

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 2024 r. poz. 1112 ze zm.). Przedmiotową charakterystykę sporządzono w oparciu o dane zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia dostarczonej przez Wnioskodawcę.

Przedsięwzięcie polega na budowie czterdziestu jeden budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie obejmującym dz. nr 40/1, 40/2, 40/3, 40/4 Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę 41 budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Przedsięwzięcie realizowane będzie w miejscowości Konarzyce, na działkach oznaczonych na mapie ewidencyjnej numerami 40/1, 40/2, 40/3, 40/4 i 40/5. Powierzchnia nieruchomości przewidzianej pod inwestycję wynosi łącznie 3,9872 ha. (dz. nr ewid. 40/1 - 0,6059 ha, 40/2 - 0,5569 ha droga dojazdowa, 40/3 - 1,2013 ha. 40/4 - 0,7181 ha, 40/5 0,9050 ha). Teren przewidziany pod zaprojektowaną inwestycję jest niezabudowany, niezagospodarowany i nieurządzony, biologicznie czynny pozostający w użytkowaniu rolnym (grunty orne klasa bonitacyjna RIVa - 1,7278 ha, RIVb - 1,9957 ha, RV- 0,2345 ha i W-LIV - 0,0290 ha). W ramach inwestycji zostaną zaprojektowane 2 zjazdy do obsługi komunikacyjnej z ul. Pogodnej we wsi Konarzyce. Celem realizacji zaprojektowanej inwestycji nie zachodzi potrzeba rozbiórki jakichkolwiek obiektów ani wycinki drzew czy krzewów. Nieruchomość położona jest w obszarze rolniczym - grunty poddane stałej uprawie mechanicznej mającej na celu produkcję rolniczą lub ogrodniczą. Najbliższa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna znajduje się w odległości ok. 505 m (dz. nr. 395 obręb Konarzyce), zabudowa zagrodowa ok. 465 m (dz. nr. 392 obręb Konarzyce). Powierzchnia przewidziana pod zabudowę wynosi ok. 3,4303 ha. Nieruchomość zostanie podzielona na 41 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o powierzchni od 700 m² do 1000 m².

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 20° do 45°, pokryte dachówką lub blachą dachową.

Podczas realizacji inwestycji planowane jest:

- zaopatrzenie w wodę ujęcie własne – studnia, docelowo z projektowanej 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, pompa ciepła lub ogrzewanie elektryczne,

- gromadzenie odpadów komunalnych w przeznaczonym do tego celu pojemnikach z zachowaniem przepisów dotyczących segregacji odpadów, po zawarciu umowy na ich wywóz na składowisko odpadów,
- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w granicach działki, na powierzchnię biologicznie czynną,
- utworzenie dojazdów wewnętrznych o szerokości min. od 6 do 8 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:	39872 m ²
– Maksymalna powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu:	39872 m ²
– Maksymalna powierzchnia terenu pod zabudowę projektowaną:	41x180 = 7380 m ²
– Maksymalna powierzchnia komunikacji, dojazdu i dojazdu:	11719 m ²
– Teren biologicznie czynny:	ok. 20773 m ²
– Wskaźnik powierzchni zabudowy:	14,5%
– Wskaźnik pow. biologicznie czynnej:	56,%

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:	16,0m ± 20%
– wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:	do 5,0m
– wysokość budynku:	do 9,0m
– kąt nachylenia podstawowych połaci dachowych:	20-45°

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.

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.

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 przeznaczony pod planowane przedsięwzięcie zlokalizowany jest poza obszarem podlegającym ochronie. 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 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 „Łomżyczka” kod: PLRW20001026369. 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