

Załącznik nr 1 do decyzji Burmistrza Miasta i Gminy Czerwińsk nad Wisłą

znak UMiG.II.6220.1.MM.2022-2023

Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach nr ewid.: 127/7, 127/8, 127/9, 127/10 i 127/3 położonych w miejscowości Wólka Przybójevska, gmina Czerwińsk nad Wisłą, gdzie powstać ma zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha, na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy. Przedsięwzięcie realizowane będzie z wykorzystaniem standardowych rozwiązań konstrukcyjnych, technologicznych i materiałów. Łączna powierzchnia terenu przedsięwzięcia wynosi 0,7393 ha, obejmuje ona grunty niezabudowane, stanowiące użytki rolne tj. grunty orne klasy bonitacyjnej RIVa i na niewielkim obszarze RIIIb obecnie odłogowane. Inwestycja usytuowana jest po północnej stronie drogi powiatowej Nr 3002W (działka nr ewid. 185).

Teren przedsięwzięcia posiada dostęp do infrastruktury technicznej tj. sieci wodociągowej oraz linii elektroenergetycznej i teletechnicznej.

Bezpośrednie sąsiedztwo terenu planowanego przedsięwzięcia stanowią działki niezabudowane o nr ewid.: 127/6, 128, 127/2 oraz zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi działka nr ewid. 126/10. Dla znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr ewid. 127/6 została wydana w dniu 31.01.2019 r. przez Burmistrza Miasta i Gminy Czerwińsk nad Wisłą Decyzja Nr 53/2018 o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (znak UG.II.6730.58.MJ.2018-2019) dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej.

W zasięgu 100 m od granic terenu planowanego przedsięwzięcia zlokalizowane są budynki mieszkalne funkcjonujące w ramach zabudowy zagrodowej:

- na działce nr ewid. 126/10 w odległości około 70 m,
- na działce nr ewid. 149/14 w odległości około 90 m (po przeciwległej stronie drogi powiatowej Nr 3002W w kierunku południowo - wschodnim).

Dojazd do terenu inwestycji będzie zapewniony poprzez istniejącą drogę publiczną, tj. drogę powiatową Nr 3002W; wjazdy na działki planowane są z projektowanej drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 127/3, służącej wyłącznie do obsługi komunikacyjnej działek z planowanymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi.

Teren, na którym planowane jest przedsięwzięcie usytuowany jest w granicach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązuje Uchwała Nr 148/20 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 20.11.2020 r. w sprawie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie powiatów

płońskiego, plockiego i sochaczewskiego i miasta Płock (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 30.11.2020 r., poz. 11679). Z uwagi na możliwość występowania urządzeń melioracyjnych na terenie objętym planowanym przedsięwzięciem, przy jego realizacji będą przestrzegane przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 z późn. zm).

Planuje się realizację po 1 budynku mieszkalnym na każdej już wydzielonej działce o nr ewid.: 127/7, 127/8, 127/9, 127/10 oraz drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 127/3. Łączna powierzchnia działek podlegająca przekształceniu wynosi 0,7393 ha.

Parametry każdego z budynków mieszkalnych:

- Wskaźnik powierzchni zabudowy (wraz z dojazdami i dojściami) do 30% w stosunku do powierzchni działki,
- Powierzchnia zabudowy budynku: około 70 - 200 m²,
- Kubatura budynku: do około 1200 m³
- Liczba kondygnacji nadziemnych: do 2, w tym poddasze użytkowe,
- Dachy dwu - lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,
- Wysokość maksymalna głównej kalenicy dachu od 6 do 9 m,
- Wysokość maksymalna górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu) budynku od 2,7 m do 5 m,
- Szerokość elewacji frontowej budynku od 10 m do 20 m.

Budynki mieszkalne jednorodzinne usytuowane będą z uwzględnieniem wymagań określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz.1225).

Tereny zabudowane (budynki mieszkalne jednorodzinne) oraz tereny utwardzone w granicach wnioskowanych działek (dojścia, dojazdy, chodniki) zajmą maksymalnie 30% ich terenu tj. powierzchnię około 0,1920 ha, dodatkowo droga wewnętrzna zajmie 0,0951 ha terenu inwestycyjnego. Uwzględniając planowane parametry inwestycji powierzchnia terenu zajętego pod budynki i infrastrukturę towarzyszącą (w tym dojścia i dojazdy) oraz drogę wewnętrzną będzie wynosić około 0,2871 ha. Powierzchnia terenu tymczasowo zajętego przez plac budowy wyniesie 0,0800 ha (po zakończeniu etapu realizacji zagospodarowany zostanie na zieleni urządzoną), zieleni urządzonej 0,3722 ha. Sumaryczna powierzchnia terenu, która ulegnie przekształceniu na skutek realizacji wnioskowanej inwestycji wyniesie 0,7393 ha.

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej:

- fundamenty wylewane, żelbetowe,
- ściany fundamentowe wylewane, żelbetowe lub murowane z bloczków betonowych,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły, bloczków betonu komórkowego lub pustaków ceramicznych z ociepleniem styropianem,
- więźba dachowa o konstrukcji drewnianej, pokrycie z blachy dachówkowej.

Przedmiotowe przedsięwzięcie planowane będzie z zachowaniem walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu wynikających z ochrony ustanowionej w ramach Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

W ramach realizacji inwestycji przewidziano również budowę:

- przyłączy wodociągowych – zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego biegnącego w drodze powiatowej Nr 3002W,
- przyłączy kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do bezodpływowych, szczelnych zbiorników na ścieki, zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, z okresowym wywożeniem do oczyszczalni ścieków,
- przyłączy elektroenergetycznych.

Dojazd do terenu inwestycji będzie zapewniony poprzez istniejącą drogę publiczną tj. drogę powiatową Nr 3002W; wjazdy na działki realizowane będą z planowanej drogi wewnętrznej (działka nr ewid. 127/3) służącej wyłącznie do obsługi komunikacyjnej wydzielonych działek, na których realizowane będą budynki mieszkalne jednorodzinne.

Przewiduje się budowę drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 127/3; nawierzchnia drogi utwardzona tłuczniem lub z kostki betonowej na odpowiedniej dla istniejących warunków geotechnicznych podbudowie, dostosowana do warunków klimatycznych i obciążenia ruchem.

Ogrodzenie terenu

Ogrodzenie z elementów stalowych lub drewnianych, bez podmurówki lub na podmurówce z przerwami w cokołach, bramy i furtki o konstrukcji stalowej z elementami stalowymi lub drewnianymi jak ogrodzenie.

Przed przystąpieniem do realizacji teren planowanego przedsięwzięcia zostanie ogrodzony, przed bramą wjazdową umieszczone zostaną znaki ostrzegawcze i tablica informacyjna.

Obsługa komunikacyjna terenu przedsięwzięcia na etapie realizacji:

- dojazd do terenu przedsięwzięcia poprzez istniejącą drogę publiczną tj. drogę powiatową Nr 3002W,
- komunikacja na terenie przedsięwzięcia poprzez projektowaną drogę wewnętrzną (działka nr ewid. 127/3),
- transport materiałów, urządzeń i elementów konstrukcyjnych przy użyciu samochodów ciężarowych i innych pojazdów.

Na terenie przedsięwzięcia zorganizowane zostanie zaplecze budowy obejmujące: plac magazynowy z miejscami do magazynowania materiałów budowlanych, miejsca parkowania sprzętu budowlanego oraz zaplecze socjalno - administracyjnego wykonawcy robót z węzłem sanitarnym wyposażonym w przenośne toalety.

Realizacja inwestycji wiąże się również z wykonywaniem robót budowlanych, prowadzone będą następujące roboty budowlane:

- roboty ziemne związane z wykonywaniem wykopów pod obiekty kubaturowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej (przyłącza) wykonywane za pomocą odpowiedniego sprzętu budowlanego z odpowiednim zabezpieczeniem wykopów

przed zasypaniem obrywającą się ziemią. Ewentualne masy ziemne będą składowane na miejscu budowy w wydzielonym miejscu,

- roboty budowlane związane z budową obiektów kubaturowych,
- roboty związane z montażem uzbrojenia zewnętrznego,
- roboty związane z budową drogi wewnętrznej polegające na usunięciu warstw humusu i darniny, zagęszczeniu gruntu rodzimego, wykonaniu warstw podbudowy i ułożeniu warstwy nawierzchniowej,
- roboty związane z zagospodarowaniem terenu inwestycji obejmujące m.in. niwelację terenu, nasadzenia zieleni, wysianie trawników, roboty porządkowe.

Na każdym etapie wykonywania robót przestrzegane będą obowiązujące przepisy bhp, przepisy z zakresu ochrony środowiska i ppoż.

Po realizacji przedsięwzięcia, powierzchnia terenu zajętego tymczasowo pod prace budowlane przywrócona zostanie do stanu powierzchni biologicznie czynnej oraz w znacznej części zagospodarowana zielenią urządzoną (minimum 70% terenu działki budowlanej).

- Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej: fundamenty wylewane, żelbetowe,
- ściany fundamentowe wylewane, żelbetowe lub murowane z bloczków betonowych,
- ściany zewnętrzne murowane z cegły, bloczków betonu komórkowego lub pustaków ceramicznych z ociepleniem styropianem,
- więźba dachowa o konstrukcji drewnianej, pokrycie z blachy dachówkowej.

Ogrodzenie

Ogrodzenie z elementów stalowych lub drewnianych, bez podmurówki lub na podmurówce z przerwami w cokółach, bramy i furtki o konstrukcji stalowej z elementami stalowymi lub drewnianymi jak ogrodzenie.

Urządzenia infrastruktury drogowej

Przewiduje się budowę drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 127/3; nawierzchnia drogi z utwardzona tłuczniem lub z kostki betonowej na odpowiedniej dla istniejących warunków geotechnicznych podbudowie, dostosowana do warunków klimatycznych i obciążenia ruchem.

Roboty budowlane prowadzone w związku z realizacją przedsięwzięcia

Realizacja przedsięwzięcia będzie następowała etapami i będzie rozłożona w czasie. Roboty budowlane będą prowadzone w różnym czasie (w zależności od dynamiki sprzedaży działek) i w zakresie dotyczącym 1 obiektu – domu mieszkalnego jednorodzinnego z towarzyszącą infrastrukturą.

W związku z realizacją przedsięwzięcia prowadzone będą następujące roboty budowlane:

- roboty ziemne związane z wykonywaniem wykopów pod obiekty kubaturowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej (sieci, przyłącza i instalacje) wykonywane za pomocą odpowiedniego sprzętu budowlanego z odpowiednim zabezpieczeniem wykopów przed zasypaniem obrywającą się ziemią. Ewentualne masy ziemne będą składowane na miejscu budowy w wydzielonym miejscu,

- roboty budowlane związane z budową obiektów kubaturowych,
- roboty związane z montażem uzbrojenia zewnętrznego,
- roboty związane z budową drogi wewnętrznej polegające na usunięciu warstw humusu i darniny, zagęszczeniu gruntu rodzimego, wykonaniu warstw podbudowy i ułożeniu warstwy nawierzchniowej,
- roboty związane z zagospodarowaniem terenu inwestycji obejmujące m.in. niwelację terenu, nasadzenia zieleni, wysianie trawników, roboty porządkowe.

Wody opadowe

Ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe z dachów budynków mieszkalnych i z części utwardzonych działek odprowadzane będą powierzchniowo, na własny teren nieutwardzony lub do zbiorników na „deszczówkę” w celu zagospodarowania wody deszczowej do celów domowych (spłukiwanie toalet, mycia podłóg, podlewanie ogrodu). Nie będą one zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi; nie ma potrzeby stosowania dodatkowych zabezpieczeń na etapie eksploatacji.

Zastosowane rozwiązanie spełnia wymagania wynikające z przepisów dotyczących ochrony środowiska; nie będzie miało negatywnego wpływu na poszczególne komponenty środowiska oraz zdrowie ludzi; ponadto wykorzystanie wody deszczowej do celów domowych ma korzystny efekt ekologiczny.

Ogrzewanie budynków

Sposób ogrzewania - systemy grzewcze oparte będą na ekologicznych źródłach ciepła m.in. na kotłach grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej, spalających paliwa niskoemisyjne z dodatkowym ewentualnym wykorzystaniem niekonwencjonalnych źródeł energii. Zapotrzebowanie na moc cieplną około 18 - 20 kW.

Każdy z budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyposażony będzie w instalację wodociągową przyłączoną do wiejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci. Woda pobierana będzie na potrzeby własne gospodarstwa domowego (na cele komunalno - bytowe), nie związane z działalnością produkcyjną lub usługową.

Zapotrzebowanie na wodę każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wyniesie około 0,64 m³/dobę.

Zapotrzebowanie na energię i jej zużycie

Inwestycja wymaga zaopatrzenia w energię elektryczną na etapie realizacji i eksploatacji.

Zapotrzebowanie na moc przyłączeniową każdego budynku około 12 - 16 kW.

Każdy budynek mieszkalny zostanie przyłączony do zewnętrznej sieci elektroenergetycznej przyłączem kablowym nn zgodnie z warunkami technicznymi i na zasadach uzgodnionych z zarządcą sieci. Warunki te ustalone zostaną po uzyskaniu prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy dla analizowanego przedsięwzięcia. Decyzja o warunkach zabudowy stanowi obligatoryjnie wymagany załącznik do Wniosku o wydanie Warunków Przyłączenia.

Przy realizacji przedsięwzięcia, już na etapie jego projektowania, zostaną uwzględnione zmienne warunki atmosferyczne, na które będzie narażone przedsięwzięcie w czasie

eksploatacji. Przewiduje się między innymi użycie materiałów odpornych na działanie ekstremalnych zjawisk pogodowych.

Na etapie eksploatacji, w celu zapewnienia bezawaryjnego funkcjonowania, także w przypadku wystąpienia ekstremalnych zjawisk pogodowych, konieczne jest wykonywanie okresowych przeglądów i konserwacji budynków.

Przewidywane warianty:

1. Wariant zerowy

Wariant zerowy to odstąpienie od realizacji przedsięwzięcia wynikające z dynamiki procesów społeczno – gospodarczych, które przekładają się na popyt na działki budowlane. Teren pozostanie w istniejącym zagospodarowaniu i użytkowaniu.

2. Wariant inwestorski

Inwestycja w wariantcie inwestorskim będzie polegała na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach o nr ewid.: 127/7, 127/8, 127/9, 127/10 i 127/3 w miejscowości Wólka Przybójewska, gmina Czerwińsk nad Wisłą, obejmujących teren o łącznej powierzchni 0,7393 ha, usytuowany w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Obszar stanowią grunty niezabudowane, wg ewidencji gruntów są to użytki rolne tj. grunty rolne klasy bonitacyjnej RIVa i niewielki obszar RIIIB.

W zakres inwestycji wchodzi realizacja następujących elementów:

- 4 budynki mieszkalne jednorodzinne,
- przyłącza wodociągowe,
- przyłącza kanalizacji sanitarnej wraz ze szczelnymi, bezodpływowymi zbiornikami na ścieki,
- drogi wewnętrzne, chodniki i miejsca postojowe na działkach budowlanych, □ ogrodzenia działek budowlanych,
- droga dojazdowa utwardzona.

3. Wariant alternatywny:

Inwestycja w wariantcie alternatywnym będzie polegała na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz 4 budynków garażowych (budynki wolnostojące) na działkach o nr ewid.: 127/7, 127/8, 127/9, 127/10 i 127/3 w miejscowości Wólka Przybójewska, gmina Czerwińsk nad Wisłą obejmujących teren o łącznej powierzchni 0,7393 ha, usytuowany w Nadwiślańskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. Obszar stanowią grunty niezabudowane, wg ewidencji gruntów są to użytki rolne tj. grunty rolne klasy bonitacyjnej RIVa i niewielki obszar RIIIB.

W zakres inwestycji wchodzi realizacja następujących elementów:

- 4 budynki mieszkalne jednorodzinne o parametrach każdego z nich:
- Powierzchnia zabudowy: około 70 - 200 m²,
- Kubatura: do około 1200 m³
- Liczba kondygnacji nadziemnych: do 2, w tym poddasze użytkowe,
- Dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 200 do 450,
- Wysokość maksymalna głównej kalenicy dachu od 6 do 9 m,

- Wysokość maksymalna górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu) budynku od 2,7 m do 5 m,
- Szerokość elewacji frontowej budynku od 10 m do 20 m.
- 4 budynki garażowe o parametrach każdego z nich:
- Powierzchnia zabudowy: około 20 - 50 m²,
- Kubatura: do około 250 m³
- Liczba kondygnacji nadziemnych: 1 kondygnacja,
- Dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 200 do 450,
- Wysokość maksymalna głównej kalenicy dachu od 3 do 5 m,
- Wysokość maksymalna górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu) budynku od
- Szerokość elewacji frontowej budynku od 4 m do 9 m.
- przyłącza wodociągowe,
- przyłącza kanalizacji sanitarnej wraz ze szczelnymi, bezodpływowymi zbiornikami na ścieki,
- przyłącza elektroenergetyczne nn kablowe,
- drogi wewnętrzne, chodniki i miejsca postojowe na działkach budowlanych,
- ogrodzenia działek budowlanych,
- droga dojazdowa utwardzona.

Budynki mieszkalne jednorodzinne i budynki garażowe usytuowane będą z uwzględnieniem wymagań określonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r., poz.1225).