

Charakterystyka przedsięwzięcia

Przedmiotowe przedsięwzięcie obejmuje podział gruntów na działki budowlane z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wydzielone działki zostaną przeznaczone na sprzedaż. Przedsięwzięcie realizowane będzie w miejscowości Karolinów w gminie Tomaszów Mazowiecki (pow. tomaszowski, woj. łódzkie), na działkach o nr ew. 148/1 i 148/2, 147/4, 147/3, 147/2, 146/2, 146/1 obręb 0007 Karolinów.

Przedmiotowe działki znajdują się w otulinie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego podlegającemu ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U z 2020 r., poz. 55 ze zm.), zwanej dalej ustawą o ochronie przyrody. Granica Parku znajduje się w odległości ok. 0,2 km.

Łączna powierzchnia działek wynosi 27 167 m². W wyniku realizacji inwestycji wydzielone zostaną 23 działki budowlane o powierzchni od ok. 900 m² do maks. 2288 m², przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, na których w przyszłości planuje się:

- budowę 23 budynków mieszkalnych wraz z budynkami gospodarczymi. Budynki będą bez podpiwniczeń i podziemnych garaży. Będą miały charakter wolnostojących domów parterowych głównie typu letniskowego,
- wykonanie przyłączy: energetycznego, wodociągowego oraz zasilenie w ww. media wszystkich działek budowlanych,
- wyposażenie budynków w konieczną infrastrukturę,
- wykonanie ogrodzeń poszczególnych działek budowlanych.

Ponadto w ramach przedsięwzięcia wykonana zostanie droga wewnętrzna dojazdowa do budynków mieszkalnych, o długości ok. 655 m, szerokości ok. 6,0 m i nawierzchni gruntowej. Poprzez ww. drogę dojazdową budynki będą miały dostęp do drogi publicznej, znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie od strony południowej. Teren ma możliwość przyłączenia do gminnej sieci wodociągowej, która biegnie w drodze publicznej oraz sieci energetycznej.

Aktualnie na terenie, na którym przedsięwzięcie będzie realizowane w części południowej w pasie ok. 50 m od drogi znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny z towarzyszącą zabudową zagrodową. W dalszej części teren stanowi nieużytek (grunty orne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych oraz lasy). Główne skupisko drzew znajduje się w północnej części działek inwestycyjnych, w obrębie planowanych do wydzielania działek budowlanych nr 16-23. Jest to naturalny samosiew na terenach porolnych, z dominującym udziałem sosny i brzozy.

W sąsiedztwie analizowanego terenu znajdują się:

- od północy – tereny leśne,
- od zachodu i wschodu – tereny zabudowy zagrodowej i tereny rolne,
- od południa – droga i dalej tereny rolne.

Przewiduje się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,2 powierzchni działki,
- maksymalna powierzchnia utwardzona – 0,2 powierzchni działki,

- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 60% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość projektowanej zabudowy – 9 m.

W ramach zamierzenia planuje się podłączenie nowego budynku do miejskiej infrastruktury sieciowej, zgodnie z promesami gestorów sieci. Na etapie eksploatacji przewiduje się:

- zaopatrzenie w wodę na cele socjalno-bytowe: z gminnej sieci wodociągowej. Przyłącze wykonane zostanie zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci. W przypadku braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej dopuszcza się pobór wody z własnej studni,
- odprowadzanie ścieków bytowych: do szczelnych, bezodpływowych zbiorników podziemnych na nieczystości tzw. szamb, które będą następnie usuwane transportem asenizacyjnym do oczyszczalni ścieków,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: powierzchniowo z wykorzystaniem chłonności terenu (na tereny zielone w obrębie działek),
- ogrzewanie budynków: własnym źródłem ciepła, które stanowić będą lokalne (domowe) kotłownie. Rozwiązania w zakresie ogrzewania budynków realizowane będą przez potencjalnych mieszkańców budynków – osoby fizyczne. Możliwe sposoby ogrzewania przy pomocy kotłów to: kotły na ekogroszek/węgiel, kotły na gaz (przy takim rozwiązaniu dodatkowo instalowane będą naziemne zbiorniki na gaz na każdej działce, o poj. nie większej niż 10 m³), kotły na olej. Szacunkowa moc kotła na każdej działce to 25 kW. Ponadto jako możliwe sposoby ogrzewania wskazuje się również: elektryczne panele grzewcze, panele słoneczne, pompy ciepła,
- zaopatrzenie w energię elektryczną: za pomocą projektowanego przyłącza wewnętrzną linią zasilającą z istniejącej linii niskiego napięcia. Przyłącze wykonane zostanie zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci.

Z up. WÓJTA

Kamila Ciupa
Kierownik Referatu
Ochrony Środowiska