

Załącznik nr 1
do decyzji WGP.6220.73.2024
z dnia 20 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 ośmiu budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie obejmującym dz. nr 52/6, 52/5 oraz część dz. nr 52/1, obręb Zosin, gm. Łomża.

Planowane przedsięwzięcie polega na przeznaczeniu terenu dotychczas użytkowanego rolniczo pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W ramach inwestycji, Inwestor planuje budowę ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z pełną infrastrukturą techniczną. Inwestycja realizowana będzie na dz. o nr ewid. nr 52/6, 52/5 oraz część dz. nr 52/1, obręb Zosin, gm. Łomża. Powierzchnia terenu podlegającemu przekształceniu wynosi łącznie 1,3800 ha. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów i budynków dz. o nr 52/6 obręb Zosin, gm. Łomża ma powierzchnię 1,2732 ha, dz. o nr 52/5 obręb Zosin, gmina Łomża ma powierzchnię 0,0722 co daje łącznie 1,3454 ha. Powierzchnia ww. działek zostanie w całości przekształcona w ramach realizacji inwestycji. Natomiast, w stosunku do działki o nr 52/1 obręb Zosin, gm. Łomża Inwestor planuje przekształcić jej niewielką część. Działka ma łączną powierzchnię 0,3681 ha. Zgodnie z przedstawionymi danymi w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, odnoszącymi się do łącznej powierzchni przekształceń, teren podlegający przekształceniu w ramach realizacji inwestycji na dz. 51/1 obręb Zosin, gm. Łomża wyniesie 0,0346 ha, co daje łączną sumę powierzchni wskazanej przez Inwestora, tj. 1,3800 ha. Pod planowaną zabudowę mieszkaniową zostanie przeznaczony teren o powierzchni 1,2007 ha, natomiast pozostała powierzchnia, tj. 0,1793 ha stanowić będzie dojazd wewnętrzny do projektowanych budynków. Użytki na przedmiotowych działkach to: RIVb i RV.

Teren nieruchomości nie jest uzbrojony (istniejąca sieć wodociągowa w drodze gminnej ul. Chabrowej na wysokości dz. nr 39/4, obręb Zosin, a elektroenergetyczna przy dz. nr 115, obręb Zosin). Działka nie jest ogrodzona. Celem realizacji projektowanej inwestycji nie zachodzi potrzeba rozbiórek jakichkolwiek obiektów budowlanych ani wycinki drzew czy krzewów.

Nieruchomość położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojąca zabudowa rezydencjalna m.in. na dz. nr 51/3, 39/9, 38/5, 38/6, 99/2, 99/10, 99/12, obręb Zosin).

Nieruchomość zostanie podzielona na 8 działek przeznaczonych pod zabudowę o powierzchni minimum 1500m² zgodnie z Planem Ochrony Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi. Ponadto teren inwestycji obejmuje projektowany dojazd wewnętrzny o powierzchni ok. 0,18 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 projektowanych ujęć własnych, a docelowo po rozbudowie 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:	13800 m ²
– Maksymalna powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu:	13800m ²
– Maksymalna powierzchnia terenu pod zabudowę projektowaną:	8x180=1440 m ²
– Maksymalna powierzchnia komunikacji, dojazdu i dojazdu:	1793 m ²
– Teren biologicznie czynny:	ok. 9700 m ²
– Wskaźnik powierzchni zabudowy:	10,4%
– Wskaźnik pow. biologicznie czynnej:	70,3%

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:	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°

Do realizacji przedsięwzięcia wybrano wariant proponowany przez Wnioskodawcę, który jest najkorzystniejszy dla ludzi i środowiska naturalnego. Zgodnie z tym wariantem, 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.

W związku z tym, że Inwestycja w całości realizowana będzie na terenie objętym prawną ochroną, zabrania się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. Niedopuszczalna jest na ww. obszarach niwelacja terenu. Wykopy pod planowane budynki mieszkalne muszą zostać tak przeprowadzone, aby pozostawić naturalną rzeźbę terenu występującą na omawianym obszarze.

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.

Przedsięwzięcie położone jest na terenie Łomżyńskiego Parku Krajobrazowego Doliny Narwi, obszarach Natura 2000, tj.: obszar specjalnej ochrony ptaków pod nazwą „Przełomowa Dolina Narwi” – PLB20000 oraz specjalnym obszarze ochrony siedlisk pod nazwą „Ostoja Narwiańska” – PLH200024. Obszar planowanej inwestycji znajduje się w zasięgu korytarzy ekologicznych - Puszcza Piska Dolina Narwi GKPn-8B oraz Dolina Środkowej Narwi GKPn-23c.

Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane na: obszarach wodno - błotnych i innych o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym na siedliskach łągowych 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 oraz jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW200051. 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