

Załącznik nr 1
do decyzji WGP.6220.64.2024
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

Planowana inwestycja polega na budowie siedemnastu budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym części dz. nr 1124 i 1127, obręb Jednaczewo, gm. Łomża. Powierzchnia nieruchomości wynosi 1,8020 ha. W tym ok. 1,53 ha przeznaczone na projektowane działki budowlane, a ok. 0,27 ha stanowi dojazd wewnętrzny. Jak wynika z wypisu z rejestru gruntów użytki na dz. nr 1124 i 1127, obręb Jednaczewo, gm. Łomża to: RV, RVI i PsV.

Teren przewidziany pod zaprojektowaną inwestycję jest niezabudowany, niezagospodarowany i nieurządzony, biologicznie czynny pozostający w użytkowaniu rolnym (grunty orne). Część terenu objęta wnioskiem stanowi dojazd wewnętrzny o szerokości min. 6,0m do projektowanych działek budowlanych – pozwalający na obsługę komunikacyjną z drogi gminnej ul. Piaskowej. Teren projektowanych działek budowlanych nie jest uzbrojony. Nieruchomość nie jest ogrodzona. Celem realizacji projektowanej inwestycji nie zachodzi potrzeba rozbiórki jakichkolwiek obiektów budowlanych ani wycinki drzew czy krzewów.

Nieruchomość położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojąca zabudowa rezydencjalna m.in. na dz. nr 1132/3, 1135/1, obręb Jednaczewo), zabudowy zagrodowej (tradycyjne siedliska m.in. na dz. nr 1247/2, 1132/1, 1126, 1121/2 obręb Jednaczewo) oraz zabudowy usługowej (dz. nr 1123/6 – sklep, 1133 – świetlica wiejska z remiza OSP).

Przedsięwzięcie obejmować będzie budowę siedemnastu budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym części dz. nr 1124 i 1127, obręb Jednaczewo, gm. Łomża. Powierzchnia nieruchomości wynosi 1,8020 ha. Nieruchomość obejmuje 17 projektowanych działek budowlanych o powierzchni od ok. 600 m² do ok. 1150 m².

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 180m² (powierzchnia użytkowa do 280m²),
- 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 30° 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 10m³,
- 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.

Dane ogólne (bilans terenu):

- Powierzchnia obszaru opracowania: 18020 m²

- Maksymalna powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu: 18020 m²
- Maksymalna powierzchnia terenu pod zabudowę projektowaną: 17x180=3060 m²
- Maksymalna powierzchnia komunikacji, dojazdu i dojazdu: 2700 m²
- Teren biologicznie czynny: ok. 12150 m²
- Wskaźnik powierzchni zabudowy: 16,9%
- Wskaźnik pow. biologicznie czynnej: 67,4%

Dane ogólne pojedynczego budynku mieszkalnego:

- pow. zabudowy budynku: do 180 m²
- powierzchnia użytkowa: do 280 m²
- kubatura: do 900m³
- szerokość elewacji frontowej: 12,0m ± 20% (9,6m÷14,4m)
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: do 5,0m
- wysokość budynku: do 9,0m
- kąt nachylenia podstawowych połaci dachowych: 30-45°

Teren inwestycji jest objęty prawną formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Nieruchomość położona w Obszarze Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi, oraz w obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 pod nazwą Dolina Dolnej Narwi - PLB140014. Nieruchomość znajduje się w zasięgu korytarzy ekologicznych (Dolina Środkowej Narwi GKPn-23c). Planowane przedsięwzięcie inwestycyjne nie narusza zasad ochrony tych terenów. Z uwagi na planowane zagospodarowanie przedsięwzięcia, jego położenie w granicach administracyjnych miejscowości Jednaczewo, przez przewidziane do wdrożenia rozwiązania chroniące środowisko (przedsięwzięcie nie znajduje się w katalogu zagrożeń tych obszarów), obszary nie znajdują się w zasięgu znaczącego oddziaływania przedsięwzięcia. W związku z tym realizacja planowanego przedsięwzięcia:

- nie pogorszy stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrona została wyznaczona na obszarach Natura 2000,
- nie wpłynie negatywnie na gatunki, dla których ochrona została wyznaczona (ptaki, ssaki, ryby, bezkręgowce),
- nie pogorszy integralności każdego z obszarów i jego powiązań z innymi obszarami Natura 2000.

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.

Budynki będą zaprojektowane w technologii tradycyjnej murowanej. Bryła poszczególnych budynków zwarta na planie kwadratu lub prostokąta zakończona dachem dwu- lub wielospadowym. Dach budynku – tradycyjny, o konstrukcji drewnianej, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, pokryty dachówką lub blachą dachową.

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 urzędów. 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.

Z up. Wójta

mgr Klaudia Chutkowska
Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarki
Przestrzennej i Ochrony Środowiska