

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 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą na części dz. nr 239 obręb Stara Łomża nad Rzeką, gm. Łomża.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę osiemnastu budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie obejmującym część działki ewidencyjnej nr 239, obręb Stara Łomża nad Rzeką, gm. Łomża. Powierzchnia działki podlegająca pod realizację przedsięwzięcia wynosi 2,5180 ha, przy czym cała powierzchnia działki nr 239 wynosi 4,1464 ha. Teren działki stanowią grunty rolne o klasie bonitacyjnej RIIIb, RIVa, RIVb. Analizowane grunty stanowią teren niezabudowany, niezagospodarowany i nieurządzony, biologicznie czynny pozostający w użytkowaniu rolnym. Teren przewidziany pod zaprojektowaną inwestycję jest niezabudowany, niezagospodarowany, nieurządzony, biologicznie czynny pozostający w użytkowaniu rolnym (grunty orne). Na terenie przedsięwzięcia nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomość zostanie podzielona na 18 działek przeznaczonych pod zabudowę o powierzchni:

1. ok. 1880 m² – działka nr 1,
2. ok. 1205 m² – działki nr 2-17,
3. ok. 1560 m² – działka nr 18.

Ponadto zostanie wydzielona wewnętrzna droga dojazdowa wraz z poszerzeniem wewnętrznej drogi gminnej (powierzchnia ok. 0,22 ha). Nieruchomość położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojąca zabudowa rezydencjalna oraz zabudowa bliźniacza m.in. na dz. nr 236/1, 226/18, 226/17, 226/16, 226/11, 226/10, 226/15, 226/13, 227/6, 227/7, 227/8, 227/10, 227/11, 227/12, 227/13, 227/14, 227/15, obręb Stara Łomża nad Rzeką – osiedle domów jednorodzinnych przy ul. Dębowej i ul. Złotej i dz. nr 221/4, 221/2, 222/2, 222/1, obręb Stara Łomża przy Szosie – zabudowa przy ul. Polnej) oraz zagrodowej (tradycyjne siedliska składające się z budynków gospodarczych i mieszkalnych m.in. na dz. nr 127, 116/2, obręb Stara Łomża przy Szosie). Teren nieruchomości nie jest uzbrojony. Celem realizacji zaprojektowanej inwestycji nie zachodzi potrzeba rozbiórek jakichkolwiek obiektów. Realizacja inwestycji nie wymaga wycinki zieleni – drzew ani krzewów. W ramach inwestycji zostanie zaprojektowany zjazd z wewnętrznej drogi gminnej ul. Ogrodowej na projektowany dojazd wewnętrzny służący do obsługi komunikacyjnej projektowanych działek budowlanych.

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 180 m² (powierzchnia użytkowa do 280 m²),
- 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 30° 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), miejsce 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: | 25180 m ² |
| – Maksymalna powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu: | 25180 m ² |
| – Maksymalna powierzchnia terenu pod zabudowę projektowaną: | 18x180=3240 m ² |
| – Maksymalna powierzchnia komunikacji, dojazdu i dojazdu: | 2200 m ² |
| – Teren biologicznie czynny: | ok. 18060 m ² |
| – Wskaźnik powierzchni zabudowy: | 12,9 % |
| – Wskaźnik pow. biologicznie czynnej: | 71,7 % |

Dane ogólne pojedynczego budynku mieszkalnego:

- | | |
|---|---------------------------|
| – pow. zabudowy budynku: | do 180 m ² |
| – powierzchnia użytkowa: | do 280 m ² |
| – kubatura: | do 900m ³ |
| – szerokość elewacji frontowej: | 13,0m ± 20% (10,4m÷15,6m) |
| – wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: | do 5,0m |
| – wysokość budynku: | do 9,0m |
| – kąt nachylenia podstawowych połaci dachowych: | 30°-45° |

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.

Zagospodarowanie terenu inwestycji (część dz. nr 239, obręb Stara Łomża nad Rzeką, gmina Łomża) obejmujące m.in. niwelację terenu, nasadzenia zieleni, wysianie trawników, oznakowanie dróg wewnętrznych, roboty porządkowe. Zaplecze budowy będzie zorganizowane na terenie planowanej inwestycji. Przed przystąpieniem do realizacji robót zostanie wydzielony plac postojowy dla maszyn i urządzeń budowlanych. W czasie gdy maszyny nie będą wykorzystywane będą przetrzymywane w bazie zewnętrznej, skąd będą przyjeżdżały na budowę na czas wykonywania określonych robót – rozwiązanie zostanie przyjęte na etapie wykonawstwa. Miejsca te będą zmieniały położenie w miarę postępu prac przy budowie. Technologia wykonywania robót zostanie opracowana w oparciu o harmonogram tych robót, dostaw materiałów (ze

specjalistycznych sklepów lub hurtowni), maszyn i urządzeń. Na każdym etapie wykonywania robót przestrzegane będą obowiązujące przepisy bhp, przepisy z zakresu ochrony środowiska oraz ppoż.

Faza eksploatacji przedsięwzięcia

- szacunkowe docelowe zapotrzebowanie na wodę wynosi ok. $18 \times 0,5\text{m}^3/\text{dobę} = 9,0\text{m}^3/\text{dobę}$,
- szacunkowe docelowe zapotrzebowanie na energię wynosi: $18 \times 15\text{kW} = 270 \text{ kW}$ (elektryczna), $18 \times 8\text{kW} = 144 \text{ kW}$ (ciepłna),
- zasilanie docelowe w gaz – nie dotyczy,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – rozwiązania indywidualne (ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej) tj. szczelne, bezodpływowe zbiorniki o pojemności do 10m^3 ,
- odprowadzenie wód opadowych – na własny teren nieutwardzony (ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej).

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 selekcyjonowane, a następnie przekazywane uprawnionym odbiorcom.

Teren przeznaczony pod planowane przedsięwzięcie zlokalizowany jest w granicach obszaru otuliny Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi. Na podstawie przeprowadzonej analizy dokumentacji przedmiotowego postępowania ustalono, że realizacja i eksploatacja inwestycji nie będzie skutkować niekorzystnym wpływem na środowisko przyrodnicze i krajobraz. Nieruchomość nie znajduje się w zasięgu korytarzy ekologicznych.

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na: obszarach wodno - błotnych i innych o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym na siedliskach łąkowych 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 „Narew od Biebrzy do Omulwi” kod: PLRW20001226539. 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

