

Załącznik nr 1
do decyzji WGP.6220.70.2024
z dnia 18 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 siedmiu budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie obejmującym dz. nr 236/3, 236/6, 236/7, 236/8, obręb Stara Łomża nad Rzeką, gm. Łomża.

Planowana inwestycja polega na budowie 7 budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym dz. nr 236/3, 236/6, 236/7, 236/8, obręb Stara Łomża nad Rzeką, gm. Łomża. Powierzchnia nieruchomości objęta opracowaniem wynosi 0,9057 ha. Jak wynika z wypisu z rejestru gruntów użytki na przedmiotowej nieruchomości to: RIVa i RIVb.

Teren przewidziany pod zaprojektowaną inwestycję jest niezabudowany, niezagospodarowany i nieurządzony, biologicznie czynny pozostający w użytkowaniu rolnym (grunty orne). W ramach inwestycji zostanie zaprojektowany zjazd do obsługi komunikacyjnej z drogi gminnej ul. Dębowej prowadzący do wewnętrznej drogi gminnej ul. Ogrodowej we wsi Stara Łomża przy Szosie. Teren nieruchomości przeznaczony pod realizację inwestycji nie jest uzbrojony (istniejąca sieć wodociągowa i elektroenergetyczna znajdują się w dojeździe wewnętrznym do wysokości dz. nr 236/1 i 236/4, obręb Stara Łomża nad Rzeką). Celem realizacji zaprojektowanej inwestycji nie zachodzi potrzeba rozbiórek jakichkolwiek obiektów. Realizacja inwestycji nie wymaga wycinki zieleni – drzew ani krzewów.

Nieruchomość położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojąca zabudowa rezydencjalna m. in na dz. nr 226/18, 226/17, 226/16, 226/11, 226/10, 226/13, 226/15 oraz zabudowa bliźniacza m.in. na dz. nr 227/15, 227/16, 226/13, 227/13, 227/12, 227/11, 227/11, obręb Stara Łomża nad Rzeką – osiedle domów jednorodzinnych przy ul. Złotej i dz. nr 236/1, obręb Stara Łomża nad Rzeką – zabudowa przy ul. Dębowej) oraz zagrodowej (tradycyjne siedliska składające się z budynków gospodarczych i mieszkalnych m.in. na dz. nr 127, obręb Stara Łomża przy Szosie).

W wyniku realizacji przedsięwzięcia planuje się podział działek objętych wnioskiem, w wyniku którego, powstanie 7 działek budowlanych, a każda z nich będzie miała powierzchnię w przedziale od ok. 860 m² do 1055 m². Ponadto, zostanie wydzielona wewnętrzna droga dojazdowa (powierzchnia ok. 0,2562 ha).

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,
- utworzenie dojazdu wewnętrznego o szerokości min. 6,0 m,

Dane ogólne (bilans terenu):

– Powierzchnia obszaru opracowania:	9057 m ²
– Maksymalna powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu:	9057 m ²
– Maksymalna powierzchnia terenu pod zabudowę projektowaną:	7 x 180 = 1260 m ²
– Maksymalna powierzchnia komunikacji, dojazdu i dojazdu:	2562 m ²
– Teren biologicznie czynny:	ok. 4485 m ²
– Wskaźnik powierzchni zabudowy:	13,9 %

Dane ogólne pojedynczego budynku mieszkalnego:

– pow. zabudowy budynku:	do 180 m ²
– powierzchnia użytkowa:	do 280 m ²
– kubatura:	do 900m ³
– szerokość elewacji frontowej:	13,0m ± 20% (10,4m÷15,6m)
– wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:	do 5,0m
– wysokość budynku:	do 9,0m
– kąt nachylenia podstawowych połaci dachowych:	30°-45°

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.

Do realizacji przedsięwzięcia wybrano wariant proponowany przez Wnioskodawcę, który jest najkorzystniejszy dla ludzi i środowiska naturalnego. Zgodnie z nim, budynki o wysokości do 9 m będą posiadały dwie kondygnacje mieszkalne nadziemne w tym poddasze użytkowe. Budynki będą miały powierzchnię do 180 m². Układ kalenicy głównej dachu do frontu działki (wysokość okapu 3-4 m) lub prostopadły. Dach będzie symetryczny, dwuspadowy lub wielospadowy o jednakowych kątach nachylenia połaci w granicach 35-45 stopni. W ramach infrastruktury technicznej posadowiony zostanie szczelny zbiornik ziemny na ścieki bytowe o pojemności do 10 m³. Energia elektryczna pobierana będzie z przyłącza PGE wspomaganego instalacją fotowoltaiczną. Natomiast źródłem ciepła (ogrzewania i ciepłej wody) będzie pompa ciepła. Realizacja tego wariantu zapewni korzyści ekonomiczne i środowiskowe oraz zminimalizuje negatywnie oddziaływanie na środowisko i zdrowie ludzi. Planowana inwestycja nie spowoduje zagrożeń dla środowiska.

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.

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 na obszarze objętym ochroną prawną na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.), tj. otulinie Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi. Teren planowanego przedsięwzięcia nie jest położony w obszarze 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 Rzecznych (JCWP): o nazwie: „Narew od Biebrzy do Omulwi” kod: PLRW20001226539. Przedmiotowe przedsięwzięcie położone jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nieudokumentowanego Subniecka warszawska (Nr 215).

Z up. Wójta

mgr Klaudia Chutkowska
Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarki
Przestrzennej i Ochrony Środowiska