

**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 dziesięciu budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkalnej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie obejmującym część dz. nr 229/2, obręb Stara Łomża nad Rzeką, gm. Łomża.

Projektowane przedsięwzięcie polega na przeznaczeniu terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą. Planowane przedsięwzięcie polega na budowie dziesięciu budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie obejmującym część dz. nr 229/2, obręb Stara Łomża nad Rzeką, gm. Łomża. Działka zostanie podzielona geodezyjnie, w wyniku czego powstanie 10 odrębnych działek budowlanych oraz droga wewnętrzna zapewniająca dojazd do każdej nieruchomości. Powierzchnia całej działki oznaczonej numerem ewidencyjnym: 229/2 obręb Stara Łomża nad Rzeką wynosi 2,2921 ha natomiast powierzchnia nieruchomości objęta opracowaniem wynosi 1,1111 ha. Jak wynika z wypisu z rejestru gruntów użytki na przedmiotowej nieruchomości to: RIIB, RIVa. Teren przewidziany pod zaprojektowaną inwestycję jest niezabudowany, niezagospodarowany i nieurządzony, biologicznie czynny pozostający w użytkowaniu rolnym (grunty orne). W ramach inwestycji zostaną zaprojektowane zjazdy z wewnętrznej drogi gminnej o nr 105 750B (dz. nr 108/2 oraz 108/1) na dojazdy wewnętrzne służące do obsługi komunikacyjnej projektowanych działek budowlanych. Teren nieruchomości nie jest uzbrojony. Celem realizacji zaprojektowanej inwestycji nie zachodzi potrzeba rozbiórek jakichkolwiek obiektów. Realizacja inwestycji nie wymaga wycinki zieleni – drzew ani krzewów.

Przedsięwzięcie obejmować będzie budowę 10 budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym część dz. nr 229/2, obręb Stara Łomża nad Rzeką, gm. Łomża. Powierzchnia nieruchomości objęta opracowaniem wynosi 1,1111 ha. Nieruchomość zostanie podzielona na 10 działek przeznaczonych pod zabudowę o powierzchni:

1. ok. 1073 m<sup>2</sup> – działka nr 1,
2. ok. 1131 m<sup>2</sup> – działka nr 2,
3. ok. 1325 m<sup>2</sup> – działki nr 3,
4. ok. 1355 m<sup>2</sup> – działka nr 4,
5. ok. 1073 m<sup>2</sup> – działka nr 5-10.

Ponadto zostanie wydzielona wewnętrzna droga dojazdowa (powierzchnia ok. 0,0856 ha).

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. Docelowo każdy budynek będzie wyposażony w:

- zbiornik szczelny, bezodpływowy na ścieki sanitarne o pojemności do 10 m<sup>3</sup> lub przydomową oczyszczalnię ścieków;
- instalację zimnej wody podłączoną do gminnej sieci wodociągowej lub ujęcie własne, instalację

- wodną wewnętrzną,
- ogrzewanie, na które składać będzie się własny kocioł grzewczy (kocioł ekologiczny, pompa ciepła, ogrzewanie elektryczne) na niskoemisyjne źródła energii oraz wewnętrzną instalację co i cw,
- przyłącze energetyczne oraz wewnętrzną instalację elektryczną,
- pojemniki na segregowanie odpadów komunalnych.

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 180 m<sup>2</sup>,
- bryła budynków zwarta na planie kwadratu lub prostokąta zakończona dachem dwu – lub wielospadowym,
- budynki parterowe z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym,
- dachy budynków tradycyjne, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, pokryte dachówką lub blachą dachową,
- szerokość elewacji frontowej do 13 m z tolerancją +/- 20%.

Projektowane budynki mieszkalne będą wyposażone w instalację zimnej wody zasilane z gminnej sieci wodociągowej poprzez projektowane przyłącza wodociągowe o zapotrzebowaniu każdy 0,5 m<sup>3</sup>/dobę.

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: 11 111 m<sup>2</sup>

Maksymalna powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu: 11 111 m<sup>2</sup>

Maksymalna powierzchnia terenu pod zabudowę projektowaną: 10 x 180 m<sup>2</sup> = 1800 m<sup>2</sup>

Maksymalna powierzchnia komunikacji, dojścia i dojazdy: 856 m<sup>2</sup>

Teren biologicznie czynny: ok. 8 455 m<sup>2</sup>

Wskaźnik powierzchni zabudowy: 16,2 %

Wskaźnik pow. biologicznie czynnej: ok. 67 %

#### **Dane ogólne pojedynczego budynku mieszkalnego:**

pow. zabudowy budynku: do 180 m<sup>2</sup>

powierzchnia użytkowa: do 280 m<sup>2</sup>

kubatura: do 900 m<sup>3</sup>

szerokość elewacji frontowej: 13,0m ± 20% (10,4m÷15,6 m)

wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: do 5,0 m

wysokość budynku: do 9,0 m

kąt nachylenia podstawowych połaci dachowych: 30°- 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 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 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 „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