

Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 1047, 1048, 1051, 1052/1, 1052/2, 1053, 1054, obręb 3 Cieblowice Duże, gmina Tomaszów Mazowiecki, powiat tomaszowski, województwo łódzkie. Przedsięwzięcie będzie poprzedzone dokonaniem podziału terenu inwestycji obejmującego ww. działki z przeznaczeniem na działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz drogę wewnętrzną.

Teren inwestycji obejmuje obszar o powierzchni 3,53 ha.

Teren w całości znajduje się w otulinie Spalskiego Parku Krajobrazowego, który jest obszarową formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U z 2022 r. poz. 916 ze zm.). Granica Parku znajduje się w odległości ok. 100 m w kierunku północnym.

Zakres przedsięwzięcia obejmuje:

- budowę 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach;
- budowę drogi wewnętrznej dojazdowej do wydzielonych działek o szer. 8 m i dł. ok. 662 m;
- wykonanie miejsc postojowych;
- wykonanie przyłączy: energetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych,
- wykonanie atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki;
- wyposażenie budynków w niezbędną infrastrukturę.

W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia planowane są budynki mieszkalne jednorodzinne, parterowe podpiwniczone lub bez podpiwniczenia z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym. Technologia wykonania budynków zależała będzie od indywidualnych preferencji nabywców nieruchomości.

Przyjęto następujące charakterystyczne parametry wnioskowanej zabudowy:

- 20 budynków o pow.: od 90 m² do 240 m² każdy, co łącznie stanowi od 1800 m² do 4800 m²;
- powierzchnie utwardzone na działkach, na których nastąpi realizacja zabudowy (tarasy, chodniki, miejsca parkingowe) zajmować będą: ok. 100 m², tj. łącznie ok. 2000 m²;
- wskaźnik powierzchni zabudowy projektowanej do powierzchni planowanych działek: do 0,13;
- obowiązek zachowania min. 60% powierzchni nieruchomości, na której nastąpi realizacja zabudowy jako powierzchni biologicznie czynnej, niezabudowanej, nieutwardzonej nawierzchnią sztuczną;
- szerokość elewacji frontowej: od 8,0 m do 18,0 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu, ostatniego gzymsu lub attyki): od 2,5 m do 4,5 m;
- geometria dachu: dwu- lub wielospadowe, kąt nachylenia połaci od 20° do 45°; lub dachy płaskie o kącie do 12°; wysokość kalenicy 9 m; kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły w stosunku do wybranej granicy działki.

Lokalizacja planowanej zabudowy winna uwzględniać uwarunkowania wynikające z:

- przebiegu przez planowaną działkę nr 4 i 5 napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- sąsiedztwa na działce nr ewid. 1371 hydrofornii, ujęć wody do zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

- Na etapie eksploatacji dla planowanej zabudowy przewidziano:
- zaopatrzenie każdego budynku w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej w drodze publicznej, poprzez projektowany odcinek sieci i przyłącza po uzgodnieniu z właścicielem sieci i na warunkach przez niego wydanych; pobór wody będzie opomiarowany wodomierzem; w dołączonym do KIP piśmie Gminnego Zakładu Komunalnego w Tomaszowie Mazowieckim z 6 grudnia 2022 r., znak: GZK.7012-83.1/22, wskazano, że w związku z analizą ryzyka przeprowadzonego dla ujęcia wody znajdującego się w miejscowości Cieblowice Duże na działce nr ewid. 1371 (tj. w sąsiedztwie terenu inwestycji) nie dopuszcza się zasilania nieruchomości ze studni indywidualnych będących w zasięgu leja depresji $R=227$ m, czyli w zasięgu ww. nieruchomości;
 - zaopatrzenie w energię elektryczną – po dostosowaniu stacji transformatorowej do zwiększonej mocy oraz wybudowaniu linii zasilającej niskiego napięcia – złącze kablowe w granicy z działką nr ewid. 852 (pas drogowy);
 - odprowadzanie ścieków – do czasu wybudowania odcinka sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do tymczasowych atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych;
 - zaopatrzenie w ciepło – rozwiązania w zakresie ogrzewania budynków realizowane będą indywidualnie przez mieszkańców budynków; każdy dom posiadać będzie indywidualne źródło ciepła (np. kotły na paliwo stałe, kotły na olej); szacunkowa moc kotła na każdej działce to 15 kW; inne możliwe sposoby ogrzewania: panele słoneczne, elektryczne panele grzewcze; pompy ciepła;
 - odprowadzanie wód opadowych – na nieutwardzony teren każdej z działek; zaleca się budowę zbiorników na deszczówkę;
 - gromadzenie odpadów – na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodne z gospodarką odpadami przyjętą przez Gminę Tomaszów Mazowiecki;
 - dostęp do drogi publicznej – będzie odbywał się poprzez planowaną drogę wewnętrzną dojazdową i projektowany zjazd.

Z up. WÓJTA

Kamila Ciupa
Kierownik Referatu
Ochrony Środowiska