

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 pn. „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - budowa trzydziestu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z pełną infrastrukturą, na terenie obejmującym część działki nr 227/8, położonej w obrębie Stara Łomża przy Szosie, gm. Łomża”.

Projektowane przedsięwzięcie polega na przeznaczeniu terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą. Planowane przedsięwzięcie polega na budowie trzydziestu budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie obejmującym część dz. nr 227/8, obręb Stara Łomża przy Szosie, gm. Łomża. Powierzchnia przeznaczona pod planowane zamierzenie inwestycyjne wynosi 3,0433 ha. Łączna powierzchnia całej działki oznaczonej nr geod. 227/8 zgodnie z przedłożonym wypisem z ewidencji gruntów i budynków wynosi 18,2600 ha na co składają się następujące użytki: S-RIIb – 7,8292 ha, S-RIVa - 2,9032 ha, S-RIVb – 6,7364 ha, PsIII-0,4483 ha; PsIV – 0,3429 ha. Planowane przedsięwzięcie planuje się zlokalizować w północnej części działki, na gruntach oznaczonych jako S-RIVb. Zgodnie z danymi inwestora na powierzchni przeznaczonej do zmiany funkcji terenu rosną wyeksploatowane drzewka owocowe – jabłonie, które Inwestor planuje usunąć.

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie na użytkach rolnych położonych w granicach administracyjnych miejscowości Stara Łomża przy Szosie, w sąsiedztwie terenów z funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z układem komunikacyjnym – wjazd/zjazd z drogi publicznej – ulica Polna.

W najbliższym otoczeniu projektowanego przedsięwzięcia występują:

- od strony północnej – grunty rolne wykorzystywane do prowadzenia działalności sadowniczej(działki nr 128, 129), dalej ulica Ogrodowa (działka nr 118), za nią użytki rolne – grunty orne intensywnie wykorzystywane w uprawie płużnej (działka nr 240),
- od strony północno-wschodnie – grunty rolne wykorzystywane do prowadzenia działalności sadowniczej (działka nr 129), dalej tereny z funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (działki nr 241, 113/6, 114/5),
- od strony południowej- dalsza część przedmiotowej działki stanowi grunty rolne na których prowadzona jest uprawa sadownicza , określone symbolem S-RIVb,
- od strony zachodniej i wschodniej tereny sadownicze.

Minimalna odległość planowanego przedsięwzięcia od najbliższych budynków wynosi:

- około 80 od budynków gospodarstwa sadowniczego zlokalizowanego na działce nr 127– (kierunek północno-zachodni),
- około 460 m od budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr 113/10 ulica Polna – (kierunek wschodni)- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna),
- około 470 m od budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr 222/1 ul. Polna – (kierunek północno-wschodni) -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- około 470 m od budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr 116/2 ul. Lipowa – (kierunek wschodni) – zabudowa zagrodowa.

Powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w ramach realizacji przedsięwzięcia stanowi wyeksploatowany sad o niskiej wartości, położony w sąsiedztwie drogi krajowej Nr 63, w granicach administracyjnych miejscowości Stara Łomża przy Szosie, w sąsiedztwie terenów z funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ul. Polna).

Powierzchnia opracowania wynosi 30433 m² i obejmuje:

- powierzchnię projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej w ramach opracowania (koncepcji) – 26356 m²
- powierzchnia układu komunikacyjnego - drogi wewnętrzne - 4077 m²
- maksymalna powierzchnia zabudowy 30 x 160 m² = 4800 m² (docelowo, co stanowi 15,7% w stosunku do obecnej powierzchni biologicznie czynnej),
- minimalna powierzchnia zabudowy 30 x 120 m² = 3600 m² (docelowo, co stanowi 11,8% w stosunku do obecnej powierzchni biologicznie czynnej).

Każdy budynek wyposażony będzie w niezbędne media potrzebne do funkcjonowania obiektu:

- energia z projektowanego przyłącza lub energia fotowoltaiczna,
- woda- przyłącze wodociągowe gminnej sieci,

W ramach inwestycji planuje się odprowadzanie ścieków z każdego projektowanego budynku mieszkalnego do planowanego szczelnego zbiornika bezodpływowego o następujących parametrach technicznych:

- zbiornik wykonany z laminatu szklanego o pojemności do 10 m³,
- średnica od 140 cm – 160 cm,
- otwór wlewowy ok. 140 mm,
- wysokość i średnica wjazdu rewizyjnego 50 cm z możliwością regulacji ze szczelną pokrywą, co uniemożliwi przedostanie się z zewnątrz wód gruntowych i wydostaniem z wewnątrz nieczystości do gruntu,
- część nadziemna zbiornika będzie wyniesiona powyżej rzędnej terenu określonej dla każdej wydodrębnionej działki.

Domy mieszkalne jednorodzinne wolnostojące wybudowane zostaną w technologiach zależnych od indywidualnych projektów inwestorów. Zarówno materiały, z których obiekty zostaną wykonane jak i infrastruktura towarzysząca, w tym zbiorniki do gromadzenia nieczystości płynnych spełniały będą wysokie normy ochrony środowiska. Zachowując w tym zakresie wymagane standardy należy uznać, że planowane budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne nie będzie wykazywało negatywnego oddziaływania na środowisko. Przewidywany okres zagospodarowania i realizacji inwestycji około 10 lat. Budowa prowadzona będzie przez firmę budowlaną, zastosowanie betonu towarowego z wytwórni zewnętrznej. Ogrzewanie budynków wskazane w wariantcie inwestycyjnym (inwestora) - planuje się ogrzewanie budynków z własnej pompy ciepła wspomaganą przez kolektory słoneczne umieszczone na dachu każdego budynku . Ze względu na wysokie ceny gazu do realizacji przyjęto najbardziej proekologiczny wariant.

Projektowane budynki będą obiektami wykonanymi w technologii tradycyjnej z wykorzystaniem elementów murowanych, żelbetowych prefabrykowanych i betonowanych na miejscu budowy. W całości wykonane zostaną przy wykorzystaniu atestowanych materiałów dostępnych na rynku, posiadających wszelkie aprobaty, atesty i certyfikaty. Docelowo każdy budynek będzie wyposażony w:

Projektowane budynki będą obiektami wykonanymi w technologii tradycyjnej z wykorzystaniem elementów murowanych, żelbetowych prefabrykowanych i betonowanych na miejscu budowy. W całości wykonane zostaną przy wykorzystaniu atestowanych materiałów dostępnych na rynku, posiadających wszelkie aprobaty, atesty i certyfikaty.

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.

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 położony jest w obszarze otuliny Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi. 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 łągowych 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