

Załącznik nr 1  
do decyzji WGP.6220.113.2024  
z dnia 17 marca 2025 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 czterdziestu sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie obejmującym dz. o nr geod. 55/15, 55/16, 55/17, 55/18, 55/19, 55/20, 55/21, 55/22, 55/23, 55/24, 55/25, 55/26, 55/27, 55/28, 55/29, 55/30, obręb Dłużniewo, gm. Łomża.

Przedsięwzięcie dotyczy budowy 46 budynków mieszkalnych:

- 1 istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z 4 istniejącymi budynkami gospodarczymi, na gruntach rolnych zabudowanych,
- 45 planowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Budynek mieszkalny i budynki gospodarcze na gruntach rolnych zabudowanych, stanowią inwestycję zrealizowaną, o powierzchni:

- budynek mieszkalny: 128 m<sup>2</sup>
- budynek gospodarczy: 75 m<sup>2</sup>
- budynek gospodarczy: 100 m<sup>2</sup>
- budynek gospodarczy: 215 m<sup>2</sup>
- budynek gospodarczy: 105 m<sup>2</sup>

Powierzchnia podlegająca przekształceniu na działce nr 55/15, na której zrealizowano budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej, wynosi 2 392 m<sup>2</sup> i stanowi użytek i klasę bonitacyjną: Br-RIVa. Inwestor planuje budowę czterdziestu sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie obejmującym działki o łącznej powierzchni 4,9245 ha, o nr geod.:

- część działki 55/15 (istniejąca zabudowa, 1 budynek mieszkalny, 4 budynki gospodarcze)
- część działki 55/15 (29 budynków, w tym dojazd wewnętrzny),
- 55/16 (dojazd wewnętrzny),
- 55/17 (1 budynek),
- 55/18 (2 budynki),
- 55/19 (1 budynek),
- 55/20(1 budynek),
- 55/21 (2 budynki),
- 55/22 (1 budynek),
- 55/23 (1 budynek),
- 55/24 (1 budynek),
- 55/25 (1 budynek),
- 55/26 (1 budynek),
- 55/27 (1 budynek),
- 55/28 (1 budynek),
- 55/29 (1 budynek),
- 55/30 (1 budynek),

obręb Dłużniewo, gmina Łomża. Teren działek inwestycyjnych nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jest w części zabudowany budynkami na gruntach rolnych (Br, pow. 0,2392

ha). Pozostała część terenu jest niezabudowana, niezagospodarowana i nieurządzona, biologicznie czynna pozostająca w użytkowaniu rolnym (grunty orne). Działki posiada dostęp do drogi gminnej tj. dz. nr 75 i 76/2, obręb Dłużniewo (do każdego budynku zostaną zaprojektowane zjazdy indywidualne). Teren, w części planowanej budowy 45 budynków, nie jest uzbrojony. Celem realizacji zaprojektowanej inwestycji nie zachodzi potrzeba rozbiórek jakichkolwiek obiektów budowlanych ani wycinki drzew czy krzewów.

Nieruchomość położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (m.in. dz. o nr geod. 55/9, 49/6, 49/2, 48 obręb Dłużniewo – wolnostojące budynki mieszkalne), zabudowy zagrodowej (m. in. dz. o nr geod 37/3, 47, 52/8, 46/5 obręb Dłużniewo). Jedynym obiektem o funkcji innej niż mieszkalna lub gospodarcza dla rolnictwa jest, od strony zachodniej i południowej, droga ekspresowa S61.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia obejmować będzie budowę:

- 46 (45 planowanych, 1 istniejący) jednorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną o łącznej powierzchni nie przekraczającej 8 228 m<sup>2</sup>,
- 4 istniejące budynki gospodarcze o łącznej powierzchni 495 m<sup>2</sup>,
- terenów utwardzonych (z wyłączeniem powierzchni budynków) o łącznej powierzchni około 12 000 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia drogi wewnętrznej wewnętrznej – około 5100 m<sup>2</sup>.

Obiekty budowlane będą powtarzalne, wykonane w identycznej technologii, podobnych wymiarów maksymalnych tj.:

- budynek mieszkalny jednorodzinny zaprojektowany w technologii tradycyjnej murowanej o powierzchni zabudowy do 180 m<sup>2</sup> (powierzchnia użytkowa do 360 m<sup>2</sup>),
- bryła budynku zwarta na planie kwadratu lub prostokąta zakończona dachem dwu- lub wielospadowym,
- budynek maksymalnie dwu - kondygnacyjny z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym o maksymalnej wysokości w kalenicy dachu 10,0 m (budynki niskie), z maksymalnie jedną kondygnacją podziemną,
- dachy budynków tradycyjne, o konstrukcji drewnianej, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, pokryte dachówką lub blachą dachową.

Podczas eksploatacji inwestycji planowane jest:

- zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych o pojemności do 10 m<sup>3</sup> lub przydomowej oczyszczalni ścieków,
- zaopatrzenie w energię elektryczną zgodnie z warunkami PGE Dystrybucja S.A.,
- ogrzewanie domów jednorodzinnych – kotłem ekologicznym wysokiej klasy lub instalacją pozyskującą energię ciepłą ze źródeł odnawialnych,
- postępowanie z odpadami zgodnie: z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U.2024.399), z uchwałą nr XLII/396/23 Rady Gminy Łomża z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Łomża (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego 2023.1361), z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U.2023.1587), tj. m.in. zbieranie w pojemnikach na odpady i przekazywanie podmiotowi odbierającemu odpady,
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo, na teren biologicznie czynny w granicach działki.

Po realizacji planowanego przedsięwzięcia zagospodarowanie w granicach terenu przeznaczonego pod planowane przedsięwzięcie będzie następujące:

- powierzchnia obszaru opracowania: 49 245 m<sup>2</sup> (w tym część planowanej inwestycji, budowy 45 budynków mieszkalnych – 41 717 m<sup>2</sup>)
- maksymalna powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu: 44 111 m<sup>2</sup>
- powierzchnia terenu przeznaczonego pod produkcję rolniczą: 5 134 m<sup>2</sup>
- maksymalna powierzchnia terenu pod zabudowę projektowaną: 45 x 180 m<sup>2</sup> + (istniejąca zabudowa budynek mieszkalny i gospodarcze 623 m<sup>2</sup>) = 8723 m<sup>2</sup>

- maksymalna powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu (w części planowanej inwestycji – 45 budynków mieszkalnych): 41 717 m<sup>2</sup>
- maksymalna powierzchnia komunikacji, dojścia i dojazdu (w części planowanej inwestycji – 45 budynków mieszkalnych): 11 850 m<sup>2</sup>
- teren biologicznie czynny (w części planowanej inwestycji – 45 budynków mieszkalnych): ok. 20 859 m<sup>2</sup>
- maksymalna powierzchnia terenu pod zabudowę projektowaną (w części planowanej inwestycji – 45 budynków mieszkalnych): 8 100 m<sup>2</sup>
- wskaźnik powierzchni zabudowy (w części planowanej inwestycji – 45 budynków mieszkalnych): ok 19,00%
- wskaźnik pow. biologicznie czynnej (w części planowanej inwestycji – 45 budynków mieszkalnych): ok 50,00%

Dane ogólne pojedynczego budynku mieszkalnego:

- szerokość elewacji frontowej: maksymalna 18 m,
- suma powierzchni kondygnacji naziemnych: maksymalna 360 m<sup>2</sup>,
- liczba kondygnacji naziemnych: maksymalna 2,
- suma powierzchni kondygnacji podziemnych: maksymalna 180 m<sup>2</sup>,
- liczba kondygnacji podziemnych: maksymalna 1,
- wysokość: maksymalna 10 m,
- kąt nachylenia dachu: 25-45°.

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.

Z up. Wójta

mgr Klaudia Chutkowska  
Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarki  
Przestrzennej i Ochrony Środowiska  
/podpis elektroniczny/