

Załącznik nr 1  
do decyzji WGP.6220.52.2024  
z dnia 18 listopada 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 pn. „Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - budowa dwudziestu sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z pełną infrastrukturą, na działce nr 154 o powierzchni ogólnej 2,6668 ha, położonej w obrębie Modzele Wypychy, gm. Łomża”.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę 26 budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Budowa jest planowana na działce o numerze ewidencyjnym 154 obręb Modzele – Wypychy, gm. Łomża. Działka ma powierzchnię łączną 2,6668 ha i stanowi grunty rolne, składające się z użytków: RV (0,5911 ha), RIV (1,7671 ha), LIV (0,2941 ha) i W-LIV (0,0145 ha).

Teren przewidziany pod zaprojektowaną inwestycję jest niezabudowany, niezagospodarowany i nieurządzony, biologicznie czynny pozostający w użytkowaniu rolnym (użytki zielone). Nieruchomość nie jest porośnięta drzewami, krzewami i roślinnością chronioną. Nieruchomość zlokalizowana jest w sąsiedztwie drogi publicznej – dz. nr ewid. 152, obręb Modzele-Wypychy, gm. Łomża. Obsługa komunikacyjna projektowanej zabudowy realizowana będzie poprzez drogę publiczną (działka nr 153 – kierunek wschodni) o niskim natężeniu ruchu.

Zgodnie z danymi przedstawionymi przez Inwestora w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia, założenie inwestycji obejmuje budowę 26 budynków mieszkalnych wolnostojących o dwóch kondygnacjach nadziemnych (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Planowana powierzchnia zabudowy każdego budynku wyniesie do 160 m<sup>2</sup>. Maksymalna powierzchnia zabudowy terenu wyniesie 4160 m<sup>2</sup>. Dachy budynków – dwu lub wielospadowe, o konstrukcji drewnianej i nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, pokryte dachówką lub blachą dachową.

Zgodnie z klasyfikacją gruntów budowlanych określonych w normie PN-B-02481:1998 teren objęty opracowaniem posiada grunty naturalne powstałe w wyniku naturalnych procesów geologicznych, są to grunty mineralne o zawartości części organicznych mniej niż 2% i posiadają wartość stopnia zagęszczenia właściwą do celów budowlanych. W związku z tym przewiduje się następującą technologię:

- ławy fundamentowe monolityczne żelbetowe posadowione na głębokości 1,2 m (poza strefą przemarzania), strefa przemarzania dla m. Modzele Wypychy i okolic wynosi  $h_z = 1$  m. (beton B25) z dodatkiem środków hydroizolacyjnych,
- ściany fundamentowe wskazane monolityczne (beton B25) lub murowane z bloczków betonowych z hydroizolacją zewnętrzną,
- wylewana płyta fundamentowa, która zagwarantuje równomierne osiadanie całej budowli (beton B25 z dodatkiem środków hydroizolacyjnych,
- ściany zewnętrzne fundamentowe z cegły ceramicznej lub bloczka betonowego gr. 41 cm na zaprawie cementowo-wapiennej,

- ściany zewnętrzne parteru i poddasza z bloczków gazobetonowych gr 24 cm na zaprawie cementowo-wapiennej ocieplone styropianem termoizolacyjnym gr 20 cm,
- dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej pokryty blachodachówką lub dachówką o kącie nachylenia w granicach 30° - 45°,
- elewacje wykończone metodą lekką moką w wyprawie tynkarskiej z elementami dekoracyjnymi ceglanymi, kamiennymi i drewnianymi, zaleca się stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych,
- elewacje z wykorzystaniem naturalnych materiałów budowlanych i nawiązujących do architektury regionalnej,
- ogrodzenie na cokole betonowym, przęsła, furtki i bramy w konstrukcji stalowej lub drewnianej.

Przewiduje się, że powierzchnia biologicznie czynna wyniesie około 82,36% powierzchni ogólnej poszczególnych działek wskazanych w koncepcji, natomiast powierzchnia zabudowana i utwardzona łącznie nie będzie większa niż 17,64% powierzchni ogólnej działek. Każdy budynek wyposażony będzie w niezbędne media potrzebne do funkcjonowania obiektu:

- energia z projektowanego przyłącza lub energia fotowoltaiczna,
- zaopatrzenie w wodę - projektowana z istniejącej sieci wodociągowej (lokalizacja wodociągu w pasie drogi publicznej (działka nr 152)- kierunek północny.

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 m<sup>3</sup>,
- 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 wyodrębnionej działki.

Ścieki odprowadzone do szczelnego zbiornika na ścieki sanitarne będą sukcesywnie wywożone do oczyszczalni ścieków w Łomży.

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.

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 selekcyjonowane, a następnie przekazywane uprawnionym odbiorcom.

Teren przeznaczony pod planowane przedsięwzięcie zlokalizowany jest w otulinie Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi. Planowane zamierzenie nie narusza zasad ochrony tych obszarów. Nieruchomość znajduje się poza obszarem korytarzy ekologicznych.

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.

Teren przedsięwzięcia znajduje się w zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP): o nazwie „Gać od Jabłonki do ujścia” kod: PLRW20001626349”. 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.).

Z up. Wójta

mgr Klaudia Chutkowska  
Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarki  
Przestrzennej i Ochrony Środowiska