

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 z późn. zm.). Przedmiotową charakterystykę sporządzono w oparciu o dane zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia dostarczonej przez Wnioskodawcę.

Planowana inwestycja polega na budowie 18 budynków mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym dz. nr 397/2 oraz części dz. nr 397/1, 398, 399/2, obręb Budy Czarnockie, gm. Piątnica.

Powierzchnia nieruchomości objęta opracowaniem wynosi 2,06 ha. Jak wynika z wypisu z rejestru gruntów użytki na przedmiotowej nieruchomości to: RIVb, RV i RVI (częściowo zadrzewione i zakrzewione oznaczone na mapie ewidencyjnej Lzr-).

Teren przewidziany pod zaprojektowaną inwestycję jest niezabudowany, niezagospodarowany i nieurządzony, biologicznie czynny pozostający w użytkowaniu rolnym (grunty orne oraz tereny zadrzewione). W ramach inwestycji zostanie zaprojektowany zjazd z drogi wewnętrznej (dz. nr 119, obręb Jezioro) na projektowany dojazd wewnętrzny umożliwiający obsługę komunikacyjną projektowanych działek budowlanych. Teren nieruchomości przeznaczony pod realizację inwestycji nie jest uzbrojony (istniejąca sieć wodociągowa i elektroenergetyczna znajdują się w pasie drogi gminnej nr 105 657B). Celem realizacji zaprojektowanej inwestycji nie zachodzi potrzeba rozbiórek jakichkolwiek obiektów. Realizacja inwestycji wymaga wycinki części zieleni (drzew ani krzewów) znajdujących się na nieruchomości. Wycinka dotyczy jedynie drzew i krzewów o niskiej wartości ekologicznej lub tych, które są w złym stanie zdrowotnym, a wartościowe okazy i gatunki chronione pozostaną nienaruszone. Usunięcie drzew i krzewów ograniczone będzie do absolutnego minimum, niezbędnego dla realizacji inwestycji, co pozwoli na zachowanie jak największej części naturalnego krajobrazu. Ewentualna wycinka drzew i krzewów odbywać się będzie poza okresem lęgowym ptaków i innym kluczowym czasem dla lokalnej fauny, co zminimalizuje negatywny wpływ na przyrodę. Planowane jest przeprowadzenie nasadzeń kompensacyjnych, które zrekompensują usuniętą roślinność, przyczyniając się do poprawy różnorodności biologicznej na terenie inwestycji.

Nieruchomość położona jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojąca zabudowa rezydencjalna skoncentrowana przy drodze gminnej (m.in. dz. nr 225/11, 225/9, 225/13, 225/1, 225/2, 388/1, 394/1, 397/1, 399/1, obręb Budy Czarnockie, dz. nr 3, 7, obręb Rządkowo), a także zabudowy zagrodowej (dz. nr 384/1, obręb Budy Czarnockie, dz. nr 18/1, 25, obręb Rządkowo).

Działka położona jest poza:

- obszarami wodno – błotnymi oraz innymi obszarami o płytkim zaleganiu wód podziemnych,
- obszarami leśnymi,
- obszarami objętymi ochroną w tym strefami ochronnymi ujęć wód,
- obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych,
- obszarami, na których standardy jakości środowiska zostały przekroczone,
- obszarami o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne,
- obszarami o znacznej gęstości zaludnienia,
- obszarami przylegającymi do jezior,
- obszarami uzdrowisk i obszarami ochrony uzdrowiskowej.

W okolicy planowanej inwestycji nie znajdują się: szkoły, szpitale, cmentarz, tereny turystyczno-rekreacyjne, obszary istotne pod względem wartości kulturowo-historycznych oraz obiekty militarne. Obszar nie jest objęty ochroną konserwatorską.

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 sieci z przyłączy wodociągowych,
- 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. 8,0m.

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). Obszar oddziaływania inwestycji ogranicza się wyłącznie do granic terenu, na którym jest realizowana. Wszelkie potencjalne skutki, takie jak zmiany w środowisku, emisje hałasu, zapachów, czy wpływ na sąsiednią infrastrukturę, pozostają w ramach działki inwestycyjnej i nie wykraczają poza granicę nieruchomości.

Dane ogólne (bilans terenu):

- | | |
|---|--------------------------------|
| – Powierzchnia obszaru opracowania: | 20600 m ² |
| – Maksymalna powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu: | 20600 m ² |
| – Maksymalna powierzchnia terenu pod zabudowę projektowaną: | 18 x 180 = 3240 m ² |
| – Maksymalna powierzchnia komunikacji, dojścia i dojazdy: | 2840 m ² |
| – Teren biologicznie czynny: | maks. 12360 m ² |
| – Wskaźnik powierzchni zabudowy: | 6,9 % |
| – Wskaźnik pow. biologicznie czynnej: | 60,0 % |

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° |

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. Roboty ziemne związane z wykonywaniem wykopów pod obiekty kubaturowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej (sieci, przyłącza i instalacje) będą wykonywane za pomocą odpowiedniego sprzętu budowlanego.

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.

Podczas przeprowadzania prac związanych z inwestycją wystąpią okresowe oddziaływania akustyczne spowodowane pracą urządzeń, maszyn i pojazdów transportowych. Korzystanie ze sprawnego technicznie, nowoczesnego sprzętu z użyciem technologii najmniej uciążliwych akustycznie spowoduje, iż dolegliwości związane z hałasem będą okresowe, przejściowe i nie odczuwalne poza ścisłym rejonem robót. Nie przewiduje się prowadzenia prac budowlanych w porze nocnej. Gospodarowanie odpadami prowadzone będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i obejmować będzie: segregację wytwarzanych odpadów, gromadzenie i przechowywanie odpadów selektywnie w miejscach do tego przeznaczonych i oznakowanych, usuwanie, odzysk lub unieszkodliwianie odpadów przez firmy posiadające odpowiednie zezwolenia na prowadzenie tego typu działalności. Odpady nie będą składowane w pobliżu wód.

Przedsięwzięcie nie jest położone na terenie objętym ochroną prawną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2024 r., poz. 1478).

teren przedsięwzięcia znajduje się w zlewni Jednolitej Części Wód Powierzchniowych (JCWP): o nazwie **"Narew od Biebrzy do Omulwi"** kod:PLRW20001226539, która jest monitorowaną częścią wód, ich status określono jako naturalną część wód, stan ogólny określono jako zły, z oceny stanu wynika, iż jest ona zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celu środowiskowego.

Inwestycja nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.).

Przedmiotowe przedsięwzięcie położone jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Subniecka warszawska.

Biorąc pod uwagę lokalizację projektowanego przedsięwzięcia stwierdza się, że odległość od wskazanego powierzchniowego cieku wodnego jest znaczna.

Projektowana budowa poszczególnych budynków mieszkalnych zarówno w swojej formie, przeznaczeniu jak i zastosowanej technologii nie stanowi zagrożenia dla środowiska naturalnego. Przyjęte rozwiązania w zagospodarowaniu działki nie obniżą standardu ekologicznego terenu.

Z up. Wóta
mgr inż. Justyna Zagrocha-Lubiecka
Naczelnik Wydziału Ochrony Środowiska
i Gospodarki Odpadami

