

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

znak UMiG.II.6220.6.11.MM.2021-2023

Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie 10 budynków mieszkalnych na działkach o nr ew.: 414/1, 414/2, 414/3 i 414/5, położonych w Czerwińsku nad Wisłą, obręb 0021 Czerwińsk nad Wisłą. Planuje się podział nieruchomości (działki nr ewid. 414/1, 414/2, 414/3) na 10 działek o minimalnej powierzchni 1200 m² oraz minimalnej szerokość frontu działki 25 - 30 m.

Parametry każdego z budynków mieszkalnych:

- Wskaźnik powierzchni zabudowy (wraz z dojazdami i dojściami) do 40% w stosunku do powierzchni wydzielonych działek,
- Powierzchnia zabudowy budynku: około 70 - 250 m²,
- 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 7 do 9 m,
- Wysokość maksymalna górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu) budynku od 2,7 m do 5 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 40% ich terenu tj. powierzchnię około 0,48 ha, dodatkowo droga wewnętrzna zajmie 0,3002 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 0,7802 ha. Powierzchnia terenu tymczasowo zajętego przez plac budowy wyniesie 0,20 ha (po zakończeniu etapu realizacji zagospodarowany zostanie na zieleń urządzoną), zieleni urządzonej 0,6946 ha. Sumaryczna powierzchnia terenu, która ulegnie przekształceniu na skutek realizacji wnioskowanej inwestycji wyniesie 1,6748 ha. Inwestycja realizowana będzie na terenie niezabudowanych działek nr ewid. 414/1, 414/2, 414/3 i 414/5. Powierzchnia zajmowanej części nieruchomości dla planowanego przedsięwzięcia obejmuje grunty rolne RIIb, RVla, RIVb, S-RIIb, S-RIVa, S-RIVb.

Obiekty kubaturowe

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.

Urządzenia infrastruktury technicznej

W ramach realizacji inwestycji przewidziano również budowę:

- przyłączy wodociągowych – zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego biegnącego w drodze gminnej (ul. Sielecka),
- przyłączy kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków docelowo do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej w mieście; do czasu jej realizacji do bezodpływowych, szczelnych zbiorników na ścieki, zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, z okresowym wywożeniem do oczyszczalni ścieków,
- przyłączy elektroenergetycznych.

Urządzenia infrastruktury drogowej

Dojazd do terenu inwestycji będzie zapewniony poprzez istniejącą drogę publiczną, tj. drogę gminną (ul. Sielecka); wjazdy na działki realizowane będą z planowanej drogi wewnętrznej (działka nr ewid. 414/5) służącej wyłącznie do obsługi komunikacyjnej wydzielonych działek, na których realizowane będą budynki mieszkalne jednorodzinne.

Dla drogi wewnętrznej na działce nr ewid. 414/5 przewiduje się nawierzchnię utwardzoną tłuczniem lub z kostki betonowej na odpowiedniej do istniejących warunków geotechnicznych podbudowie, dostosowanej do warunków klimatycznych i obciążenia ruchem.

Teren przedsięwzięcia nie jest położony na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 z późn. zm).

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 gminną (ul. Sielecka),
- komunikacja na terenie przedsięwzięcia poprzez projektowaną drogę wewnętrzną
- transport materiałów, urządzeń i elementów konstrukcyjnych przy użyciu samochodów ciężarowych i innych pojazdów.

Na terenie przedsięwzięcia zorganizowane zostanie zaplecze budowy obejmujące: place magazynowe 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 budową 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 60% terenu działki budowlanej).

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 lub kilku obiektów (budynków mieszkalnych jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą).