

Załącznik nr 1
do decyzji WGP.6220.47.2025
z dnia 04 lipca 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 trzydziestu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie obejmującym dz. o nr geod. 9/2, obręb Konarzyce, gm. Łomża o łącznej powierzchni 3,3633 ha.

Teren działki inwestycyjnej nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren jest niezabudowany, niezagospodarowany i nieurządzony, biologicznie czynny pozostający w użytkowaniu rolnym (grunty orne). Działki posiada dostęp do publicznej drogi powiatowej, tj. dz. nr 162 ul. Młynarska obręb Konarzyce oraz gminnej drogi wewnętrznej, tj. dz. nr 128, obręb Łochtynowo (do każdego budynku zostaną zaprojektowane zjazdy indywidualne). Teren 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. 7/37, 7/38, 11/35, 11/36, 7/11, 7/39, 7/20, 11/1, 987/1, 987/2, 987/3, 987/4, 57/36 obręb Konarzyce – wolnostojące budynki mieszkalne).

Realizacja planowanego przedsięwzięcia obejmować będzie budowę:

- 30 jednorodzinnych budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną o łącznej powierzchni nie przekraczającej 5 400 m²,
- terenów utwardzonych (z wyłączeniem powierzchni budynków) o łącznej powierzchni około 7 670 m², w tym powierzchnia drogi wewnętrznej – około 4 670 m².

Szacuje się, że w każdym budynku mieszkać będą 4 osoby, zatem ilość mieszkańców wyniesie około 120 osób. Budynki mieszkalne będą miały zapewniony dostęp do drogi powiatowej i gminnej poprzez drogę wewnętrzną, o szerokości co najmniej 8 m.

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 25° do 45°, pokryte dachówką lub blachą dachową.

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

- powierzchnia obszaru opracowania: 33 633m²,
- maksymalna powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu: 33 633m²
- maksymalna powierzchnia terenu pod zabudowę projektowaną: 30 x 180 m² = 5 400m²
- maksymalna powierzchnia komunikacji, dojazdu i dojazdu: 6 170 m²
- teren biologicznie czynny: ok. 16 817 m²
- wskaźnik powierzchni zabudowy: ok 16,00%
- wskaźnik pow. biologicznie czynnej: ok 50,00%

Dane ogólne pojedynczego budynku mieszkalnego:

- szerokość elewacji frontowej: maksymalna 18m,
- suma powierzchni kondygnacji naziemnych: maksymalna 360m²,
- liczba kondygnacji naziemnych: maksymalna 2,
- suma powierzchni kondygnacji podziemnych: maksymalna 180m²,
- liczba kondygnacji podziemnych: maksymalna 1,
- wysokość: maksymalna 10m,
- kąt nachylenia dachu: 25-45°.

Przy budynkach mieszkalnych projektuje się ponadto: utwardzenie kostką betonową powierzchni części działki (dojazdy wewnętrzne, miejsca postojowe), miejsce na pojemniki na odpady, powierzchnię biologicznie czynną (trawniki, nasadzenia). Wszelkie warunki i niezbędne odległości od działek sąsiadujących i zlokalizowanych na nich urządzeń i budynków będą spełnione. W związku z powyższym obszar oddziaływania mieści się w granicy terenu inwestycji.

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.

Z up. Wójta

mgr Klaudia Chutkowska
Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarki
Przestrzennej i Ochrony Środowiska