

Załącznik nr 1
do decyzji WGP.6220.27.2024
z dnia 26 lipca 2024 r.

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.). Przedmiotową charakterystykę sporządzono w oparciu o dane zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia dostarczonej przez Wnioskodawcę.

Przedsięwzięcie polega na: budowie 29 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym dz. nr 31/1 i 31/4, obręb Chojny Młode, gm. Łomża.

Planowana inwestycja polega na budowie 29 budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym dz. nr 31/1 i 31/4, obręb Chojny Młode, gm. Łomża. Powierzchnia nieruchomości wynosi 3,8973 ha. Jak wynika z wypisu z rejestru gruntów użytki na przedmiotowej nieruchomości to: RV (1,2420 ha), RVI (2,6553 ha).

Teren przewidziany pod zaprojektowaną inwestycję jest niezabudowany, niezagospodarowany i nieurządzony, biologicznie czynny pozostający w użytkowaniu rolnym (grunty orne). Na terenie przedsięwzięcia nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W ramach inwestycji zostaną zaprojektowane zjazdy z drogi powiatowej, a także zjazd z wewnętrznej drogi gminnej (dz. nr 122, obręb Chojny Młode) na projektowany dojazd wewnętrzny służący do obsługi komunikacyjnej projektowanych działek budowlanych. Teren nieruchomości nie jest uzbrojony. Celem realizacji zaprojektowanej inwestycji nie zachodzi potrzeba rozbiórki jakichkolwiek obiektów. Realizacja inwestycji nie wymaga wycinki zieleni – drzew ani krzewów.

Nieruchomość położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojące budynki mieszkalne niezwiązane z jakimkolwiek gospodarstwem rolnym m.in. na dz. nr 119, 118/3 obręb Stare Chojny) oraz zagrodowej (tradycyjne siedliska m.in. na dz. nr 36/3, obręb Chojny Młode, dz. nr 72/4, 118/2, 72/6, obręb Stare Chojny).

Przedsięwzięcie obejmować będzie budowę 29 budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym dz. nr 31/1 i 31/4, obręb Chojny Młode, gm. Łomża. Powierzchnia nieruchomości wynosi 3,8973 ha. Nieruchomość zostanie podzielona na 29 działek przeznaczonych pod zabudowę o powierzchni:

1. ok. 1160 m² – działka nr 1,
2. ok. 1070 m² – działka nr 2,
3. ok. 1710 m² – działka nr 3,
4. ok. 1710 m² – działka nr 4,
5. ok. 1000 m² – działka nr 5-9,
6. ok. 1230 m² – działka nr 10,
7. ok. 1280 m² – działka nr 11,
8. ok. 930 m² – działka nr 12,
9. ok. 950 m² – działka nr 13,
10. ok. 960 m² – działka nr 14,
11. ok. 980 m² – działka nr 15,
12. ok. 1810 m² – działka nr 16,
13. ok. 1360 m² – działka nr 17,
14. ok. 1050 m² – działka nr 18-19,
15. ok. 1260 m² – działka nr 20,

16. ok. 1280 m² – działka nr 21,
17. ok. 1090 m² – działka nr 22-23,
18. ok. 2380 m² – działka nr 24,
19. ok. 2290 m² – działka nr 25,
20. ok. 980 m² – działka nr 26-28,
21. ok. 1240 m² – działka nr 29,

Ponadto zostanie wydzielona wewnętrzna droga dojazdowa wraz z poszerzeniem wewnętrznej drogi gminnej (powierzchnia ok. 0,32 ha).

Obiekty na każdej z wydzielonych części będą powtarzalne, wykonane w identycznej technologii, podobnych wymiarów maksymalnych tj.: budynki mieszkalne jednorodzinne zaprojektowane w technologii tradycyjnej murowanej o powierzchni zabudowy do 180m² (powierzchnia użytkowa do 280m²), bryła budynków zwarta na planie kwadratu lub prostokąta zakończona dachem dwu- lub wielospadowym, budynki parterowe z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym o maksymalnej wysokości w kalenicy dachu 9,0m (budynki niskie), dachy budynków tradycyjne, o konstrukcji drewnianej, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30o do 45°, pokryte dachówką lub blachą dachową.

Podczas realizacji inwestycji planowane jest:

- zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników o pojemności do 10m³,
- zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z warunkami PGE Dystrybucja S.A.
- ogrzewanie domów jednorodzinnych – kotłem ekologicznym wysokiej klasy,
- gromadzenie odpadów komunalnych w przeznaczonym do tego celu pojemnikach, po zawarciu umowy na ich wywóz na składowisko odpadów,
- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w granicach działki,
- utworzenie dojazdu wewnętrznego o szerokości min. 8,0 m,

Przy budynkach mieszkalnych projektuje się ponadto: utwardzenie kostką betonową powierzchni części działki (dojazdy wewnętrzne, miejsca postojowe), miejsca na pojemniki na odpady, powierzchnię biologicznie czynną (trawniki, nasadzenia). Wszelkie warunki i niezbędne odległości od działek sąsiadujących i zlokalizowanych na nich urządzeń i budynków będą spełnione. W związku z powyższym obszar oddziaływania mieści się w granicy terenu inwestycji.

Dane ogólne (bilans terenu):

Powierzchnia obszaru opracowania: 38973 m²

Maksymalna powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu: 38973 m²

Maksymalna powierzchnia terenu pod zabudowę projektowaną: 29x180=5220 m²

Maksymalna powierzchnia komunikacji, dojścia i dojazdu: 3200 m²

Teren biologicznie czynny: ok. 13300 m²

Wskaźnik powierzchni zabudowy: 13,4 %

Wskaźnik pow. biologicznie czynnej: 34,1 %

Podczas realizacji przedsięwzięcia nie przewiduje się stosowania innowacyjnych technologii, czy też nowych, dotychczas nie przetestowanych substancji mogących powodować ryzyko poważnej awarii. Do budowy zostaną wykorzystane sprawdzone materiały, substancje i surowce posiadające atesty higieniczne, aprobaty techniczne i certyfikaty budowlane oraz wielokrotnie stosowane procesy technologiczne, które ze względu na specyfikę i sposób zastosowania nie stanowią zagrożenia poważną awarią, mogącą nieść ze sobą skutki uboczne w realizacji przedsięwzięcia.

Przed rozpoczęciem budowy projektowanych budynków mieszkalnych wymagane jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwolenia na budowę. Projekt budowlany jest podstawą do ubiegania się o pozwolenie na budowę.

Do realizacji przedsięwzięcia wybrano wariant proponowany przez Wnioskodawcę, który jest najkorzystniejszy dla ludzi i środowiska naturalnego. Realizacja tego wariantu zapewni korzyści ekonomiczne i środowiskowe oraz zminimalizuje negatywnie oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi. Planowana inwestycja nie spowoduje zagrożeń dla środowiska.

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

Teren inwestycji zlokalizowany jest poza obszarami podlegającym ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2023 poz. 1336 ze zm.). Najbliżej położonym terenem chronionym jest obszar chronionego krajobrazu o nazwie „Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi”, znajdujący się w odległości ok. 6,5 km na północ od planowanej inwestycji.

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na: obszarach wodno - błotnych i innych o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym na siedliskach łęgowych i w ujściach rzek, obszarach wybrzeży i w środowisku morskim, obszarach górskich lub leśnych, obszarach ujęć wód i obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarach mających znaczenie historyczne, kulturowe lub obszarach ochrony uzdrowiskowej i w uzdrowiskach.

Teren przedsięwzięcia znajduje się w zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP): o nazwie „Ruż od Dopływu spod Dąbek do ujścia” kod: PLRW200011265169. Przedmiotowa inwestycja zgodnie z Planem zlokalizowana jest w obszarze Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW200051. Według Planu dla JCWPd PLGW200051 stan chemiczny i stan ilościowy jest dobry, a ryzyko nieosiągnięcia celu środowiskowego jako niezagrożone.

Inwestycja nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 ze zm.). Przedmiotowe przedsięwzięcie położone jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nieudokumentowanego Subniecka warszawska (Nr 215).

Z up. Wójta

mgr Klaudia Chutkowska
Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarki
Przestrzennej i Ochrony Środowiska