

Załącznik nr 1  
do decyzji WGP.6220.49.2024  
z dnia 15 października 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.**

Planowana inwestycja polega na budowie sześciu budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym część dz. nr 40, obręb Zosin, gm. Łomża. Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 1,1256 ha. W tym 0,9820 ha przeznaczone na projektowane działki budowlane, a 0,1436 ha stanowi dojazd wewnętrzny wraz z projektowanym poszerzeniem drogi gminnej. Jak wynika z wypisu z rejestru gruntów użytki na część dz. nr 40, obręb Zosin, gm. Łomża to: RV (0,4483 ha), RVI (0,4746 ha), Lzr-RV (0,0743 ha) i Lzr-RVI (0,1284 ha).

Teren przewidziany pod zaprojektowaną inwestycję jest niezabudowany, niezagospodarowany i nieurządzony, biologicznie czynny pozostający w użytkowaniu rolnym (grunty orne). W ramach inwestycji zostaną zaprojektowane zjazdy indywidualne do obsługi komunikacyjnej z projektowanego dojazdu wewnętrznego we wsi Zosin. Teren nieruchomości nie jest uzbrojony. Działka nie jest ogrodzona. Celem realizacji projektowanej inwestycji nie zachodzi potrzeba rozbiórek jakichkolwiek obiektów budowlanych ani wycinki drzew czy krzewów. Istniejące na nieruchomości zadrzewienia nie kolidują z realizacją inwestycji.

Nieruchomość położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojąca zabudowa rezydencjalna m.in. na dz. nr 39/9, 38/5, 38/6, 99/2, 99/10, 99/12, 37/5 37/8, 37/10, obręb Zosin) oraz zabudowy zagrodowej (tradycyjne siedliska m.in. na dz. nr 37/15, obręb Zosin).

Przedsięwzięcie obejmować będzie budowę sześciu budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym część dz. nr 40, obręb Zosin, gm. Łomża. Powierzchnia terenu inwestycji wynosi 1,1256 ha. Nieruchomość zostanie podzielona na 6 działek przeznaczonych pod zabudowę o powierzchni minimum 1500m<sup>2</sup> zgodnie z Planem Ochrony Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi. Proponowana koncepcja podziału nieruchomości:

1. ok. 2320 m<sup>2</sup> – działka nr 1,
2. ok. 1500 m<sup>2</sup> – działka nr 2-6.

Ponadto teren inwestycji obejmuje projektowany dojazd wewnętrzny wraz z poszerzeniem drogi gminnej o powierzchni ok. 1436 m<sup>2</sup>. 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 180m<sup>2</sup> (powierzchnia użytkowa do 280m<sup>2</sup>),
- bryła budynków zwarta na planie kwadratu lub prostokąta zakończona dachem dwu- lub wielospadowym,
- budynki parterowe z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym o maksymalnej wysokości w kalenicy dachu 9,0m (budynki niskie),
- dachy budynków tradycyjne, o konstrukcji drewnianej, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30o do 45°, pokryte dachówką lub blachą dachową.

Podczas realizacji inwestycji planowane jest:

- zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,

- odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników o pojemności do 10m<sup>3</sup>,
- zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z warunkami PGE Dystrybucja S.A.
- ogrzewanie domów jednorodzinnych – kotłem ekologicznym wysokiej klasy,
- gromadzenie odpadów komunalnych w przeznaczonym do tego celu pojemnikach, po zawarciu umowy na ich wywóz na składowisko odpadów,
- odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo w granicach działki.

Przy budynkach mieszkalnych projektuje się ponadto: utwardzenie kostką betonową powierzchni części działki (dojazdy wewnętrzne, miejsca postojowe), miejsca 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: 11256 m<sup>2</sup>

Maksymalna powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu: 11256 m<sup>2</sup>

Maksymalna powierzchnia terenu pod zabudowę projektowaną:  $6 \times 180 = 1080 \text{ m}^2$

Maksymalna powierzchnia komunikacji, dojścia i dojazdu: 1436 m<sup>2</sup>

Teren biologicznie czynny: ok. 6760 m<sup>2</sup>

Wskaźnik powierzchni zabudowy: 9,6 %

Wskaźnik pow. biologicznie czynnej: 60,1 %

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

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

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

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

szerokość elewacji frontowej: 12,0 m  $\pm$  20 % (9,6 m ÷ 14,4 m)

wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: do 5,0 m

wysokość budynku: do 9,0 m

kąt nachylenia podstawowych połaci dachowych: 30-45°

#### **Faza eksploatacji przedsięwzięcia:**

- szacunkowe docelowe zapotrzebowanie na wodę wynosi ok.  $6 \times 0,5 \text{ m}^3 / \text{dobę} = 3,0 \text{ m}^3 / \text{dobę}$ ,
- szacunkowe docelowe zapotrzebowanie na energię wynosi:  $6 \times 15 \text{ kW} = 90 \text{ kW}$  (elektryczna),  $6 \times 8 \text{ kW} = 48 \text{ kW}$  (ciepła),
- 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 10m<sup>3</sup> każdy,
- 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 w obszarze: Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi oraz Natura 2000: obszar specjalnej ochrony ptaków pod nazwą „Przełomowa Dolina Narwi” – PLB200008 i w specjalnym obszarze ochrony siedlisk pod nazwą „Ostoja Narwiańska” – PLH200024. Planowane zamierzenie nie narusza zasad ochrony tych obszarów. Przedmiotowa inwestycja winna pozostawać w zgodności z przepisami tworzącymi szczególnie reżim prawny dla formy ochrony przyrody jaką jest Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi. W trakcie realizacji przedsięwzięcia oraz jego eksploatacji nie przewiduje się zmiany stosunków wodnych, zabronione jest wykonywanie prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

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.

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na: obszarach wodno - błotnych i innych o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym na siedliskach łąkowych 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.

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