

Załącznik nr 1
do decyzji WGP.6220.65.2024
z dnia 16 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 dwudziestu czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z pełną infrastrukturą, obejmująca teren o powierzchni 2,8497 ha na działkach nr ewid. 150/6, 150/11, 150/12, 150/13, 150/14 I 150/16 o powierzchni ogólnej 2,8497 ha, położonych w obrębie Konarzyce gmina Łomża”.

Projektowane przedsięwzięcie polega na przeznaczeniu terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą wraz z towarzyszącą infrastrukturą na działkach nr ewid. 150/6, 150/11, 150/12, 150/13, 150/14 I 150/16 położonych w obrębie Konarzyce gmina Łomża. Realizacja inwestycji obejmie obszar o powierzchni 2,8497 ha. Przedmiotowy teren objęty inwestycją stanowi użytek rolny, który od strony zachodniej, północnej oraz północno wschodniej graniczy bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Od strony południowej nieruchomość graniczy z działkami przeznaczonymi pod funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Teren objęty zamierzeniem tworzy funkcjonalną całość z działkami zagospodarowanymi oraz tymi przeznaczonymi pod zabudowę.

Działki nr ewid. 150/6, 150/11, 150/12, 150/13, 150/14 I 150/16 położone są w sąsiedztwie planowanej i istniejącej zabudowy z przewagą funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, poza obszarami objętymi ochroną prawną, przy ulicy Truskawkowej, Miodowej I Owocowej. Omawiany teren stanowi użytek rolny, wykorzystywany przemiennie jako użytek zielony i grunty orne. – wykorzystywany ekstensywnie. Planowane przedsięwzięcie będzie realizowane na użytkach rolnych oznaczonych symbolem RV, RIVb, RVI, PsV oraz B.

W najbliższym otoczeniu projektowanego przedsięwzięcia występują:

- od strony północnej - drogi gminne ul. Truskawkowa (dz. nr 948, obręb Konarzyce, gm. Łomża), ul. Miodowa (dz. nr 930, obręb Konarzyce, gm. Łomża) wzdłuż drogi obustronna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- od strony południowej - teren niezabudowany przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w chwili obecnej użytkowany rolniczo - użytki rolne występujące przemiennie: grunty orne, użytki zielone wykorzystywane ekstensywnie,
- od strony zachodniej - istniejąca linia kolejowa, za nią zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługowa,
- od strony wschodniej – droga gminna ul. Owocowa, tereny niezabudowane przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w chwili obecnej użytkowane rolniczo, obwodnica wsi Konarzyce (dz. nr ewid. 40487/1 obręb Łomża 4) - odległość ok. 225 m,
- zwarta zabudowa miejscowości Konarzyce znajduje się około 110 m w kierunku południowo - zachodnim.

Ponadto planowane przedsięwzięcie jest oddalone:

- ok. 137 m od najbliższego kompleksu leśnego - kierunek południowo - zachodni (ul. Leśna, Konarzyce),
- ok. 535 m od Pomnika Przyrody Aleja Lipowa znajdującego się na terenie Szkoły Podstawowej w Konarzycach,
- ok. 2800 m od drogi krajowej Nr S61 trasa Via Baltica,
- ok. 4800 m od położonej na wschód rzeki Narew.

Powierzchnia opracowania wynosi 28497m² i obejmuje:

- powierzchnię projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej w ramach opracowania (koncepcji) – 24280 m²,
- powierzchnia układu komunikacyjnego - droga wewnętrzna – 4217 m²,
- maksymalna powierzchnia zabudowy 24 x 180 m² = 4320 m² (docelowo, co stanowi 19,03 % w stosunku do obecnej powierzchni biologicznie czynnej),
- minimalna powierzchnia zabudowy 24 x 120 m² = 2880 m² (docelowo, co stanowi 12,69% w stosunku do obecnej powierzchni biologicznie czynnej).

Media:

- szczelne zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia nieczystości płynnych, w przyszłości kanalizacja sanitarna (projektowana),
- przyłącze wodociągowe z planowanej do realizacji sieci wodociągowej, która znajduje się w kierunku południowym w ulicy Truskawkowej,
- projektowane przyłącze energetyczne z sieci niskiego napięcia (zlokalizowane w obrębie północnej granicy przedmiotowego terenu objętego wnioskiem).

Przewiduje się, że minimalna powierzchnia biologicznie czynna wyniesie około 65% powierzchni ogólnej poszczególnych działek wskazanych w koncepcji, natomiast powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie będzie większa niż 35% powierzchni ogólnej działek.

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

- energia z projektowanego przyłącza lub energia fotowoltaiczna,
- woda projektowana z istniejącej sieci wodociągowej (*lokalizacja wodociągu w pasie drogowym drogi gminnej – ul. Truskawkowa*),
- ścieki komunalne odprowadzone do szczelnego zbiornika na ścieki sanitarne (pojemność od 8 do 10m³) i sukcesywnie wywożone do oczyszczalni ścieków w Łomży (docelowo przyłącze do kanalizacji gminnej).

Inwestor zakłada, że wybudowane domy będą obiektami parterowymi z poddaszem użytkowym, o powierzchni zabudowy max. do 180 m² wraz z wbudowanym garażem. 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 spełniać 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 5-8 lat. Budowa prowadzona będzie przez firmę budowlaną, zastosowanie betonu towarowego z wytwórni zewnętrznej.

Zgodnie z wariantem inwestora przewiduje się, że 60% budynków przyjmie do realizacji ogrzewanie geotermalne lub elektryczne z wykorzystaniem ogniw fotowoltaicznych. W pozostałych budynkach mieszkalnych jednorodzinnych przewiduje się ogrzewanie gazowe z indywidualnych zbiorników na gaz LPG, olejowe, a w ostatecznym przypadku ogrzewanie ekogroszkiem.

Powierzchnia projektowanej zabudowy, linie zabudowy (nieprzekraczalne), zasady dostępności pieszej i kołowej – zostaną określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanej przez organ samorządowy.

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 „Łomżyca” 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