

Załącznik nr 1
do decyzji WGP.6220.28.2023
z dnia 03 kwietnia 2024 r.

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

Realizacja przedsięwzięcia polega na „Budowie czterdziestu jeden budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z pełną infrastrukturą, obejmująca teren o powierzchni 5,9093 ha na działkach nr 221/1, 222/1, 222/3, 251, 252, 253, 254, 255 o powierzchni ogólnej 5,9093 ha, położonych w obrębie Stara Łomża nad Rzeką, gm. Łomża, pow. łomżyński”.

W ramach realizacji przedsięwzięcia zaplanowano budowę **czterdziestu jeden budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z pełną infrastrukturą, na działkach nr 221/1, 222/1, 222/3, 251, 252, 253, 254, 255, położonych w obrębie Stara Łomża nad Rzeką, gm. Łomża, pow. łomżyński.**

Powierzchnia nieruchomości wynosi **5,9093 ha**. Teren przewidziany pod zaprojektowaną inwestycję jest niezabudowany, użytkowany rolniczo. Zgodnie z przyjętą koncepcją inwestora kształt i rzeźba terenu powierzchni przedsięwzięcia nie ogranicza możliwości jej właściwego zagospodarowania. Powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w ramach realizacji przedsięwzięcia stanowi użytki rolne o różnej klasie bonitacyjnej RIIIb, RIVa, RIVb, RV i niskiej wartości przyrodniczej, wykorzystywana jest do upraw polowych, położona pomiędzy lokalnym układem komunikacyjnym (ulicą Lipową i ulicą Dębową) w sąsiedztwie terenów z funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działki nr **221/1, 222/1, 222/3, 251, 252, 253, 254, 255** położone w sąsiedztwie planowanej i istniejącej zabudowy z przewagą funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, na zachodnim skraju otuliny Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi, pomiędzy ulicą Lipową i Dębową. Inwestycja realizowana będzie na powierzchni 5,9093ha. Działka użytkowana jest rolniczo, jest niezabudowana i nieuzbrojona. Realizacja inwestycji nie wymaga zmiany ukształtowania terenu oraz wycinki drzew i krzewów.

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest w odległości ok. 260m w kierunku północno-wschodni (dz. nr 207/50). Teren użytkowany jest rolniczo. Zgodnie z proponowaną koncepcją zagospodarowania zostanie wydzielonych 41 działek budowlanych. Na terenie objętym koncepcją przewiduje się realizację 41 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących o parametrach określonych przez organ wydający decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Inwestor zakłada, że będą to obiekty parterowe z poddaszem użytkowym, o powierzchni zabudowy min. 120 m² -max. do 180 m² wraz z wbudowanym garażem budowane w technologii tradycyjnej. Przewiduje się, że minimalna powierzchnia biologicznie czynna wyniesie około 65 % powierzchni ogólnej poszczególnych działek wskazanych w koncepcji, natomiast powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie będzie większa niż 35% powierzchni ogólnej działek.

Powierzchnia opracowania wynosi 59 093 m² i obejmuje:

- powierzchnię projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej w ramach opracowania (koncepcji) – 35 453 m²,
- powierzchnia układu komunikacyjnego - drogi wewnętrzne - 9025m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy 41 x 180 m² = 7380 m² (docelowo, co stanowi 12,4% w stosunku do obecnej powierzchni biologicznie czynnej),
- minimalna powierzchnia zabudowy 41 x 120 m² = 4920 m² (docelowo, co stanowi 8,3% w stosunku do obecnej powierzchni biologicznie czynnej).

Projektowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza:

- obszarami wodno – błotnymi oraz innymi obszarami o płytkim zaleganiu wód podziemnych, obszarami wybrzeży, obszarami górskimi lub leśnymi, obszarami objętymi ochroną w tym strefami ochronnymi ujęć wód i obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych,

- obszarami, na których standardy jakościowe środowiska zostały przekroczone,
- obszarami o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne,
- obszarami o znacznej gęstości zaludnienia,
- obszarami przylegającymi do jezior,
- obszarami uzdrowisk i obszarami ochrony uzdrowiskowej.

Teren planowanego przedsięwzięcia nie jest objęty ochroną prawną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. 2022, poz. 840).

Każdy budynek wyposażony będzie w energię z projektowanego przyłącza lub energii fotowoltaicznej, oraz wodę z własnego ujęcia. Planuje się odprowadzanie ścieków z każdego projektowanego budynku mieszkalnego do indywidualnego szczelnego zbiornika bezodpływowego o pojemności do 10 m³, lub do biologicznych przydomowych oczyszczalni ścieków. Ścieki odprowadzone do szczelnego zbiornika na ścieki sanitarne będą sukcesywnie wywożone do oczyszczalni ścieków w Łomży. Obsługa komunikacyjna projektowanej zabudowy realizowana będzie poprzez układ wewnętrzny i przez ulicę lokalną ulicą Dębową i Lipową. Z informacji zawartych w Kip wynika, że 21 budynków tj. ponad 51 % przyjmie do realizacji ogrzewanie geotermalne lub elektryczne z wykorzystaniem ogniw fotowoltaicznych. W pozostałych budynkach mieszkalnych jednorodzinnych przewiduje się ogrzewanie gazowe z indywidualnych zbiorników na gaz LPG, olejowe w ostatecznym przypadku ogrzewanie ekogroszkiem.

Teren inwestycji nie jest objęty ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Teren inwestycji znajduje się w całości w obszarze otuliny Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi.

Przedsięwzięcie nie jest związane z wykorzystywaniem zasobów naturalnych. Przewiduje się wykorzystywanie surowców (materiałów) budowlanych posiadających atesty bądź aprobaty techniczne, tzn. nie wpływających negatywnie na środowisko bądź zdrowie ludzi.

Planowane zamierzenie inwestycyjne będzie miało zasięg lokalny (brak transgranicznego oddziaływania). Przedmiotowe przedsięwzięcie przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii nie stwarza ryzyka wystąpienia poważnej awarii.

Powierzchnia terenu, na której będzie realizowane przedsięwzięcie wyniesie 5,9093ha. Przedstawiono „2” („zerowy” i „inwestycyjny”) warianty realizacji przedsięwzięcia. Jako najkorzystniejszy dla ludzi i środowiska naturalnego wybrano wariant „inwestycyjny”. Realizacja tego wariantu zapewni korzyści ekonomiczne i środowiskowe oraz nie wpłynie negatywnie na zdrowie ludzi.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia, okresowo nastąpi wzrost poziomu hałasu, emisji spalin, zapylenia w związku z pracą ciężkiego sprzętu budowlanego i środków transportowych materiałów budowlanych. Prace będą prowadzone w porze dnia. Po ich zakończeniu ewentualna uciążliwość ustanie. Zgodnie z informacjami zawartymi w KIP, zagospodarowanie poszczególnych działek (w tym budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych) przebiegać będzie długookresowo na przestrzeni 10 lat, przewiduje się realizację do 2034 r.

Negatywne oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne w trakcie budowy będzie eliminowane poprzez właściwe prowadzenie prac budowlanych, sprawnym sprzętem (nie powodującego wycieków paliwa i oleju). Zaplecze budowy wyposażone będzie w przenośne sanitariaty ze szczelnym zbiornikiem na ścieki.

Odpady powstające na etapie realizacji i eksploatacji (każda działka będzie miała wydzielone miejsce na odpady) będą selekcjonowane, a następnie przekazywane uprawnionym odbiorcom.

Na etapie realizacji i funkcjonowania przedsięwzięcie nie wpłynie negatywnie na środowisko i zdrowie ludzi.