegających do jezior,
- obszarach uzdrowisk i ochrony uzdrowiskowej.

W przypadku występowania na terenie objętym planowanym przedsięwzięciem urządzeń melioracyjnych, przy jego realizacji będą przestrzegane przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.).

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.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Załącznik nr 1 do decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Czerwińsk nad Wisłą
znak UMiG.II.6220.4.SC.2024 z dnia 25.07.2025 r.

Usytuowanie przedsięwzięcia nie stwarza zagrożenia dla środowiska zarówno w stanie istniejącym jak również przy planowanym użytkowaniu terenu.

Teren przedsięwzięcia usytuowany jest poza strefami ochrony konserwatorskiej i archeologicznej, a także poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią ze strony rzeki Wisły.

Na terenie przedsięwzięcia i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują osuwiska oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

2. OPIS PLANOWANEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA

2.1. Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowana inwestycja będzie polegała na budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i drogą wewnętrzną na działkach nr ewid. 158/3, 158/4, 158/5 i 158/6, położonych w miejscowości Miączyn, gmina Czerwińsk nad Wisłą.

Dla realizacji w/w przedsięwzięcia planuje się podział nieruchomości na 9 działek, w tym 8 działek budowlanych o minimalnej powierzchni 1300 m² oraz minimalnej szerokości frontu działki 25 m oraz 1 działki przeznaczonej na drogę wewnętrzną (minimalna szerokość drogi w granicach 5 m – 8 m). W/w podział obejmuje jedynie użytki rolne nie podlegające ochronie przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze (tj. RIVb, RV i RVI). Użytki rolne klasy RIIB oraz użytki leśne LsVI pozostaną w dotychczasowym użytkowaniu.

Parametry każdego z budynków mieszkalnych:

- Wskaźnik powierzchni zabudowy (wraz z dojazdami i dojściami) do 30% w stosunku do powierzchni wydzielonej działki,
- Powierzchnia zabudowy budynku: około 150 -200 m²,
- Kubatura budynku: do około 1500 m³
- Liczba kondygnacji nadziemnych: do 2, w tym poddasze użytkowe,
- Liczba kondygnacji podziemnych: 0 (budynki bez podpiwniczenia),
- Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
- Wysokość maksymalna głównej kalenicy dachu od 6 do 9 m,
- Szerokość elewacji frontowej budynku od 10 m do 20 m.

Budynki mieszkalne jednorodzinne usytuowane będą z uwzględnieniem wymagań określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. *w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz.1225 z późn. zm.).

Tereny zabudowane (budynki mieszkalne jednorodzinne) oraz tereny utwardzone w granicach działek (dojścia, dojazdy, chodniki) zajmą maksymalnie 30% terenu tj. powierzchnię około 0,3460 ha. Droga wewnętrzna zajmie dodatkowo około 0,1950 ha terenu inwestycyjnego.

Uwzględniając planowane parametry inwestycji powierzchnia terenu zajętego pod budynki i infrastrukturę towarzyszącą, w tym drogową będzie wynosić około 0,5410 ha. Powierzchnia terenu zieleni urządzonej wyniesie około 0,9166 ha (łącznie z terenem zajęтым tymczasowo na plac budowy).

Łączna powierzchnia terenu, która ulegnie przekształceniu na skutek realizacji inwestycji wyniesie 1,4576 ha (część tego terenu to teren, który będzie zajęty tymczasowo przez plac budowy; po zakończeniu etapu realizacji zagospodarowany zostanie na zieleni urządzonej).

Powierzchnia zajmowanej nieruchomości

Inwestycja realizowana będzie na terenie niezabudowanych działek nr ewid. 158/3, 158/4, 158/5 i 158/6; przekształceniu ulegnie część w/w działek obejmująca grunty rolne RIVa i RIVb. Teren użytków

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Załącznik nr 1 do decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Czerwińsk nad Wisłą
znak UMiG.II.6220.4.SC.2024 z dnia 25.07.2025 r.

rolnych klasy bonitacyjnej RIIIa oraz użytków leśnych LsVI pozostanie w dotychczasowym przeznaczeniu i użytkowaniu.

Łączna powierzchnia działek dla planowanego przedsięwzięcia wynosi 1,6978 ha.

Planowana inwestycja realizowana będzie na ich części, obejmującej grunty rolne RIVa, RIVb oraz Lzr-RIVb o łącznej powierzchni 1,4576 ha.

Grunty leśne LsVI o łącznej powierzchni 0,1958 ha oraz grunty rolne RIIIa o łącznej powierzchni 0,0444 ha podlegają ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz.82) i pozostaną w dotychczasowym leśnym i rolnym użytkowaniu.

Obiekty kubaturowe

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej:

- fundamenty wylewane, żelbetowe,
- ściany fundamentowe wylewane, żelbetowe lub murowane z bloczków betonowych,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły, bloczków betonu komórkowego lub pustaków ceramicznych z ociepleniem styropianem,
- więźba dachowa o konstrukcji drewnianej, pokrycie z blachy dachówkowej.

Przedmiotowe przedsięwzięcie planowane będzie z zachowaniem walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu wynikających z ochrony ustanowionej w ramach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Urządzenia infrastruktury technicznej

W ramach realizacji inwestycji przewidziano również budowę:

- przyłączy wodociągowych – zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego biegnącego w drodze powiatowej nr 3006W w odległości około 250 m od terenu planowanego przedsięwzięcia,
- przyłączy kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do bezodpływowych, szczelnych zbiorników na ścieki, zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, z okresowym wywożeniem do oczyszczalni ścieków,
- przyłączy elektroenergetycznych.

Urządzenia infrastruktury drogowej

Dojazd do terenu inwestycji będzie zapewniony poprzez istniejącą drogę publiczną tj. drogę powiatową nr 3006W; wjazdy na działki realizowane będą z planowanej drogi wewnętrznej służącej wyłącznie do obsługi komunikacyjnej wydzielonych działek, na których realizowane będą budynki mieszkalne jednorodzinne.

Przewiduje się budowę drogi wewnętrznej o nawierzchni utwardzonej tłuczniem lub z kostki betonowej na odpowiedniej dla istniejących warunków geotechnicznych podbudowie, dostosowanej do warunków klimatycznych i obciążenia ruchem.

Ogrodzenie terenu

Ogrodzenie z elementów stalowych lub drewnianych, bez podmurówki lub na podmurówce z przerwami w cokołach, bramy i furtki o konstrukcji stalowej z elementami stalowymi lub drewnianymi jak ogrodzenie.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Załącznik nr 1 do decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Czerwińsk nad Wisłą
znak UMIG.II.6220.4.SC.2024 z dnia 25.07.2025 r.

2.2. Warunki użytkowania terenu

Teren przedsięwzięcia nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.).

Etap realizacji przedsięwzięcia

Przed przystąpieniem do realizacji teren planowanego przedsięwzięcia zostanie ogrodzony, przed bramą wjazdową umieszczone zostaną znaki ostrzegawcze i tablica informacyjna.

Obsługa komunikacyjna terenu przedsięwzięcia na etapie realizacji:

- dojazd do terenu przedsięwzięcia poprzez istniejącą drogę publiczną tj. drogę powiatową nr 3006W,
- komunikacja na terenie przedsięwzięcia poprzez projektowaną drogę wewnętrzną,
- transport materiałów, urządzeń i elementów konstrukcyjnych przy użyciu samochodów ciężarowych i innych pojazdów.

Na terenie przedsięwzięcia zorganizowane zostanie zaplecze budowy obejmujące:

- plac magazynowy z miejscami do magazynowania materiałów budowlanych, miejsca parkowania sprzętu budowlanego oraz zaplecze socjalno - administracyjnego wykonawcy robót z węzłem sanitarnym wyposażonym w przenośne toalety.

Realizacja inwestycji wiąże się również z wykonywaniem robót budowlanych, prowadzone będą następujące roboty budowlane:

- roboty ziemne związane z wykonywaniem wykopów pod obiekty kubaturowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej (przyłącza) wykonywane za pomocą odpowiedniego sprzętu budowlanego z odpowiednim zabezpieczeniem wykopów przed zasypaniem obrywającą się ziemią. Ewentualne masy ziemne będą składowane na miejscu budowy w wydzielonym miejscu,
- roboty budowlane związane z budową obiektów kubaturowych,
- roboty związane z montażem uzbrojenia zewnętrznego,
- roboty związane z budową drogi wewnętrznej polegające na usunięciu warstw humusu i darniny, zagęszczeniu gruntu rodzimego, wykonaniu warstw podbudowy i ułożeniu warstwy nawierzchniowej,
- roboty związane z zagospodarowaniem terenu inwestycji obejmujące m.in. niwelację terenu, nasadzenia zieleni, wysianie trawników, roboty porządkowe.

Na każdym etapie wykonywania robót przestrzegane będą obowiązujące przepisy bhp, przepisy z zakresu ochrony środowiska i ppoż.

Oddziaływania na etapie realizacji nie powinno w znaczący sposób wykraczać poza teren przedsięwzięcia.

Etap eksploatacji przedsięwzięcia

Na etapie eksploatacji, przedsięwzięcie będą tworzyły następujące elementy:

- 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- przyłącza wodociągowe,
- przyłącza kanalizacji sanitarnej wraz ze szczelnymi, bezodpływowymi zbiornikami na ścieki,
- przyłącza elektroenergetyczne nn kablowe,
- podjazdy, chodniki i miejsca postojowe na działkach budowlanych,
- ogrodzenia działek budowlanych,
- droga wewnętrzna utwardzona, usytuowana na wydzielonej działce.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Załącznik nr 1 do decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Czerwińsk nad Wisłą
znak UMiG.II.6220.4.SC.2024 z dnia 25.07.2025 r.

Po realizacji przedsięwzięcia, powierzchnia terenu zajętego tymczasowo pod prace budowlane przywrócona zostanie do stanu powierzchni biologicznie czynnej oraz w znacznej części zagospodarowana zielenią urządzoną (minimum 70% terenu działki budowlanej).

Obsługa komunikacyjna terenu przedsięwzięcia na etapie eksploatacji:

- dojazd do terenu przedsięwzięcia poprzez istniejącą drogę publiczną tj. drogę powiatową nr 3006W,
- komunikacja na terenie przedsięwzięcia poprzez projektowaną drogę wewnętrzną służącą wyłącznie do obsługi komunikacyjnej działek, na których realizowane będą budynki mieszkalne jednorodzinne.

2.3. Główne cechy procesów produkcyjnych

Obiekty kubaturowe

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej:

- fundamenty wylwane, żelbetowe,
- ściany fundamentowe wylwane, żelbetowe lub murowane z bloczków betonowych,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły, bloczków betonu komórkowego lub pustaków ceramicznych z ociepleniem styropianem,
- więźba dachowa o konstrukcji drewnianej, pokrycie z blachy dachówkowej.

Ogrodzenie

Ogrodzenie z elementów stalowych lub drewnianych, bez podmurówki lub na podmurówce z przerwami w cokołach, bramy i furtki o konstrukcji stalowej z elementami stalowymi lub drewnianymi jak ogrodzenie.

Urządzenia infrastruktury drogowej

Przewiduje się budowę drogi wewnętrznej o nawierzchni utwardzonej tłuczniem lub z kostki betonowej na odpowiedniej dla istniejących warunków geotechnicznych podbudowie, dostosowanej do warunków klimatycznych i obciążenia ruchem.

2.4. Roboty budowlane prowadzone w związku z realizacją przedsięwzięcia

Realizacja przedsięwzięcia będzie następowała etapami i będzie rozłożona w czasie. Roboty budowlane będą prowadzone w różnym czasie (w zależności od dynamiki sprzedaży działek) i w zakresie dotyczącym 1 obiektu – domu mieszkalnego jednorodzinnego z towarzyszącą infrastrukturą.

Przed przystąpieniem do robót budowlanych teren planowanego przedsięwzięcia zostanie ogrodzony, przed bramą wjazdową umieszczone zostaną znaki ostrzegawcze i tablica informacyjna; na terenie tym zorganizowane zostanie zaplecze budowy. Na każdym etapie wykonywania robót przestrzegane będą obowiązujące przepisy bhp, przepisy z zakresu ochrony środowiska i ppoż.

W związku z realizacją przedsięwzięcia prowadzone będą następujące roboty budowlane:

- roboty ziemne związane z wykonywaniem wykopów pod obiekty kubaturowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej (sieci, przyłącza i instalacje) wykonywane za pomocą odpowiedniego sprzętu budowlanego z odpowiednim zabezpieczeniem wykopów przed zasypaniem obrywającą się ziemią. Ewentualne masy ziemne będą składowane na miejscu budowy w wydzielonym miejscu,
- roboty budowlane związane z budową obiektów kubaturowych,
- roboty związane z montażem uzbrojenia zewnętrznego,

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Załącznik nr 1 do decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Czerwińsk nad Wisłą
znak UMIG.II.6220.4.SC.2024 z dnia 25.07.2025 r.

- roboty związane z budową drogi wewnętrznej polegające na usunięciu warstw humusu i darniny, zagęszczeniu gruntu rodzimego, wykonaniu warstw podbudowy i ułożeniu warstwy nawierzchniowej,
- roboty związane z zagospodarowaniem terenu inwestycji obejmujące m.in. niwelację terenu, nasadzenia zieleni, wysianie trawników, roboty porządkowe.

2.5. Przewidywane rodzaje i ilości emisji, w tym odpadów

Ścieki sanitarne

Etap realizacji przedsięwzięcia

Na etapie realizacji przedsięwzięcia ścieki sanitarne wytwarzane będą w niewielkiej ilości i gromadzone będą w urządzeniach sanitarnych (przenośnych toaletach) i odbierane przez podmioty uprawnione do ich wywozu na oczyszczalnię ścieków.

Etap eksploatacji przedsięwzięcia

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia ścieki sanitarne z budynków mieszkalnych jednorodzinnych odprowadzane będą do szczelnych zbiorników zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych i okresowo wywożone do oczyszczalni ścieków. Takie rozwiązanie jest możliwe w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej - teren nie jest i w najbliższym czasie nie będzie skanalizowany.

Zastosowane rozwiązanie spełnia wymagania wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska; nie będzie miało negatywnego wpływu na poszczególne komponenty środowiska oraz zdrowie ludzi.

Stosując zasadę równoważnej ilości ścieków sanitarnych w stosunku do ilości zużytej wody można przyjąć, że przeciętna ilość ścieków bytowo - gospodarczych wytwarzanych przez pojedynczy budynek mieszkalny jednorodzinny (gospodarstwo domowe) wyniesie około 0,64 m³/dobę.

Ilość odprowadzanych ścieków bytowo - gospodarczych wytwarzanych przez 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyniesie około 5,12 m³/dobę.

Wody opadowe

Etap realizacji przedsięwzięcia

Na etapie realizacji przedsięwzięcia wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo, na teren przedsięwzięcia. Nie będą one zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi; nie ma potrzeby stosowania dodatkowych zabezpieczeń.

Etap eksploatacji przedsięwzięcia

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe z dachów budynków mieszkalnych i z części utwardzonych działek odprowadzane będą powierzchniowo, na własny teren nieutwardzony lub do zbiorników na „deszczówkę” w celu zagospodarowania wody deszczowej do celów domowych (spłukiwanie toalet, mycia podłóg, podlewanie ogrodu). Nie będą one zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi; nie ma potrzeby stosowania dodatkowych zabezpieczeń na etapie eksploatacji.

Zastosowane rozwiązanie spełnia wymagania wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska; nie będzie miało negatywnego wpływu na poszczególne komponenty środowiska oraz

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Załącznik nr 1 do decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Czerwińsk nad Wisłą
znak UMIG.II.6220.4.SC.2024 z dnia 25.07.2025 r.

zdrowie ludzi; ponadto wykorzystanie wody deszczowej do celów domowych ma korzystny efekt ekologiczny.

Emisja zanieczyszczeń gazowych do atmosfery

Etap realizacji przedsięwzięcia

Emisja spalin w wyniku ruchu pojazdów oraz pracy sprzętu i maszyn na etapie realizacji przedsięwzięcia może spowodować niewielki wzrost emisji zanieczyszczeń pyłowo – gazowych z silników tych urządzeń. Najbardziej uciążliwymi zanieczyszczeniami emitowanymi przez pojazdy są węglowodory alifatyczne, których maksymalne stężenie chwilowe może osiągać 50% normy dopuszczalnej. Ponadto wykorzystanie samochodów dostawczych i ciężarowych do transportu materiałów budowlanych oraz praca maszyn budowlanych może powodować chwilowy wzrost zanieczyszczeń pyłowych. Nieznaczny wzrost emisji szkodliwych składników spalin i pyłu pochodzących od środków transportu i maszyn nie spowoduje jednak przekroczenia dopuszczalnych wartości określonych w obowiązujących przepisach – będzie występował okresowo dla pojedynczych budów ze względu na realizację budynków etapami.

Etap eksploatacji przedsięwzięcia

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia wystąpi nieznaczny wzrost emisji szkodliwych składników spalin od samochodów osobowych i nie spowoduje on przekroczenia dopuszczalnych wartości określonych w obowiązujących przepisach.

W zakresie emisji energetycznych projektowane systemy grzewcze oparte będą na kotłach grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej, spalających paliwa niskoemisyjne z ewentualnym dodatkowym wykorzystaniem niekonwencjonalnych źródeł energii. Zapewni to ograniczenie emisji zanieczyszczeń (CO, gazowe zanieczyszczenia organiczne OGC, pył) od urządzeń grzewczych oraz nieprzekraczanie wartości dopuszczalnych.

Emisja hałasów i wibracji

Etap realizacji przedsięwzięcia

Na etapie realizacji przedsięwzięcia ruch środków transportu może spowodować niewielki wzrost emisji hałasu komunikacyjnego. Na tym etapie przedsięwzięcia praca sprzętu i maszyn może stanowić również zagrożenie hałasem i wibracjami. Oddziaływania będą krótkotrwałe, okresowe, ich uciążliwość i zasięg zależne będą od typu i liczby pracujących jednocześnie maszyn i urządzeń. Hałas wynikający z prac budowlano – montażowych może powodować niewielkie uciążliwości dla mieszkańców pobliskiej zabudowy zagrodowej.

Etap eksploatacji przedsięwzięcia

Na etapie eksploatacji możliwy wzrost liczby pojazdów, głównie samochodów osobowych, może spowodować niewielki wzrost emisji hałasu komunikacyjnego.

Emisja promieniowania elektromagnetycznego

Wszystkie urządzenia elektryczne, w których następuje przepływ prądu wytwarzają w swoim otoczeniu pola elektromagnetyczne, które powstają na skutek obecności napięcia (pole elektryczne – składowa elektryczna) oraz w wyniku przepływu prądu (pole magnetyczne – składowa magnetyczna). Promieniowanie elektromagnetyczne to emisja zaburzenia energetycznego wywołanego przepływem prądu elektrycznego lub zmianą ładunków w źródle. Zaburzenie to polega na wzajemnym oddziaływaniu zmian pola magnetycznego i elektrycznego. Zmiana pola magnetycznego z określoną częstotliwością, wywołuje zmianę z tą samą częstotliwością pola elektrycznego i odwrotnie. Promieniowanie niejonizujące obejmuje pola elektromagnetyczne w zakresie od 0 do 300 GHz.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Załącznik nr 1 do decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Czerwińsk nad Wisłą
znak UMiG.II.6220.4.SC.2024 z dnia 25.07.2025 r.

Jednym ze źródeł pól elektromagnetycznych o małej częstotliwości (50 Hz) są linie elektroenergetyczne.

Oddziaływanie pól elektromagnetycznych na organizmy jest zależne od częstotliwości tych pól i czasu oddziaływania. Zgodnie z obecnym stanem wiedzy można stwierdzić, że ryzyko zdrowotne wynikające z ekspozycji ludności w sztucznych polach elektromagnetycznych o częstotliwości do 50 Hz spotykanych w praktyce w środowisku, w otoczeniu prawidłowo zlokalizowanych, zbudowanych i eksploatowanych urządzeń jest tylko hipotetyczne lub w najgorszym przypadku znikome.

Etap realizacji przedsięwzięcia

Na etapie realizacji nie będą wykorzystywane urządzenia wytwarzające promieniowanie elektromagnetyczne stanowiące zagrożenie dla środowiska.

Etap eksploatacji przedsięwzięcia

Na etapie eksploatacji nie będą wykorzystywane urządzenia wytwarzające promieniowanie elektromagnetyczne stanowiące zagrożenie dla środowiska. Źródłem pól elektromagnetycznych mogą być linie kablowe niskiego napięcia; nie będą one emitowały promieniowania elektromagnetycznego stanowiącego zagrożenie dla środowiska; jego częstotliwość nie przekroczy 50 Hz (linie kablowe wykonane zostaną jako podziemne).

Ilość i rodzaje wytwarzanych odpadów

Planowane przedsięwzięcie wiąże się na etapie jego realizacji i eksploatacji z wytwarzaniem odpadów stałych. Rodzaje wytwarzanych odpadów określono na podstawie Rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 2 stycznia 2020 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz.U. z 2020 r., poz.10).

Etap realizacji przedsięwzięcia

Na etapie realizacji przedsięwzięcia wytwarzane będą:

- odpady z budowy, obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych) - grupa 17.

Zestawienie odpadów, które głównie mogą powstawać na etapie realizacji przedsięwzięcia:

Kod odpadu	Grupa / Podgrupa i rodzaj odpadu	Ilość [Mg]
17 01	Odpady materiałów i elementów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (np. beton, cegły, płyty, ceramika)	
17 01 07	Zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, ceramiki i wyposażenia (inne niż 17 01 06)	3,8
17 02	Odpady drewna, szkła i tworzyw sztucznych	
17 02 01	Drewno	1,4
17 02 02	Szkło	0,2
17 02 03	Tworzywa sztuczne	2,5
17 03	Mieszanki bitumiczne, smoła i produkty smołowe	
17 03 02	Mieszanki bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01	0,4
17 03 80	Odpadowa papa	0,4
17 04	Odpady i złomy metaliczne oraz stopów metali	
17 04 05	Żelazo i stal	0,29

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Załącznik nr 1 do decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Czerwińsk nad Wisłą
znak UMiG.II.6220.4.SC.2024 z dnia 25.07.2025 r.

Kod odpadu	Grupa / Podgrupa i rodzaj odpadu	Ilość [Mg]
17 04 11	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	0,01
17 06	Materiały izolacyjne oraz materiały budowlane zawierające azbest	
17 06 04	Materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03	0,2
17 08	Materiały budowlane zawierające gips	
17 08 02	Materiały zawierające gips inne niż wymienione w 17 08 01	0,7
17 09	Inne odpady z budowy, remontów i demontażu	
17 09 04	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03	0,1

Powstające na etapie realizacji odpady będą selekcjonowane i tymczasowo gromadzone w pojemnikach przeznaczonych do zbierania odpadów budowlanych (kontenery, worki typu BIG-BAG), ustawionych na placu budowy. Odpady podlegające recyklingowi zostaną przetransportowane do odpowiednich zakładów, natomiast odpady przeznaczone do utylizacji, do specjalistycznych firm stosujących odpowiednie technologie. Niedopuszczalne będzie gromadzenie odpadów na powierzchni terenu, w workach foliowych itp. oraz ich spalanie (dotyczy to również worków po zaprawach, cemencie, drewna zanieczyszczonego impregnatami i powłokami ochronnymi oraz drewna pochodzącego z odpadów budowlanych). Po zakończeniu prac budowlanych odpady przekazane zostaną uprawnionemu przedsiębiorcy.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia:

- odpady gromadzone będą w sposób selektywny,
- gromadzone materiały budowlane będą zabezpieczone przed nadmiernymi stratami lub zamakaniem, w celu ograniczenia ilości powstających odpadów,
- postępowanie z ewentualnymi odpadami niebezpiecznymi prowadzone będzie z zachowaniem stosownych przepisów.

Prace ziemne związane z budową obiektów oraz infrastruktury technicznej i drogowej mogą powodować powstawanie pewnych ilości odpadów z gruntu. Prace ziemne będą prowadzone tak, aby bilans mas ziemnych był możliwie bliski zeru. Grunt z wykopów nadający się do ponownego użycia zostanie wykorzystany do zasypywania wykopów, innych robót budowlanych oraz niwelacji terenu.

Odpady wytwarzane na etapie realizacji przedsięwzięcia nie będą negatywnie oddziaływać na środowisko.

Etap eksploatacji przedsięwzięcia

Na etapie eksploatacji wytwarzane będą:

- odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie - grupa 20.

Zestawienie odpadów, które głównie mogą powstawać na etapie eksploatacji przedsięwzięcia:

Kod odpadu	Rodzaj odpadu
20 01 01	Papier i tektura
20 01 02	Szkło
20 01 08	Odpady kuchenne ulegające biodegradacji
20 01 10	Odzież
20 01 11	Tekstylia
20 01 25	Oleje i tłuszcze jadalne
20 01 30	Detergenty inne niż wymienione w 20 01 29

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Załącznik nr 1 do decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Czerwińsk nad Wisłą
znak UMiG.II.6220.4.SC.2024 z dnia 25.07.2025 r.

Kod odpadu	Rodzaj odpadu
20 01 38	Drewno inne niż wymienione w 20 01 37
20 01 39	Tworzywa sztuczne
20 01 40	Metale
20 01 99	Inne niewymienione frakcje zbierane w sposób selektywny
20 02 01	Odpady ulegające biodegradacji (z ogrodów i parków, w tym cmentarzy)
20 02 02	Gleba i ziemia, w tym kamienie
20 02 03	Inne odpady nieulegające biodegradacji
20 03 01	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne
20 03 03	Odpady z czyszczenia ulic i placów
20 03 04	Szlamy ze zbiorników bezodpływowych służących do gromadzenia nieczystości
20 03 07	Odpady wielkogabarytowe
20 03 99	Odpady komunalne niewymienione w innych podgrupach

Zagospodarowanie odpadów będzie odbywało się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 roku *o odpadach* (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r., poz.1587 z późn. zm.).

Właściciele działek na terenie przedsięwzięcia będą zobowiązani do przestrzegania zasad w zakresie utrzymania czystości i porządku na terenie własnych nieruchomości, zgodnie z obowiązującym regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Czerwińsk nad Wisłą. Właściciele nieruchomości będą zobowiązani do selektywnego zbierania i przekazywania do odbioru takich frakcji odpadów komunalnych jak papier, szkło, opakowania wielomateriałowe, tworzywa sztuczne i metale oraz odpady zmieszane. Ponadto będą zobowiązani do oddzielnego zbierania i przekazywania do odbioru na zasadach określonych w obowiązujących przepisach pozostałych odpadów komunalnych jak np. przeterminowane leki, chemikalia, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, zużyte baterie i zużyte akumulatory, tekstylia i odzież, meble i inne odpady wielkogabarytowe, zużyte opony itp.

Odpady zielone powstałe w wyniku pielęgnacji zieleni oraz odpady kuchenne mogą zostać poddane procesowi kompostowania z przeznaczeniem dla własnego wykorzystania kompostu, w sposób nieuciążliwy dla nieruchomości sąsiednich.

Odpady komunalne gromadzone będą w pojemnikach z zastosowaniem segregacji odpadów; pojemniki oddzielne dla każdej nieruchomości, ustawione w wiatach lub altankach śmietnikowych w granicach poszczególnych działek.

Średnia ilość odpadów wytwarzanych przez jedno gospodarstwo domowe (przy założeniu liczby osób 4 i średnim wytwarzaniu odpadów komunalnych przez jednego mieszkańca gminy miejsko - wiejskiej Czerwińsk nad Wisłą na poziomie 193 kg/rok - dane GUS za 2023 r.) wyniesie: 772 kg/rok. Dla planowanego przedsięwzięcia średnia ilość wytwarzanych odpadów stałych może wynosić: około 6,2 t/rok.

Odpady wytwarzane na etapie eksploatacji przedsięwzięcia nie będą negatywnie oddziaływać na środowisko.

2.6. Przewidywane wykorzystaniu zasobów naturalnych

Inwestycja będzie wymagała zaopatrzenia w wodę, energię ciepłą, surowce naturalne – kruszywa (żwir, piasek), stal zbrojeniową; ich zapotrzebowanie na etapie opracowywania niniejszego Raportu jest trudne do określenia, dokładniejsze dane znane będą na etapie opracowywania projektu wykonawczego.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Załącznik nr 1 do decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Czerwińsk nad Wisłą
znak UMiG.II.6220.4.SC.2024 z dnia 25.07.2025 r.

Etap realizacji przedsięwzięcia

Największe zużycie materiałów wystąpi w fazie realizacji przedsięwzięcia. Na tym etapie, przedsięwzięcia będzie wymagało zaopatrzenia w:

- wodę na cele technologiczne oraz socjalne dla pracowników,
- paliwo dla środków transportu materiałów budowlanych oraz pracy maszyn budowlanych,
- beton i stal zbrojeniową do realizacji fundamentów i konstrukcji budynków mieszkalnych oraz ogrodzenia
- żwir, piasek i tłuczeń do budowy drogi wewnętrznej, dojazd i dojazdów na działkach budowlanych.

Etap eksploatacji przedsięwzięcia

Ogrzewanie budynków

Sposób ogrzewania - systemy grzewcze oparte będą na ekologicznych źródłach ciepła m.in. na kotłach grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej, spalających paliwa niskoemisyjne z dodatkowym ewentualnym wykorzystaniem niekonwencjonalnych źródeł energii, w tym mikroinstalacji fotowoltaicznych.

Zapotrzebowanie na moc cieplną każdego budynku około 18 - 20 kW.

Gaz ziemny

Teren inwestycji nie posiada dostępu do sieci gazu ziemnego.

Woda

Każdy z budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyposażony będzie w instalację wodociągową przyłączoną do wiejskiej sieci wodociągowej zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci. Woda pobierana będzie na potrzeby własne gospodarstwa domowego (na cele komunalno - bytowe), nie związane z działalnością produkcyjną lub usługową.

Zapotrzebowanie na wodę każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wyniesie około 0,64 m³/dobę.

2.7. Zapotrzebowanie na energię i jej zużycie

Inwestycja wymaga zaopatrzenia w energię elektryczną na etapie realizacji i eksploatacji.

Etap realizacji przedsięwzięcia

Na etapie realizacji przedsięwzięcie będzie wymagało zaopatrzenia w energię elektryczną do pracy urządzeń budowlanych oraz na potrzeby socjalne pracowników; wielkość zapotrzebowania na etapie opracowywania niniejszego Raportu jest trudna do określenia.

Etap eksploatacji przedsięwzięcia

Każdy budynek mieszkalny zostanie przyłączony do zewnętrznej sieci elektroenergetycznej przyłączem kablowym nn zgodnie z warunkami technicznymi i na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci. Warunki te ustalone zostaną po uzyskaniu prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy dla analizowanego przedsięwzięcia. Decyzja o warunkach zabudowy stanowi obligatoryjnie wymagany załącznik do Wniosku o wydanie Warunków Przyłączenia.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Załącznik nr 1 do decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Czerwińsk nad Wisłą
znak UMIG.II.6220.4.SC.2024 z dnia 25.07.2025 r.

Każdy z budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyposażony będzie w instalację elektryczną (oświetlenie, gniazda wtykowe). Energia elektryczna pobierana będzie na potrzeby własne gospodarstwa domowego, niezwiązane z działalnością produkcyjną lub usługową.

Zapotrzebowanie na moc przyłączeniową każdego budynku wynosi około 12 - 16 kW.

Istnieje też możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych.

2.8. Prace rozbiórkowe

Dla potrzeb realizacji przedsięwzięcia nie będą prowadzone prace rozbiórkowe.

3. OPIS WARIANTÓW REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA ORAZ PORÓWNANIE ICH ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO WRAZ Z UZASADNIENIEM WYBORU

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Jest to inwestycja zwiększająca podaż terenów o odpowiednim standardzie, co może korzystnie wpłynąć na poprawę jakości życia ludzi poprzez między innymi zapewnienie wysokich walorów środowiska zamieszkania.

3.1. Wariant zerowy

Wariantem zerowy jest odstąpienie od realizacji przedsięwzięcia wynikające z dynamiki procesów społeczno – gospodarczych, które przekładają się na popyt na działki budowlane. Teren pozostanie w istniejącym zagospodarowaniu i użytkowaniu.

3.2. Wariant inwestorski

Inwestycja w wariantcie inwestorskim będzie polegała na budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr ewid. 158/3, 158/4, 158/5, 158/6 w miejscowości Miączyn, gmina Czerwińsk nad Wisłą o łącznej powierzchni 1,6978 ha, usytuowanych w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Działki stanowią grunty niezabudowane, wg ewidencji gruntów są to użytki rolne tj. grunty rolne klasy bonitacyjnej RIVa, RIVb, Lzr-RIVb oraz na niewielkim obszarze RIIB, a także grunty leśne LsVI.

Planowana inwestycja realizowana będzie na gruntach rolnych RIVa, RIVb oraz Lzr-RIVb o łącznej powierzchni 1,4576 ha. Grunty leśne LsVI o łącznej powierzchni 0,1958 ha i grunty rolne RIIBa o łącznej powierzchni 0,0444 ha podlegają ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz.82) i pozostaną w dotychczasowym leśnym i rolnym użytkowaniu.

W zakres inwestycji wchodzi realizacja następujących elementów:

- 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o parametrach każdego z nich:
- powierzchnia zabudowy budynku: około 150 - 200 m²,
- kubatura budynku: do około 1500 m³
- liczba kondygnacji nadziemnych: do 2, w tym poddasze użytkowe,
- liczba kondygnacji podziemnych: 0 (budynki bez podpiwniczenia),
- dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
- wysokość budynku od 7 do 9 m,
- szerokość elewacji frontowej budynku od 10 m do 20 m.
- przyłącza wodociągowe,
- przyłącza kanalizacji sanitarnej wraz ze szczelnymi, bezodpływowymi zbiornikami na ścieki,
- przyłącza elektroenergetyczne nn kablowe,

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Załącznik nr 1 do decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Czerwińsk nad Wisłą
znak UMIG.II.6220.4.SC.2024 z dnia 25.07.2025 r.

- droga wewnętrzna utwardzona,
- podjazdy, chodniki i miejsca postojowe na działkach budowlanych,
- ogrodzenia działek budowlanych.

Przyjęte w wariantcie inwestorskim rozwiązania uwzględniać będą wymagania wynikające z przepisów prawa budowlanego oraz przepisów dotyczących ochrony środowiska. Mają one zapewnić efektywne ograniczenie potencjalnych negatywnych oddziaływań przedsięwzięcia na środowisko, co zostało omówione w rozdziale 18-21 niniejszego Raportu.

3.3. Wariant alternatywny

Inwestycja w wariantcie alternatywnym będzie polegała na budowie 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz 8 budynków garażowych (budynki wolnostojące) na działkach nr ewid. 158/3, 158/4, 158/5, 158/6 w miejscowości Miączyn, gmina Czerwińsk nad Wisłą o łącznej powierzchni 1,6978 ha, usytuowanych w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Działki stanowią grunty niezabudowane, wg ewidencji gruntów są to użytki rolne tj. grunty rolne klasy bonitacyjnej RIVa, RIVb, Lzr-RIVb oraz na niewielkim obszarze RIIIb, a także grunty leśne LsVI.

Planowana inwestycja realizowana będzie na gruntach rolnych RIVa, RIVb oraz Lzr-RIVb o łącznej powierzchni 1,4576 ha. Grunty leśne LsVI o łącznej powierzchni 0,1958 ha i grunty rolne RIIIa o łącznej powierzchni 0,0444 ha podlegają ochronie na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz.82) i pozostaną w dotychczasowym leśnym i rolnym użytkowaniu.

W zakres inwestycji wchodzi realizacja następujących elementów:

- 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o parametrach każdego z nich:
 - powierzchnia zabudowy: około 130 - 150 m²,
 - kubatura: do około 1200 m³
 - liczba kondygnacji nadziemnych: do 2, w tym poddasze użytkowe,
 - liczba kondygnacji podziemnych: 0 (budynki bez podpiwniczenia),
 - dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - wysokość budynku od 7 do 9 m,
 - szerokość elewacji frontowej budynku od 10 m do 15 m.
- 8 budynków garażowych o parametrach każdego z nich:
 - powierzchnia zabudowy: około 20 - 50 m²,
 - kubatura: do około 250 m³
 - liczba kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,
 - liczba kondygnacji podziemnych: 0 (budynki bez podpiwniczenia),
 - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
 - wysokość budynku od 3 do 5 m,
 - szerokość elewacji frontowej budynku od 4 m do 9 m.
- przyłącza wodociągowe,
- przyłącza kanalizacji sanitarnej wraz ze szczelnymi, bezodpływowymi zbiornikami na ścieki,
- przyłącza elektroenergetyczne nn kablowe,
- droga wewnętrzna utwardzona,
- podjazdy, chodniki i miejsca postojowe na działkach budowlanych,
- ogrodzenia działek budowlanych.

Budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki garażowe usytuowane będą z uwzględnieniem wymagań określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w *sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz.1225 z późn. zm.).

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

Załącznik nr 1 do decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Czerwińsk nad Wisłą
znak UMiG.II.6220.4.SC.2024 z dnia 25.07.2025 r.

Tereny zabudowane (budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki garażowe) oraz tereny utwardzone w granicach działek (dojścia, dojazdy, chodniki) zajmą maksymalnie 40% terenu tj. powierzchnię około 0,3740 ha. Droga wewnętrzna zajmie dodatkowo około 0,1950 ha terenu inwestycyjnego.

Uwzględniając planowane parametry inwestycji powierzchnia terenu zajętego pod budynki i infrastrukturę towarzyszącą, w tym drogową będzie wynosić około 0,5690 ha. Powierzchnia terenu zieleni urządzonej wyniesie około 0,8886 ha (łącznie z terenem zajęтым tymczasowo na plac budowy).

Łączna powierzchnia terenu, która ulegnie przekształceniu na skutek realizacji inwestycji wyniesie 1,4576 ha (w tym terenu, który będzie zajęty tymczasowo przez plac budowy; po zakończeniu etapu realizacji zagospodarowany zostanie na zieleni urządzoną).