

Burmistrz Boguchwała

ul. Suszyckich 33

36-40 Boguchwała

Załącznik do decyzji znak ROS.6220.18.2025 r z dnia 19.01.2026 r.

Charakterystyka przedsięwzięcia

Przedmiotem niniejszego opracowania jest analiza przedsięwzięcia pn: „***Budowa 11 budynków mieszkalnych wielorodzinnych u zbiegu ulic J. Kasprowicza, Z Krasińskiego, A. Mickiewicza w Boguchwale wraz z niezbędną infrastrukturą***” woj. podkarpackie.

Przedmiotowe zamierzenie zaliczone zostało do zadań wymienionych w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. a tiret drugi i pkt 58 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 ze zm.). Tym samym przedmiotowe przedsięwzięcie należy zakwalifikować do grupy mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, których realizacja, zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 tej ustawy, wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach 11 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, podpiwniczonych, w technologii tradycyjnej murowanej, powierzchni utwardzonych m. in. ciągów pieszych, pieszo - jezdnych, naziemnych miejsc postojowych (w tym dla osób niepełnosprawnych), placów, tarasów, ramp do garaży, dróg pożarowych, wolnostojącej stacji transformatorowej, stanowiska ładowania pojazdów elektrycznych; elementów małej architektury m. in. placu zabaw, wiat śmietnikowych, miejsca rekreacji, oświetlenia; nasadzeń zieleni m.in. krzewów, trawników oraz zieleni wysokiej oraz infrastruktury wewnętrznej i zewnętrznej w postaci m.in.:

- wewnętrznej linii zasilająca sieć energii elektrycznej z przyłączem do zewnętrznej sieci energetycznej,
- wewnętrznej instalacja sieci wodociągowej z przyłączem do zewnętrznej gminnej sieci wodociągowej,
- wewnętrznej instalacji sieci kanalizacji sanitarnej z włączeniem do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, instalacja sieci kanalizacji sanitarnej wyposażona będzie w pompownię ścieków
- wewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej zagospodarowaniem wód opadowych z odprowadzaniem do szczelnych podziemnych zbiorników
- wewnętrznej instalacji sieci gazowej z włączeniem do rozbudowywanej sieci gazowej
- instalacji teletechnicznej

Infrastrukturę wewnętrzną stanowić będą sieci instalacji wodno-kanalizacyjnych w budynkach, centralnego ogrzewania (z sieci gazowej – kotłownie na dachach budynków, energii elektrycznej oraz wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej. W ramach wykonane zostaną powietrzne pompy ciepła współpracujące z kotłowniami gazowymi oraz instalacji fotowoltaicznych.

Planowane przedsięwzięcie będzie polegało na budowie obiektów mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą na terenie miejscowości Boguchwała, w rejonie ulic Kasprowicza, Krasińskiego i Mickiewicza. Lokalizacja zadania przewidziana jest w granicach działek 2237/88, 2237/90 i 477/28 obręb Boguchwała.

Jak wynika z dokumentacji w ramach realizacji przedsięwzięcia przewiduje się zagospodarowanie ok. 6,69 ha powierzchni. Przedsięwzięcie będzie realizowane jednoetapowo. Nie przewiduje się wyodrębnionych faz realizacyjnych ani przerw technologicznych (z wyjątkiem standardowej sekwencji prowadzenia prac wynikającej z technologii budowy). Wszystkie roboty zostaną wykonane w ramach jednego ciągu inwestycyjnego.

Zgodnie z założeniami projektowymi zakres przedmiotowego przedsięwzięcia obejmuje wykonanie:

Budynki zaprojektowano jako obiekty do ok. 25 m wysokości, posiadające do 8 kondygnacji naziemnych i 1 kondygnację podziemną. Każdy z budynków będzie posiadał 1 kondygnację podziemną, przeznaczoną na garaże podziemne oraz pomieszczenia wspólne dla budynków nr 1-5 oraz 7 i 8. W pozostałych budynkach kondygnacje podziemne przeznaczone zostaną na komórki lokatorskie oraz przestrzeń wspólną (np. wózkówania, rowerowania). Dodatkowo w parterze budynków nr 2, 5, 6, 8 i 11 projektuje się miejsca postojowe (garaże). Łącznie w garażach podziemnych i w parterze budynków zaprojektowano łącznie ok. 348 miejsc postojowych. Natomiast na terenie przewiduje się ok. 603 miejsca postojowe, w tym 35 miejsc dla osób niepełnosprawnych.

Planowane do wykonania oświetlenia terenu (zastosowanie nowoczesnych, energooszczędnych opraw LED) ograniczone będzie wyłącznie do ciągów komunikacyjnych (ciągi piesze i pieszo – jezdne). Oświetlenie będzie wyposażone w układy automatycznego sterowania (np. czujniki zmierzchowe i zegar astronomiczny), co pozwoli na jego efektywną i oszczędną eksploatację. Nie przewiduje się stosowania oświetlenia dekoracyjnego ani iluminacji. Obsługa komunikacyjna przedsięwzięcia odbywać się będzie poprzez projektowane 5 zjazdów od ul. J. Kasprowicza oraz 2 zjazdy od ul. Z. Kasińskiego (realizowane w ramach budowy 3 budynków mieszkalnych wielorodzinny – w trakcie realizacji). Zjazdy realizowane będą odrębnym postępowaniem na podstawie uzgodnienia z zarządcą drogi.

Podczas prowadzonych prac może wystąpić okresowe pogorszenie jakości powietrza w związku z pracami ziemnymi, budowlanymi, montażowymi, konstrukcyjnymi oraz transportem m.in. niezbędnych materiałów i elementów wyposażenia. W celu ograniczenia wpływu etapu realizacji na jakość powietrza przewiduje się m. in.: zastosowanie maszyn i urządzeń w dobrym stanie technicznym, utrzymywanie terenu budowy w czystości, eliminowanie pracy maszyn i pojazdów na biegu jałowym (np. podczas przerw w pracy, załadunku/wyładunku), zraszanie placu budowy w okresach suchych oraz stosowanie gotowego betonu przygotowywanego w wytwórniach betonu. Emisje i uciążliwości powstające na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia będą miały charakter krótkotrwały, przemijający i ustąpią z chwilą zakończenia prac realizacyjnych.

Zasadniczym źródłem hałasu na etapie realizacji przedsięwzięcia, będzie praca maszyn i urządzeń wykorzystywanych w trakcie prac budowlanych i montażowych (tj. m. in. koparki, ładowarki, żurawie/dźwigi, zagęszczarki i walce, agregaty prądotwórcze) oraz hałas komunikacyjny związany z ruchem samochodów transportowych. Oddziaływanie to będzie miało charakter okresowy, lokalny i ustanie po zakończeniu prac. Ponadto, zgodnie z wyjaśnieniami w uzupełnieniu KIP, trasy przejazdu pojazdów ciężarowych będą tak wyznaczane, aby unikać bezpośredniego przejazdu wzdłuż zabudowy jednorodzinnej. W celu ograniczenia uciążliwości związanych z ruchem pojazdów (hałas, drgania) przewiduje się zachowanie odpowiednich prędkości pojazdów na terenie budowy, ograniczenie liczby przejazdów w godzinach wrażliwych (np. wczesny ranek, wieczór).

W celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego podczas realizacji przedsięwzięcia stosowany będzie tylko sprawny technicznie sprzęt budowlany. Pojazdy i maszyny budowlane wykorzystywane podczas realizacji przedsięwzięcia nie będą tankowane na terenie

przedsięwzięcia. Zaplecze budowy stanowić będą obiekty kontenerowe (m.in. kontener socjalny, sanitarny, toalety przenośne typu toi-toi, kontener magazynowy), place magazynowe itp. Materiały płynne typu farby, izolacje będą gromadzone w szczelnych, zamkniętych pojemnikach. Teren budowy zabezpieczony będzie w zapas sorbentu, umożliwiający skuteczną neutralizację miejsca ewentualnego niekontrolowanego wycieku substancji ropopochodnych w przypadku uszkodzenia maszyn budowlanych. Na etapie prowadzonych prac woda dostarczana będzie z wodociągu gminnego.

Na terenie przedsięwzięcia głębokość zalegania wód gruntowych w postaci sączy wynosi ok. 1,0 m p.p.t. Głębokość posadowienia projektowanych budynków wyniesie do 3,6 m p.p.t, natomiast dla niezbędnej infrastruktury technicznej przewiduje się wykopy o głębokości do ok. 4,0 m p.p.t. W przypadku potrzeby ewentualnego odwodnienia wykopów woda zostanie wypompowana i odprowadzona do szczelnych zbiorników. Wody te zostaną oczyszczone w osadniku, przed ich wprowadzeniem do zbiorników.

W niniejszej opinii nałożono warunki minimalizujące oddziaływania związane z etapem prac realizacyjnych i etapem eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia, tj.: obszar, na którym zlokalizowane będą plac postojowy maszyn i środków transportu, miejsce magazynowania odpadów, itp. zostanie uszczelniony w sposób uniemożliwiający przedostanie się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo – wodnego; w przypadku wyboru do zamontowania transformatora/ów olejowego/ych, w planowanych do realizacji na terenie przedsięwzięcia stacjach transformatorowych zostanie/ną on/e umieszczony/e w zamkniętej/ych stacji/ach transformatorowej/ych, a pod nim/i zostanie/ą zamontowany/e szczelna/e misa/y, taca/e, zdolna/e wychwycić całość wycieku oleju w przypadku ewentualnego rozszczelnienia.

Podczas prowadzonych prac budowlanych i montażowych wytwarzane będą odpady. Odpady te będą magazynowane w sposób selektywny, w odpowiednio wydzielonych i oznakowanych miejscach, pojemnikach i kontenerach na placu budowy, a następnie przekazywane będą wyłącznie uprawnionym podmiotom.

Podczas eksploatacji planowanego przedsięwzięcia będzie występować emisja zanieczyszczeń do powietrza wynikająca m. in. ze spalania paliwa gazowego w kotłach grzewczych, spalania paliw w silnikach pojazdów poruszających się po terenie przedsięwzięcia oraz z instalacji wentylacji mechanicznej garaży. W ramach planowanego zamierzenia energia cieplna na potrzeby ogrzewania budynków oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej będzie wytwarzana w kotłach gazowych o łącznej mocy ok. 3,9 MW. Zakłada się realizację jednej kotłowni gazowej dla każdego budynku. Planowane jest również zastosowanie do celów grzewczych powierzchniowych pomp ciepła współpracujących z instalacją paneli fotowoltaicznych.

Przedstawione w przedłożonej dokumentacji obliczenia rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w powietrzu dla etapu eksploatacji, nie wykazały przekroczeń dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu.

Zgodnie z informacjami w przedłożonej dokumentacji, najbliższe tereny chronione pod względem akustycznym określone zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska WOŚ.4220.17.33.2025.BK.19 z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U z 2014 r. poz. 112), to tereny:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których wartości dopuszczalne poziomów hałasu wynoszą 50 dB w porze dnia oraz 40 dB w porze nocy, sąsiadujące z terenem inwestycyjnym od strony północnej;
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla których wartości dopuszczalne poziomów hałasu wynoszą 55 dB w porze dnia oraz 45 dB w porze nocy, zlokalizowane od strony

wschodniej (w odległości ok. 20 m).

W związku z realizacją zadania powstaną następujące źródła hałasu: punktowe (wentylatory dachowe, pompy ciepła), powierzchniowe typu „parking” (miejsca postojowe naziemne, podziemne i w parterze) oraz liniowe (ruch pojazdów po terenie przedsięwzięcia). Zamierzenie będzie realizowane i w sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy o tożsamym charakterze.

Biorąc powyższe pod uwagę, w tym wyniki wstępnej analizy akustycznej, wykonanej w oparciu o powyższe założenia, wykazano, że przy wypełnieniu ww. uwarunkowań, zamierzenie spełniać będzie wymagania ww. rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Funkcjonowanie przedsięwzięcia będzie skutkowało wytwarzaniem odpadów niebezpiecznych oraz inne niż niebezpieczne.. Odpady magazynowane będą w szczelnych opakowaniach/pojemnikach/kontenerach, odpornych na działanie składników odpadów. Odpady przekazywane będą wyłącznie podmiotom posiadającym właściwe zezwolenia w zakresie gospodarowania odpadami. Przestrzegane będą ogólne zasady, wynikające z ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2023 r., poz. 1587 ze zm.).

Część mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych zostanie wykorzystana na obszarze przedsięwzięcia do wyrównania terenu. Pozostała część zostanie przekazania odpowiednim podmiotom do dalszego zagospodarowania.

Podczas eksploatacji przedsięwzięcia woda dla potrzeb planowanych obiektów, pobierana będzie z wodociągu gminnego. Szacunkowe zużycie wody (łącznie dla 11 budynków) wyniesie ok. 505,4 m³/d, natomiast dla części usługowej szacuje się zapotrzebowanie na wodę na poziomie ok. 0,11 m³/d. Szacuje się, iż łączna ilość powstających ścieków bytowych wyniesie ok 95% zużycia wody. Ścieki bytowe będą odprowadzane do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

Ścieki z mycia posadzki w garażach zbierane będą poprzez wpusty podłogowe z odpływem do separatora substancji ropopochodnych zintegrowanego z osadnikiem (po jednym separatorze na każdy garaż), a następnie odprowadzane będą do kanalizacji sanitarnej.

Wody opadowe lub roztopowe z terenów dachów oraz terenów utwardzonych (m. in.: drogi dojazdowe, miejsca postojowe), odprowadzane będą do wewnętrznej kanalizacji deszczowej z odprowadzaniem do szczelnych zbiorników retencyjnych. Wody opadowe lub roztopowe z terenów utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiornika będą podczyszczane w separatorze substancji ropopochodnych z osadnikiem. Wody z terenów zielonych infiltrować będą w podłoże, a ich nadmiar spływać będzie do projektowanych zbiorników retencyjnych. Łączna pojemność zbiorników retencyjnych na wody opadowe lub roztopowe będzie wynosić minimum 650 m³. Wody ze zbiorników wykorzystywane będą do podlewania terenów zielonych w obrębie granic planowanego przedsięwzięcia. Nadmiar wód odbierane będzie przez wyspecjalizowane firmy.

Szacunkowa roczna ilość wód opadowych lub roztopowych kształtować się będzie na poziomie ok. 46 831,4 m³.

Przedmiotowe przedsięwzięcie planowane jest do zrealizowania poza granicami powierzchniowych form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.), w tym poza granicami obszarów Natura 2000. Najbliżej położonym obszarami Natura 2000 względem planowanego zamierzenia jest specjalny obszar ochrony siedlisk Wisłok Środkowy z Dopływami PLH180030, położony w odległości ok. 2,6 km.

Teren przedsięwzięcia leży poza granicami korytarzy ekologicznych wyznaczonych w *Projekcie korytarzy ekologicznych łączących Europejską Sieć Natura 2000 w Polsce*. (Jędrzejewski W., Nowak S., Stachura K., Skierczyński M., Mysłajek R. W., Niedziałkowski K., Jędrzejewska B., Wójcik J. M., Zalewska H., Pilot M. 2005; zaktualizowanym w latach

2010 – 2012 przez Instytut Biologii Ssaków PAN w Białowieży), celem zapewnienia łączności ekologicznej, zarówno w skali całego kraju, jak i w skali europejskiej.

Obecnie obszar przeznaczony pod zainwestowanie stanowi niezabudowany teren porośnięty roślinnością łąkową. Szata roślinna jest zróżnicowana i typowa dla siedlisk segetalnych oraz łąk, nieużytkowanych rolniczo. Na terenie działek objętych inwestycją występują głównie gatunki pospolite, synantropijne i ruderalne, w tym m.in.: trzcinnik piaskowy *Calamagrostis epigejos*, mietlica biała *Agrostis stolonifera*, marchew zwyczajna *Daucus carota*, szczaw kędzierzawy *Rumex crispus*, ostrożeń polny *Cirsium arvense*, chrzan pospolity *Armoracia rusticana*, rumianek pospolity *Matricaria chamomilla*, nawłóć kanadyjska *Solidago canadensis*. Otoczenie terenu stanowią tereny zielone, zabudowa mieszkaniowa oraz droga publiczna. W związku z wykonaniem zadania, nie przewiduje się wycinki drzew i krzewów.

Na obszarze lokalizacji przedsięwzięcia nie stwierdzono występowania gatunków roślin, grzybów oraz zwierząt objętych ochroną gatunkową.

W celu złagodzenia, bądź całkowitego wyeliminowania powstania zagrożeń związanych z przedmiotowym przedsięwzięciem, wskazano warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji przedsięwzięcia. Nałożone w niniejszej opinii warunki wskazują m.in. aby: zaplecze budowy, bazy techniczne, bazy materiałowe, place postojowe maszyn budowlanych i środków transportu, miejsca magazynowania odpadów, lokalizowane Były poza terenami zadrzewionymi, zbiorowiskami łąkowymi, sąsiedztwem cieków wodnych, miejscami podmokłymi i miejscami, na których w okresie wiosennym stagnują wody roztopowe; prace ziemne, zostały wykonane poza okresem wzmożonej aktywności fauny, w tym poza głównym okresem lęgowym ptaków, tj. poza 01 marca – 31 sierpnia; drzewa i krzewy znajdujące się w najbliższym otoczeniu prowadzonych prac zostały zabezpieczone przed uszkodzeniem, a po zakończeniu robót wykonany został demontaż tych zabezpieczeń; w celu ochrony płazów oraz innych drobnych zwierząt prowadzona była na bieżąco kontrola pod kątem ewentualnej obecności zwierząt w wykopach (i innych miejscach mogących stanowić pułapki dla zwierząt), a w przypadku ich występowania były one odławiane i przenoszone w bezpieczne miejsce odpowiednie dla danego gatunku, poza teren budowy.

W ramach planowanego przedsięwzięcia przewiduje się wykonanie nasadzeń roślinności rodzimych gatunków. W niniejszej opinii wskazano warunek, aby w ramach planowanych nasadzeń roślinności (zieleń urządzona) wykluczyć stosowanie gatunków inwazyjnych.

Biorąc pod uwagę lokalizację, zakres i rodzaj przedsięwzięcia i charakter generowanych oddziaływań na środowisko przyrodnicze uznano, iż przedsięwzięcie nie będzie znacząco oddziaływać na elementy przyrodnicze środowiska, w tym na przedmioty ochrony ww. obszaru Natura 2000, jego integralność oraz spójność sieci Natura 2000. Przedmiotowe przedsięwzięcie nie wymaga zatem przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przyrodnicze, w tym odpowiedniej oceny, o której mowa w art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992 r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory.

Wprowadzenie nowej dominanty przestrzennej w postaci obiektów kubaturowych, w sąsiedztwie terenu zagospodarowanego, z występującą zabudową mieszkaniową oraz drogami publicznymi, nie wpłynie negatywnie na walory krajobrazowe tego obszaru.

Planowane przedsięwzięcie na etapie funkcjonowania nie będzie oddziaływać znacząco na klimat, z uwagi na ograniczanie emisji gazów cieplarnianych m.in. poprzez: eliminowanie pracy silników na biegu jałowym, transport materiałów sypkich odpowiednio zabezpieczonych, zastosowanie nowoczesnych technologii budowlanych zapewniających izolacyjność przegród, a tym samym ograniczenie strat ciepła i zużycia energii, zasilane obiektów gazem ziemnym oraz energią elektryczną, zamontowanie energooszczędnego systemu oświetlenia.

Jak wskazano w przedłożonej dokumentacji, na etapie projektowania przedsięwzięcia Inwestor uwzględnił w swoich rozwiązaniach technicznych, zarówno możliwości

zabezpieczenia przed wystąpieniem katastrof naturalnych oraz budowlanych.

W kontekście oddziaływań o charakterze skumulowanym, w sąsiedztwie działek inwestycyjnych realizowane są inne przedsięwzięcia, którego zakres i charakter może generować potencjalne oddziaływania skumulowane ze względu na bliskość tych przedsięwzięć. Na działce sąsiedniej od strony wschodniej na działkach nr ewid. 2237/83 i 2237/14 obecnie realizowane są trzy budynki mieszkalne wielorodzinne. Wjazdy/zjazdy do ww. budynków odbywać się będą od ul. Kasprowicza. Zjazdy te również będą wykorzystywane dla projektowanego zamierzenia. Będą to jednak oddziaływania nieznaczące.

Wyżej wymienione przedsięwzięcie nie spowoduje wystąpienia oddziaływania o charakterze transgranicznym z uwagi na znaczną odległość od granicy państwa i lokalny zasięg oddziaływań wskutek wprowadzanych do środowiska substancji i energii.

Z up Burmistrza Boguchwały

Zastępca Burmistrza