

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.

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie 26 budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym działkę nr 21 i 22, obręb Zawady, gm. Łomża. Powierzchnia działki nr 21 wynosi 3,8132 ha. Jak wynika z wypisu z rejestru gruntów użytki na przedmiotowej nieruchomości to: RIVb (1,6417 ha), RIVa (1,3371 ha), RV (0,8344 ha). Powierzchnia działki nr 22 wynosi 0,1920 ha. Jak wynika z wypisu z rejestru gruntów użytki na przedmiotowej nieruchomości to: RIVa (0,1271 ha), RIVb (0,0649 ha). Teren przewidziany pod zaprojektowaną inwestycję jest niezabudowany, niezagospodarowany i nieurządzony, biologicznie czynny pozostający w użytkowaniu rolnym (grunty orne). Teren działki nie jest uzbrojony. Działka nie jest ogrodzona, na działkach nie ma drzew i krzewów kolidujących z przedmiotowym przedsięwzięciem. W celu realizacji zaprojektowanej inwestycji nie zachodzi potrzeba rozbiórek jakichkolwiek obiektów ani wycinki drzew czy krzewów. Działka położona jest na terenie rolniczym. Biorąc pod uwagę obszar znajdujący się w odległości 100m od granic terenu, w bezpośrednim sąsiedztwie od strony północnej z drogą gminną i terenami rolniczymi i dalej z zabudową wsi (ok. 350 m), od strony północno – wschodniej (100 m) znajduje się teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem podstawowym teren upraw ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oraz tereny objęte pozwoleniem na budowę budynku w zabudowie zagrodowej (informacja: <https://lomza.e-mapa.net>). Od strony zachodniej i południowej z terenem rolniczym.

Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest bezpośrednio przy drodze gminnej – działce nr 135 i 136. Obsługę komunikacyjną poszczególnych działek planuje się projektowanymi zjazdami indywidualnymi dojazdu wewnętrznego z drogi gminnej – działki oznaczonej nr ewid. 135 i 136, obręb Zawady. Obsługa komunikacyjna poszczególnych działek będzie odbywać się poprzez ustanowienie służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez wydzielony teren komunikacyjny lub własności/współwłasności wydzielonego terenu komunikacyjnego.

Nieruchomość oznaczona nr 21 i 22 zostanie podzielona na 26 działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną o powierzchni:

1. ok. 2500 m² – 2900 m² – 2 działki,
2. ok. 1350 m² – 14 działek,
3. ok. 1250 m² – 10 działek,

oraz wydzielony zostanie dojazd komunikacyjny pas gruntu o powierzchni ok. 1332 m².

Podczas realizacji inwestycji planowane jest:

- zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników o pojemności do 10m³ lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
- zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z warunkami PGE Dystrybucja S.A.
- ogrzewanie domów jednorodzinnych – kotłem ekologicznym,
- gromadzenie odpadów komunalnych w przeznaczonym do tego celu pojemnikach/workach, zgodnie z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami,
- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w granicach działki,
- utworzenie dojazdów wewnętrznych o szerokości min. 8,0 m.

Docelowo każdy budynek będzie wyposażony w:

- instalację zimnej wody podłączoną do gminnej sieci wodociągowej, instalację wodną wewnętrzną,
- zbiornik szczelny, bezodpływowy na ścieki sanitarne o pojemności do 10m³,
- ogrzewanie, na które składać będzie się własny kocioł ekologiczny na niskoemisyjne źródła energii oraz wewnętrzną instalację co i cw,
- przyłącze energetyczne oraz wewnętrzną instalację elektryczną,
- pojemniki na segregowanie odpadów komunalnych.

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: 38132 m²,
- Maksymalna powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu: 36800m² poza terenem komunikacyjnym
- Maksymalna powierzchnia terenu pod zabudowę projektowaną: 26x160=4160 m²,
- Maksymalna powierzchnia komunikacji (dojazdy wewnętrzne komunikacyjne) + dojscia i dojazdy: 1332 m²+260m²=1592m²,
- Teren biologicznie czynny: ok. 32380 m²,
- Wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu poza komunikacją, dojsciami i dojazdami: ok. 22%,
- Wskaźnik pow. biologicznie czynnej: 70%.

Dane ogólne pojedynczego budynku mieszkalnego:

- pow. zabudowy budynku: do 160 m²,
- szerokość elewacji frontowej: 14,0m ± 20% (11,2m÷16,8m),
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: do 4,0m, w kalenicy: do 10,0 m,
- wysokość budynku: do 10,0 m,
- 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.

Faza eksploatacji przedsięwzięcia

- szacunkowe docelowe zapotrzebowanie na wodę wynosi ok. 26x0,5 m³ /dobę=13m³ /dobę,
- szacunkowe docelowe zapotrzebowanie na energię wynosi: 26x16kW=416kW (elektryczna), 26x8kW=208kW (cieplna),
- 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 10m³ każdy, lub przydomowe oczyszczalnie ścieków,
- odprowadzenie wód opadowych – na własny teren nieutwardzony (ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej).

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 selekcyjonowane, 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 „Łomżyčka” 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