

Załącznik nr 1
do decyzji WGP.6220.53.2024
z dnia 06 grudnia 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 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 trzydziestu trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z pełną infrastrukturą, na działkach nr 44/3, 44/4, 44/5, 44/6, 44/7, 44/8, 44/9, 44/10, 44/11, 44/12, 44/13, 44/14, 44/15, 44/16, 44/17, 44/18, 44/19, 44/20, 44/21 i 44/22 o powierzchni ogólnej 3,3276 ha, położonej w obrębie Konarzyce, gm. Łomża.

Projektowane przedsięwzięcie polega na przeznaczeniu terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą wraz z towarzyszącą infrastrukturą na działkach nr ewid. 44/3, 44/4, 44/5, 44/6, 44/7, 44/8, 44/9, 44/10, 44/11, 44/12, 44/13, 44/14, 44/15, 44/16, 44/17, 44/18, 44/19, 44/20, 44/21 i 44/22, o powierzchni ogólnej 3,3276 ha położonych w obrębie 0015 Konarzyce jednostka ewidencyjna 200702-2 Łomża. Położenie działek - w granicach administracyjnych miejscowości Konarzyce, w sąsiedztwie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, pomiędzy lokalnym układem komunikacyjnym (ulicą Kwiatową – kierunek wschodni, ulicą Pogodną - kierunek południowy i ulicą Słoneczną – kierunek zachodni), pozwala na proponowane wykorzystanie omawianej powierzchni. Zgodnie z przedstawioną koncepcją zagospodarowania na w/w nieruchomości zostanie przeznaczonych do zagospodarowania 33 działki z funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z lokalnym układem komunikacyjnym – drogą wewnętrzną (zlokalizowana od strony północnej na działce nr 44/3). Realizacja inwestycji obejmie obszar o powierzchni 3,3276 ha. Budynki mieszkalne będą zaopatrywane w źródło ogrzewania (*ekologiczne*) zgodnie z indywidualnymi projektami. Planowana powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w granicach od 120 m² do 160 m² (parter + poddasze użytkowe).

Planowana infrastruktura techniczna:

- szczelne zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia nieczystości płynnych, w *Karta informacyjna przedsięwzięcia*, w dalszej perspektywie sieć kanalizacji sanitarnej,
- preferowane jest przyłącze wodociągowe z planowanej do realizacji sieci wodociągowej zlokalizowanej około 290 m w kierunku północno-zachodnim w drodze publicznej (działka nr 24/19), w obrębie której zlokalizowane jest osiedle z funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- projektowane przyłącze energetyczne z sieci niskiego napięcia (po uzyskaniu warunków RE w Łomży) zlokalizowane w ulicy Pogodowej – kierunek południowy.

Przedsięwzięcie o powierzchni ogólnej 3,3276 ha stanowi teren niezabudowany, użytkowany rolniczo, wykorzystywany jako grunty orne wykorzystywane do upraw polowych. Grunty o w/w powierzchni zostaną zagospodarowane zgodnie z opracowaną koncepcją. Powierzchnia przeznaczona do przekształcenia w ramach realizacji przedsięwzięcia stanowi użytki rolne o niskiej klasie bonitacyjnej i niskiej wartości przyrodniczej, wykorzystywane jest w uprawie płuźnej, są to użytki rolne małowartościowe i nisko produktywne, położone pomiędzy lokalnym układem komunikacyjnym na lekkim wyniesieniu, w południowo-zachodniej części miejscowości Konarzyce, w sąsiedztwie terenów o podobnej funkcji przeznaczenia (kierunek wschodni, południowo-wschodni i północno-zachodni).

Wyżej wymienione działki nie są objęte:

- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

- programem rewitalizacji i specjalnej strefy rewitalizacji,
- nie są położone na obszarze parku narodowego,
- nie leżą w obszarze strefy ekonomicznej.

W najbliższym otoczeniu projektowanego przedsięwzięcia występują:

- od strony północnej – użytki rolne intensywnie wykorzystywane w uprawie płużnej (działki nr 44/2, 46/3, 47/1),
- od strony południowej- droga publiczna (ulica Pogodna) za nią kompleks użytków rolnych grunty orne (działki nr 37/2, 38/1, 38/2, 39/1, 39/2),
- od strony zachodniej – droga publiczna (ulica Kwiatowa), za nią tereny z funkcją zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej (działki 45/16, 45/9, 45/10, za nimi użytki zielone i rz. *Łomżyčka*,
- od strony wschodniej- droga publiczna (ulica Słoneczna) za nią grunty orne (działki nr 36/3, 36/1, 35/1).

Zwarta zabudowa miejscowości Konarzyce znajduje się około 400 m w kierunku wschodnim. Minimalna odległość planowanego przedsięwzięcia od najbliższych budynków mieszkalnych wynosi:

- około 240 m od budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr 23/39 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – kierunek północno-zachodni,
- około 355 m od budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr 23/55 – zabudowa mieszkaniowa - kierunek północno-zachodni,
- około 360 m od zabudowań zlokalizowanych na działce nr 386/4 – zabudowa zagrodowa - kierunek wschodni,
- około 370 m od budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr 23/45 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – kierunek północno-zachodni.

Ponadto planowane przedsięwzięcie jest oddalone:

- ok. 4,2 km od najbliższego kompleksu leśnego - kierunek południowo-wschodni,
- ok. 230 m od rzeki *Łomżyčka* – kierunek wschodni,
- ok. 1,3 km od drogi krajowej Nr S61 - kierunek zachodni,
- ok. 290 m od sieci wodociągowej – kierunek północno-zachodni.

Powierzchnia opracowania wynosi 3,3276 m² i obejmuje:

- powierzchnię projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej w ramach opracowania (koncepcji) – 31 172 m²,
- powierzchnia układu komunikacyjnego - 2104 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy 33 x 160 m² = 5280 m² (docelowo),
- minimalna powierzchnia zabudowy 33 x 120 m² = 3960 m² (docelowo),
- powierzchnia na parkingi i śmietnik (utwardzona na której zostaną umieszczone pojemniki) – 693 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 70 % powierzchni terenu przedsięwzięcia.

Na terenie planowanej inwestycji przewiduje się realizację 33 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących w tym na 16 budynków mieszkalnych została wydana decyzja o warunkach zabudowy, która określa parametry zagospodarowania południowej części terenu przedsięwzięcia, na pozostałą część tj. działkę nr 44/3 określone zostaną warunki przez organ wydający decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Inwestor zakłada, że będą to obiekty parterowe z poddaszem użytkowym, o powierzchni zabudowy max. do 160 m² wraz z wbudowanym garażem, budowane w technologii tradycyjnej.

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 obszarami objętymi ochroną na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.). Przedsięwzięcie nie znajduje się w obszarze 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 „Łomżyczka" kod: PLRW 20001726369. 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