

## **Charakterystyka przedsięwzięcia**

Planowane przedsięwzięcie polega na budowie 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach o nr ewid. 1175, 1176, 1177, 1178//2 obręb 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 2,9073 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. 200 m w kierunku północnym.

Zakres przedsięwzięcia obejmuje:

- wydzielenie działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- budowę 20 budynków mieszkalnych wraz z ewentualną zabudową towarzyszącą (garażami) oraz niezbędną infrastrukturą techniczną;
- wykonanie drogi wewnętrznej dojazdowej zapewniającej dostęp do drogi publicznej, która powstanie z podziału działek nr ewid. 1176, 1177; długość drogi ok. 380 m o nawierzchni gruntowej, utwardzonej;
- wykonanie ogrodzeń poszczególnych działek budowlanych;
- wyposażenie budynków w konieczną infrastrukturę.

Technologia wykonania budynków zależała będzie od indywidualnych preferencji nabywców nieruchomości.

Przyjęto następujące wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej 2000 m<sup>2</sup>; powierzchnia budynku mieszkalnego ok. 150 m<sup>2</sup>;
- 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.

Na etapie eksploatacji dla planowanej zabudowy przewidziano:

- przyłącze energetyczne: energia elektryczna dostarczona będzie za pomocą projektowanego przyłącza wewnętrzną linią zasilającą z istniejącej linii niskiego napięcia. Przyłącze wykonane zostanie zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci;
- przyłącze do sieci wodociągowej: woda pobierana będzie z sieci wodociągowej. Przyłącze wykonane zostanie zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci;
- kanalizacja: w ramach inwestycji przewiduje się wykonanie przyłączy do gminnej sieci kanalizacyjnej. Wody opadowe odprowadzane będą powierzchniowo z wykorzystaniem chłonności terenu (na tereny zielone w obrębie działek);
- ogrzewanie: projektowane domy ogrzewane będą własnym źródłem ciepła, które stanowić będą lokalne (domowe) kotłownie. 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 m<sup>3</sup>); 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. Rozwiązania w zakresie ogrzewania budynków realizowane będą przez potencjalnych mieszkańców budynków – osoby fizyczne;

- gromadzenie odpadów: na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodne z gospodarką odpadami przyjętą przez Gminę Tomaszów Mazowiecki;
- dostęp do drogi publicznej: poprzez planowaną drogę wewnętrzną dojazdową.

Z uwagi na położenie przedsięwzięcia w obszarze otuliny parku krajobrazowego planowaną zabudowę należy zaprojektować w taki sposób, aby była ona wkomponowana w krajobraz i nawiązywała do wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz do tradycyjnych form architektonicznych występujących na tym terenie pod względem: formy, gabarytów, wysokości i neutralnej kolorystyki.

Teren przeznaczony pod inwestycję obejmuje powierzchnię pola uprawnego, zadrzewienia nie będące częścią wydzielenia leśnego poniżej 10 roku życia oraz drzewa owocowe (pozostałość dawnego sadu). Teren nie jest zabudowany. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się: od południa – droga szutrowa oraz las; od zachodu – zabudowa mieszkalna, pola uprawne, zadrzewienia; od północy – droga o powierzchni utwardzonej, zabudowa mieszkalna; od wschodu – pola uprawne, ogrodzenie, droga szutrowa oraz las.

Z up. WÓJTA

*Kamila Ciupa*  
Kierownik Referatu  
Ochrony Środowiska