

WÓJT GMINY
TOMASZÓW MAZOWIECKI

**Załącznik do decyzji Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki
z dnia 3 kwietnia 2024r.
znak: RŚ.6220.17.2023**

Charakterystyka przedsięwzięcia

Planowane przedsięwzięcie polega na realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z wykonaniem niezbędnej infrastruktury technicznej oraz wydzielaniem terenów niezbędnych do ich realizacji. Przedsięwzięcie będzie zlokalizowane na działkach o nr ewid. 567, 568, 569 obręb Karolinów, gmina Tomaszów Mazowiecki (pow. tomaszowski, woj. łódzkie).

Powierzchnia terenu inwestycji (łącznie powierzchnia działek o nr ewid. 567, 568, 569) wynosi 1,1424 ha.

Dla analizowanego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Teren w całości znajduje się w otulinie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego, który jest obszarową formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U z 2023 r. poz. 1336 ze zm.). Najbliższa granica Sulejowskiego Parku Krajobrazowego znajduje się w sąsiedztwie południowej granicy terenu przedsięwzięcia.

Teren ma dostęp do drogi publicznej ul. Głównej.

Zakres przedsięwzięcia obejmuje:

- budowę 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na wydzielonych działkach;
- wykonanie przyłączy: energetycznego, wodociągowego;
- wykonanie atestowanych szczelnych zbiorników na ścieki;
- wyposażenie budynków w niezbędną infrastrukturę;
- wydzielenie drogi dojazdowej.

Przedsięwzięcie poprzedzone będzie dokonaniem podziału na 15 działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Charakterystyczne parametry planowanej zabudowy przedstawiono poniżej:

- maksymalna liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 15 o powierzchni od 60 m² do 120 m² każdy;
- powierzchnie utwardzone na działkach, na których nastąpi realizacja zabudowy (tarasy, chodniki, miejsca parkingowe) zajmować będą: ok. 90 m²;
- minimalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej: ok. 600 m²; maksymalna powierzchnia wydzielonej działki budowlanej: ok. 770 m²;
- wskaźnik powierzchni zabudowy projektowanej do powierzchni planowanych działek: 0,20;
- pow. biologicznie czynna: min. 50% pow. nieruchomości;
- szerokość elewacji frontowej: od 6,0 m do 10,0 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (okapu, ostatniego gzymsu lub attyki): od 2,5 m do 4,5 m, z dopuszczeniem wysokości dla elewacji frontowej przy realizacji dachu dwupołaciowego o kalenicy prostopadłej do frontu nieruchomości do 9,5 m;
- geometria dachu: dach dwu lub wielopołaciowy, o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°; dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego, o kącie nachylenia połaci do 12° nad

częścią budynku mieszczącą funkcję gospodarczą i garażową, częścią budynku stanowiącą zadaszenie wejścia do budynku, tarasu, na lukarnach; wysokość kalenicy do 9,5 m; kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły w stosunku do wybranej granicy działki;

- droga wewnętrzna: szerokość ok. 5,0 m; długość ok. 485 m.

Planowane są budynki mieszkalne jednorodzinne, parterowe podpiwniczone lub bez podpiwniczenia z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym. Realizacja garażu maksymalnie jako dwustanowiskowego wbudowanego w bryłę budynku przy uwzględnieniu wskazanych min./maks. powierzchni zabudowy budynku i wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni nieruchomości, na której nastąpi realizacja zabudowy.

Na etapie eksploatacji dla planowanej zabudowy przewidziano:

- zaopatrzenie każdego budynku w wodę – po zaprojektowaniu i wybudowaniu odcinka sieci wodociągowej, wpiętego do istniejącej sieci wodociągowej i przyłącza wodociągowych wpiętych do planowanej sieci;
- zaopatrzenie w energię elektryczną – możliwe będzie po dostosowaniu stacji transformatorowej SN/nN do zwiększonej mocy oraz wybudowaniu przyłącza elektroenergetycznego nN, złącza kablowe (15 szt.) w granicy działki nr ewid. 176 (pas drogowy);
- odprowadzanie ścieków – do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych ok. 10 m³ każdy;
- zaopatrzenie w ciepło – każdy dom będzie posiadać indywidualne źródło ciepła (np. kotły na paliwo stałe; możliwe sposoby ogrzewania: panele słoneczne, elektryczne panele słoneczne, pompy ciepła);
- odprowadzanie wód opadowych – na nieutwardzony teren każdej działki;
- gromadzenie odpadów – na zasadach określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z gospodarką odpadami przyjętą przez Gminę Tomaszów Mazowiecki.

Działki, na których planowane jest przedsięwzięcie to tereny rolne. Teren przedsięwzięcia obecnie nie jest zabudowany, od strony drogi ogrodzony. Na terenie inwestycji rośnie w części północnej krzew czarnego bzu (przy ogrodzeniu, nie ma potrzeby usuwania go) i niska roślinność trawiasta oraz brzoza brodawkowata, natomiast na południu terenu rośnie wysoka roślinność trawiasta, samosiejki brzozy brodawkowate, sosny zwyczajne i krzewy jeżyn. Zgodnie z KIP teren zadrzewiony nie jest gruntem leśnym.

Z up. Wójta Gminy Tomaszów Mazowiecki
Kierownik Referatu Ochrony Środowiska,
Kamila Ciupa

/podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym/