

Załącznik nr 1
do decyzji WGP.6220.34.2025
z dnia 24 czerwca 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.

Planowana inwestycja polega na budowie 12 budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr ewid. 42 w obrębie Zosin, gm. Łomża.

Przedmiotowa działka bezpośrednio przylega od strony południowo-zachodniej do ul. Chabrowej położonej w ciągu drogi gminnej nr 152150B posiadającej połączenie z ul. Dolina Narwi, stanowiącą główny ciąg komunikacyjny w miejscowości Zosin. Z kolei ul. Dolina Narwi posiada połączenie z drogą wojewódzką nr 645.

W bezpośrednim sąsiedztwie analizowanej działki występują tereny intensywnej zabudowy jednorodzinnej i kształtującego się osiedla mieszkaniowego w podmiejskiej strefie miasta Łomży. Obecnie w ww. strefie zabudowanych jest około 20-30 działek, a znaczna część terenów posiada podziały geodezyjne na działki budowlane, wydane decyzje pozwolenia na budowę lub decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z podziałem geodezyjnym przedmiotowej działki każdy z planowanych budynków mieszkalnych będzie posadowiony na posesji o powierzchni około 0,15 ha, w tym jedna z działek posiadać będzie powierzchnię około 0,48 ha. Dojazd do działek budowlanych odbywać będzie się z ul. Chabrowej poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną szerokości 8,0 m i długości około 430 m, z zwrotką umożliwiającą dojazd służbom komunalnym oraz ratownictwa medycznego i p.poż. Wraz z realizacją zabudowy mieszkaniowej planowana jest rozbudowa istniejącej w sąsiedztwie sieci wodociągowej i elektroenergetycznej, a w dalszej perspektywie w miarę możliwości sieci kanalizacyjnej.

Działka sąsiaduje:

- od strony południowo - zachodniej z drogą gminną wewnętrzną (dz. nr 48),
- od południowego - wschodu z użytkami rolnymi (dz. nr 43),
- od północnego - zachodu z użytkami rolnymi i leśnymi (dz. nr 115),
- od północnego - wschodu z użytkami leśnymi (dz. nr 37/15).

Obsługę komunikacyjną obszaru zapewni projektowana droga wewnętrzna posiadająca połączenie z drogami gminnymi (ul. Chabrowa i ul. Doliny Narwi) posiadającymi z kolei połączenie z drogą wojewódzką nr 645 na odcinku droga krajowa nr 63 - Łomża.

Zaopatrzenia w wodę następować będzie poprzez rozbudowę istniejącej wiejskiej sieci wodociągowej o przekroju 50 mm (z ewentualną potrzebą zwiększenia przekroju do 90 mm) przebiegającej w pasie drogowym ulicy Chabrowej i projektowanych przyłączach o przekroju do 40 mm do poszczególnych wydzielonych działek budowlanych. Dopuszcza się także realizację własnych studni głębinowych.

Zgodnie z koncepcją uzbrojenia technicznego ścieki komunalne odprowadzane będą alternatywnie w zależności od przyjętych rozwiązań technicznych wewnętrzną siecią kanalizacyjną o przekroju 160 mm do szczelnych zbiorników bezodpływowych o pojemności do 10 m³ każdy, bądź przydomowych oczyszczalni ścieków. Przydomowe oczyszczalnie ścieków są alternatywą dla zbiorników bezodpływowych. Z uwagi na lokalne

uwarunkowania środowiskowe mogą tutaj zostać zastosowane oczyszczalnie drenażowe bazujące na drenażu rozsączającym, albo filtry piaskowym lub żwirowym. W dalszej perspektywie, o ile zaistnieją odpowiednie warunki, możliwa będzie realizacja zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej.

Wody opadowe i roztopowe z połąci dachowych budynków oraz terenów częściowo utwardzonych będą powierzchniowo infiltrować w głąb na nieutwardzonym terenie w granicach liniach każdej z działek.

Zaopatrzenie w energię elektryczną przewidziano z projektowanej kablowej linii niskiego napięcia zasilanej ze stacji transformatorowej SN/nN, kablowymi przyłączami elektroenergetycznymi. W liniach ogrodzenia działek usytuowane będą złącza kablowo-licznikowe z układem pomiarowo-rozliczeniowym. Dodatkowo dopuszcza się zasilanie z instalacji pozyskujących energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, jak np. paneli fotowoltaicznych i pomp ciepła.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego: do 250 m²,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: do 20 %,
- wskaźnik zieleni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: min. 50 %,
- wysokość budynku: mieszkalnego - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia, garażu wolnostojącego lub gospodarczego do 6 m,
- wysokość głównej kalenicy budynku mieszkalnego: 10,0 m,
- szerokość elewacji frontowej: mieszkalnego do 18,0 m, garażu/budynku gospodarczego do 6 m.
- geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowego o kącie nachylenia połąci dachowych od 15° do 45°, na budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie o nachyleniu do 12 % jedno- lub dwuspadowe.

Przy budynkach mieszkalnych projektuje się ponadto: utwardzenie kostką betonową powierzchni części działki (dojazdy wewnętrzne, miejsca postojowe na jeden lub dwa auta), miejsce na pojemniki na odpady, powierzchnię biologicznie czynną (trawniki, nasadzenia, rabaty kwiatowe).

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