gi

# Wójt Gminy Gorzyce

**ul. Sandomierska 75**

**39-432 Gorzyce**

telefon: (0-15) 836 20 75

fax: (0-15) 836 22 09

e-mail: ug@gminagorzyce.pl

witryna: www.gminagorzyce.pl



**Załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: Och-I.6220.1.2022
z dnia 28.09.2022r.**

**CHARAKTERYSTYKA RZEDSIĘWZIĘCIA**

**Rodzaj, cechy i skala przedsięwzięcia**

Rodzaj przedsięwzięcia:

 Planowane przedsięwzięcie polega na budowie 51 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, drogą wewnętrzną
i zjazdami, na terenie działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 2788 obręb Orliska, gmina Gorzyce. Działka zostanie podzielona geodezyjnie w wyniku czego powstanie 51 odrębnych działek budowlanych oraz 4 działki przeznaczone pod drogi wewnętrzne.

Cechy przedsięwzięcia:

• Powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku: od 80 do 280 m2 ,

• Kubatura pojedynczego budynku: do 2200 m3 ,

• Liczba kondygnacji nadziemnych: do trzech w tym: parter, poddasze użytkowe, wysoka piwnica,

• Liczba kondygnacji podziemnych: max. 1 piwnica,

• Rodzaj i forma pokrycia dachu: dachy dwu lub wielospadowe z możliwością stosowania lukarn i facjatek,

• Kąt nachylenia połaci dachowych: od 25 do 50 stopni,

• Wysokość projektowanej zabudowy: do 11 metrów licząc od poziomu posadzki parteru do poziomu kalenicy.

• Szerokość elewacji frontowej (podłużnej): do 20 metrów dla pojedynczego budynku,

• Szerokość elewacji szczytowej: do 11 metrów dla pojedynczego budynku. Przy sytuowaniu budynków mieszkalnych na terenie, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, zostaną uwzględnione wymagania określone w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 2068 ze zmianami) w zakresie dopuszczalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni.

 Ponadto przy sytuowaniu budynków zostanie zachowana odległość 12 m od granicy ewidencyjnej z działką na której rośnie las, ze względu na bezpieczeństwo pożarowe.

Usytuowanie przedsięwzięcia:

Przedsięwzięcie usytuowane będzie na działce niezabudowanej oznaczonej numerem ewidencyjnym 2788, obręb Orliska, której powierzchnia wynosi 195 220 m2 (19,5220 ha). Infrastruktura techniczna niezbędna dla potrzeb realizacji przedsięwzięcia znajduje się na terenach sąsiednich (droga gminna nr działki 2787/3 obręb Orliska). Planowane do realizacji budynki mieszkalne jednorodzinne podłączone zostaną do infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja, energia elektryczna, gazociąg) poprzez rozbudowę istniejących sieci infrastrukturalnych znajdujących się na pobliskich działkach. Dojazd do terenu przedsięwzięcia zapewniony jest z istniejącej: publicznej drogi gminnej (działka nr 2787/3, obręb Orliska), Ponadto z powierzchni działki przeznaczonej pod inwestycję zostaną wydzielone ciągi komunikacyjne, będące własnością Inwestora.

W obrębie planowanej inwestycji nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowana przestrzennego.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gorzyce, zatwierdzonym uchwałą Nr XXVIII/168/20 Rady Gminy Gorzyce z dnia 17 listopada 2020 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gorzyce, działka oznaczona numerem ewidencyjnym: 2788 obręb Orliska, stanowi tereny rolne oraz lasy. Najbliższym obszarem, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowią sąsiednie działki położone na północny – wschód od planowanego przedsięwzięcia w odległości wynoszącej ok. 25 metrów (D 30 RPL oraz 9 MNR). W miejscowym planie ww. działki stanowią tereny gruntów rolnych przeznaczone do zalesienia oraz tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną - istniejąca oraz projektowana.

W sąsiedztwie działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 2788 obręb Orliska występują następujące tereny:

• od strony zachodniej: tereny rolne (obszar nieobjęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego);

• od strony południowo - zachodniej: tereny rolne przeznaczone pod zalesienie (obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego);

• od strony wschodniej: las (obszar nieobjęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego),

• od strony północnej: tereny rolne (obszar nieobjęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego),

• od strony północno – wschodniej : tereny rolne przeznaczone pod zalesienie (obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego);

• od strony południowej – las (obszar nieobjęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego).

Lokalizacja planowanego przedsięwzięcia względem obszarów ochrony akustycznej (najbliżej położone obszary ochrony akustycznej):

• od strony północno – wschodniej: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej zlokalizowane od planowanego przedsięwzięcia w odległości wynoszącej 310 metrów,

 **Rodzaj technologii**

Obiekty kubaturowe:

Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne zostaną wykonane w technologii tradycyjnej (fundamenty - żelbetowe, wylewane; ściany fundamentowe - żelbetowe, wylewane lub murowane z bloczków betonowych, ściany nadziemne - murowane z cegieł, bloczków lub pustaków; konstrukcja dachu – więźba drewniana, pokrycie dachowe – ceramiczne lub naśladujące dachówkę).

Urządzenia infrastruktury technicznej - drogi:

Warstwa ścieralna z mieszanki mineralno-asfaltowej lub z kostki betonowej wykonana na odpowiednio przygotowanej podbudowie, dostosowanej do warunków geotechnicznych, obciążenia drogi ruchem i warunków klimatycznych. Wszystkie projektowane drogi wewnętrzne będą posiadały szerokość 8,0 m w liniach rozgraniczających i jezdnie
o szerokości minimum 4,0 m.

Urządzenia infrastruktury technicznej – przewody i urządzenia uzbrojenia terenu:

Wykonane z odpowiednich materiałów (w większości rożne rodzaje tworzywa sztucznego), przeznaczonych do zastosowania w danych warunkach; dobór uzbrojenia projektowanych sieci i przyłączy w zależności od pełnionej funkcji oraz od technicznych warunków przyłączenia wydanych przez gestorów poszczególnych mediów.

Obsługa komunikacyjna:

Planuje się, 4 drogi wewnętrzne na działce 2788 w tym dwie z nich łączące zabudowę
z istniejącą drogą gminną.

Roboty budowlane:

Roboty budowlane przewidywane w związku z realizacją przedsięwzięcia :

• Roboty ziemne związane z wykonywaniem wykopów pod obiekty kubaturowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej (sieci, przyłącza i instalacje) za pomocą odpowiedniego sprzętu budowlanego. Wykopy zostaną zabezpieczone przed zawaleniem się oraz przed napływem wody gruntowej. Ewentualne masy ziemne będą składowane na miejscu budowy
w wydzielonym miejscu,

• Roboty związane z przebudową dróg gminnych oraz budową dróg wewnętrznych, obsługujących teren przedsięwzięcia. Roboty będą polegały na: usunięciu warstw humusu
i darniny, zagęszczeniu gruntu rodzimego, wykonaniu warstw podbudowy i ułożeniu wierzchniej warstwy ścieralnej,

• Roboty związane z montażem uzbrojenia zewnętrznego,

• Roboty budowlane związane z budową obiektów kubaturowych,

• Roboty związane z posadowieniem i montażem obiektów nie kubaturowych,

• Zagospodarowanie terenu inwestycji obejmujące m.in. niwelację terenu, nasadzenia zieleni, wysianie trawników, oznakowanie dróg wewnętrznych, roboty porządkowe.

Zaplecze budowy będzie zorganizowane na terenie planowanej inwestycji, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Przed przystąpieniem do realizacji robót zostanie wydzielony plac postojowy dla maszyn i urządzeń budowlanych. W czasie gdy maszyny nie będą wykorzystywane będą przetrzymywane na terenie inwestycji lub 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, maszyn i urządzeń. Na każdym etapie wykonywania robót przestrzegane będą obowiązujące przepisy bhp, przepisy z zakresu ochrony środowiska i ppoż. Prace budowlane prowadzone będą w porze dnia tj. w godzinach od 6:00 do 22:00.

**Ewentualne warianty przedsięwzięcia**

Wariant I - realizacyjny przedsięwzięcia

Realizacja inwestycji w zakresie opisanym w wariancie I, który polega na budowie 51 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną, drogami wewnętrznymi i zjazdami, na terenie działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 2788 obręb Orliska pozwoli na prawidłowe zagospodarowanie terenu. Planowane budynki mieszkalne jednorodzinne będą starannie wkomponowane w krajobraz, będą nawiązywały do wartości przyrodniczych
i krajobrazowych oraz do tradycyjnych form architektonicznych występujących na tym terenie pod względem: formy, gabarytów, wysokości, neutralnej kolorystyki. Nowa zabudowa
i infrastruktura będą kształtowane z zachowaniem tradycyjnej struktury wewnętrznej jednostek osadniczych i ich związków z przestrzenią. Cechy architektoniczne nowo wznoszonych budynków będą spełniały wymagania decyzji o warunkach zabudowy, pozyskanej dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Zastosowane materiały wykończeniowe będą pochodzenia naturalnego typu: drewno, kamień naturalny, tynki mineralne. Dachy zostaną wykonane jako symetryczne dwu lub wielospadowe, strome. Pokrycia dachowe będą ceramiczne lub naśladujące dachówkę w kolorach od czerwieni do brązów.

**Przewidywane ilości wykorzystywanej wody, surowców, materiałów, paliw oraz energii**

Dla każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego przyjmuje się:

• energia elektryczna - ok. 12 - 16kW, źródło zasilania - sieć zewnętrzna, znajdująca się
w sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia,

• gaz - sieć zewnętrzna, znajdująca się w sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia,

• woda – do 2,4 m3 /miesiąc/1 mieszkaniec, sieć zewnętrzna, znajdująca się w sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia,

• ścieki bytowe - sieć zewnętrzna, znajdująca się w sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia,

• wody opadowe i roztopowe - na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych (ze względu na brak możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej - sieć burzowa nie występuje we wsi Furmany),

• ogrzewanie - piec kondensacyjny gazowy lub piec elektryczny, ewentualnie kominek
z płaszczem wodnym lub inny system grzewczy oparty na paliwach niskoemisyjnych, ponadto zakłada się wykorzystanie niekonwencjonalnych źródeł energii ze szczególnym uwzględnieniem energii słonecznej lub geotermalnej,

• odpady stałe - posegregowane odpady gromadzone w pojemnikach, workach, usuwane zgodnie z gminnym systemem odbioru odpadów.

z up. Wójta Gminy

mgr Lucyna Matyka

Z-ca Wójta Gminy