

Nr Rgś 6220.18.2021.ED.7

DECYZJA **o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 735 ze zm.), w związku z art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 73 ust. 1, art. 75 ust. 1 pkt 4. art. 80 ust. 2 oraz art. 84, 85 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska (zwanej *ustawą ooś*) oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2021r., poz. 247 ze zm.) , a także zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 b) tiret pierwszy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839)

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19 lipca 2021 roku Pana Józefa Modrzejewskiego, zam. Cisewie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa trzynastu budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Cisewie na terenie działki nr 256/2 w obrębie ewidencyjnym Bąk, gmina Karsin”.

po zapoznaniu się z dołączonymi do wniosku dokumentami (zgodnie z art. 74 ustawy ooś): kartą informacyjną przedsięwzięcia, o jakiej mowa w art. 62a ustawy ooś oraz poświadczoną przez właściwy organ kopią mapy ewidencyjnej obejmującą przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz obejmującą obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie, wypisem z rejestru gruntów, wydanym przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków, zaświadczeniem o nieobjęciu przedmiotowej działki miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz o przeznaczeniu działki nr 256/2 obręb Bąk w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Karsin;

po zasięgnięciu opinii:

- 1) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, zawartej w postanowieniu znak RDOŚ-Gd-WOO.4220.743.2021.AJ.1 z dnia 10 września 2021r.; (data wpływu 15 września 2021r.)
- 2) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kościerzynie, zawartej w opinii znak SZNS.9022.5.49.2021.MS z dnia 13 września 2021r. (data wpływu 16 września 2021r.)
- 3) Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Chojnicach, zawartej w opinii znak GD.ZZŚ.1.435.279.2021.MK z dnia 13 grudnia 2021r. (data wpływu 20 grudnia 2021r.)

orzekam, co następuje:

- **stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Budowa trzynastu budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Cisewie na terenie działki nr 256/2 w obrębie ewidencyjnym Bąk, gmina Karsin”.**
- charakterystykę przedsięwzięcia zawartą w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji stanowi jej integralną część;
- określłam poniższe istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia zgodne z warunkami zawartymi w opinii:

A) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku:

1. Etap realizacji przedsięwzięcia:

- a) rozpoczęcie prac ziemnych, na potrzeby budowy instalacji, przeprowadzić poza okresem gniazdowania większości gatunków ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia); w przypadku zaistnienia potrzeby dokonania prac w ww. okresie, możliwe będzie ich wykonanie jedynie w przypadku potwierdzenia przez osobę posiadającą wiedzę i kompetencje z zakresu ornitologii, iż przedmiotowy teren nie jest wykorzystywany przez chronione gatunki ptaków jako miejsce gniazdowania, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji budowlanej;
- b) podczas prowadzenia wykopów zabezpieczyć plac robót płotkiem z siatki herpetologicznej przed przedostaniem się do wykopów małych zwierząt; codziennie przed przystąpieniem do dalszych prac przeprowadzać kontrolę wykopów; uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenieść poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedliska; przenoszenie prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych; używany do tego sprzęt dezynfekować; wyniki nadzoru potwierdzić w dokumentacji budowy;
- c) wszystkie drzewa i krzewy, znajdujące się w zasięgu oddziaływania inwestycji przeznaczone do adaptacji, zabezpieczyć na czas budowy przed mechanicznym uszkodzeniem poprzez odeskowanie, którego wysokość w zależności od pokroju drzewa powinna wynosić 1,5-2 m; w przypadku występowania na drzewach plech chronionych gatunków porostów odeskowanie zastąpić siatkami okalającymi pień drzewa tak, aby nie uszkodzić stanowisk porostów; obłamane gałęzie na drzewach natychmiast przycinać i miejsca uszkodzone zabezpieczać środkami zapobiegającymi rozwojowi patogenów; krzewy, które mają być zachowane wygrodzić, wykonać obudowę z desek do wysokości określonej indywidualnie dla każdego krzewu;
- d) do nasadzeń wykorzystywać gatunki roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo, w tym kwitnących i miododajnych;
- e) uciążliwość akustyczną, związaną z realizacją przedmiotowego przedsięwzięcia, minimalizować poprzez prowadzenie prac budowlanych w porze dziennej (w godz. 6.00 - 22.00);
- f) prowadzić konserwację i naprawę maszyn pracujących na placu budowy na terenach specjalnie do tego przygotowanych - na uszczelnionym podłożu;
- g) wyposażyć plac budowy w sorbenty do ograniczania i usuwania ewentualnych rozlewów olejowych,
- h) na ewentualne zniszczenie siedlisk gatunków, okazów gatunków, gniazd gatunków

ich płoszenie lub przenoszenie gatunków znajdujących się pod ochroną należy uzyskać zezwolenie w trybie art. 56 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody.

B) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kościerzynie:

1. Warunki konieczne do uwzględnienia w projekcie budowlanym oraz na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia:

- a) zapewnić porządek na terenie budowy i jej zapleczu, zastosować w odpowiedniej liczbie i lokalizacji pojemniki na odpady stałe;
- b) w trakcie prowadzenia robót budowlanych zapewnić bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz to, by prowadzone roboty nie stwarzały uciążliwości (hałas, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby) powodowanymi pracą urządzeń, dla zdrowia ludzi i środowiska;
- c) prace budowlane i montażowe realizować w porze昼iennej w godzinach 6:00 -18:00 z przestrzeganiem reżimów technologicznych, przepisów bhp i ochrony środowiska;
- d) teren zajęty na czas realizacji inwestycji jak i teren wokół inwestycji należy utrzymywać w czystości;
- e) w trakcie realizacji robót zastosować sprzęt, pojazdy i maszyny budowlane wysokiej jakości oraz technicznie sprawne by nie dopuścić do niekontrolowanych wycieków do gruntu, charakteryzujące się stosunkowo niskim poziomem emitowanego hałasu. Sprzęt ten będzie spełniać wymogi, określone w Dyrektywie 2000/14/EC oraz Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 grudnia 2005 roku w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń zakresie emisji hałasu do środowiska (Dz. U. Nr 263, poz. 2202 ze zm.);
- f) niebezpieczne substancje jak paliwa, materiały bitumiczne w trakcie budowy przechowywać odpowiednio aby były spełnione warunki ppoż. i ochrony środowiska, gospodarki odpadami;
- g) wszystkie odsłonięte podczas wykonywania wykopów i prac budowlano-montażowych urządzenia podziemne należy zabezpieczyć przed uszkodzeniem zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami;
- h) zapewnić dojazd na teren budowy w taki sposób aby zminimalizować oddziaływanie na sąsiednie tereny mieszkalne;
- i) prowadzić prace budowlane etapami tak aby zapobiec kumulowaniu się oddziaływań na pobliską zabudowę mieszkalną
- j) w celu ograniczenia emisji do powietrza do ogrzewania pomieszczeń zastosować niskoemisyjne źródło ciepła (kocioł na gaz, olej opałowy, ekogroszek).

C) Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie:

- a) zaplecze oraz bazę sprzętową zlokalizować na uszczelnionym podłożu, aby zabezpieczyć przed zanieczyszczeniami środowisko gruntowo-wodne; magazynowanie olejów, smarów i materiałów niezbędnych do eksploatacji i konserwacji sprzętu powinno odbywać się poza miejscem realizacji prac.
- b) należy używać tylko sprawnego i sprawdzonego sprzętu w celu uniknięcia wycieku substancji ropopochodnych.
- c) wyposażyć plac budowy w sorbenty do neutralizacji substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych ze sprzętu lub pojazdów.
- d) w sytuacjach awaryjnych związanych z wyciekiem substancji ropopochodnych podjąć

natychmiastowe działania związane z usunięciem skutków awarii wpływających na jakość środowiska gruntowo-wodnego.

- e) odpady wytwarzane podczas realizacji przedsięwzięcia składować w szczelnych pojemnikach i zapewnić ich sukcesywny wywóz przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia na ich zagospodarowanie.
- f) w trakcie realizacji inwestycji zapewnić pracownikom zaplecze sanitarne; wyposażyć plac budowy w przenośne sanitariaty ze szczelnymi zbiornikami na ścieki socjalno-bytowe oraz zapewnić ich sukcesywny wywóz przez wyspecjalizowane firmy.
- g) prace ziemne prowadzić w sposób, który uniemożliwia zmianę stosunków wodnych na terenach sąsiadujących z terenem inwestycji, a także nie stanowi zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych oraz nie skutkuje skażeniem gruntu.
- h) w przypadku odprowadzania wód z wykopów budowlanych lub z próbnych pompowań otworów hydrogeologicznych wymagane jest zgłoszenie wodnoprawne, zgodnie z art. 394 pkt 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2233, dalej jako: „ustawa Prawo wodne”).
- i) planowane urządzenia infrastruktury technicznej (sieci, przyłącza i instalacje) należy wykonać na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez gestorów poszczególnych mediów.

U Z A S A D N I E N I E

Na wniosek Pana Józefa Modrzejewskiego, zm. Cisewie z dnia 19 lipca 2021 roku wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn: **„Budowa trzynastu budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Cisewie na terenie działki nr 256/2 w obrębie ewidencyjnym Bąk, gmina Karsin”.**

Do wyżej wymienionego wniosku dołączono załączniki określone w art. 74 ust. 1 ustawy ooś tj.:

- kartę informacyjną przedsięwzięcia, o jakiej mowa w art. 62a ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 247 ze zm.);
- poświadczoną przez właściwy organ mapę ewidencyjną obejmującą przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie oraz obejmującą obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie,
- wypis z rejestru gruntów dla działki Wnioskodawcy.

Po dokonaniu analizy przedłożonej dokumentacji, w tym karty informacyjnej przedsięwzięcia tutejszy organ stwierdził, iż:

- Planowane przedsięwzięcie polega na budowie trzynastu budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Cisewie na terenie działki nr 256/2 w obrębie ewidencyjnym Bąk;

- Przedsięwzięcie objęte ww. wnioskiem zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 b) tiret pierwszy Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) jest kwalifikowane jako: *„zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż: -0,5 ha na*

obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy”.

- Inwestycja zlokalizowana jest w obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie oraz przebiega w granicach korytarza ekologicznego GKPn-16 Bory Tucholskie;
- Dla terenu objętego inwestycją nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- W związku z rodzajem i lokalizacją przedsięwzięcia, oddaloną od granic państwa, wykluczona jest możliwość oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary położone poza granicami Polski zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji. Nie zachodzą, więc przesłanki do przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt. 2 ustawy ooś dla przedmiotowego przedsięwzięcia wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Stosownie do art. 75 ust. 1 pkt 4 wyżej cytowanej ustawy ooś organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowej inwestycji jest Wójt Gminy Karsin.

Obwieszczeniem znak Rgś 6220.18.2021.ED.1 z dnia 20 sierpnia 2021 roku Wójt Gminy Karsin, w trybie art. 49 Kpa, zawiadomił wszystkie strony postępowania o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz o wystąpieniu do organów współdziałających przy wydawaniu decyzji, a także poinformował o możliwości składania uwag i wniosków. Na zawiadomienie o wszczęciu postępowania w powyższej sprawie strony nie wniosły żadnych uwag, zastrzeżeń i wniosków.

Zgodnie z art. 64 ust. 1, art. 77 ust.1 i art. 78 ust. 1 ustawy ooś, Wójt Gminy Karsin pismami z dnia 20 sierpnia 2021r. nr Rgś 6220.18.2021.ED.2, Rgś 6220.18.2021.ED.3 i Rgś 6220.18.2021.ED.4 zwrócił się, odpowiednio do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kościerzynie oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Chojnicach z prośbą o przedstawienie opinii o konieczności, lub jej braku, przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla ww. zamierzenia.

Do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku załączono oświadczenie o niezależności wnioskodawcy od jednostki samorządu terytorialnego da której organem wykonawczym w rozumieniu art. 24m ust.2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym jest organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z art. 64 ust. 2a ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kościerzynie pismem nr SZNS.9022.5.49.2021.MS z dnia 13 września 2021r. (data wpływu 16 września 2021r.) wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego zamierzenia wskazując jednocześnie konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań wymienionych w sentencji niniejszej decyzji.

W opinii powyższego organu realizacja inwestycji będzie odbywała się na

poszczególnych działkach po zbyciu wydzielonych nieruchomości przez inwestora. Oddziaływanie na środowisko może wystąpić głównie na etapie budowy ze względu na powstawanie odpadów, zapylenie i hałas związany z pracą maszyn i urządzeń. Uciążliwości te będą miały krótkotrwały charakter i ustąpią po zakończeniu budowy. Warunkiem ich minimalizacji jest prawidłowa organizacja prac budowlanych oraz dopuszczenie do robót sprzętu technicznie sprawnego, a także zastosowanie odpowiednich rozwiązań chroniących środowisko. Kolejnym warunkiem jest realizacja inwestycji zgodnie z projektem budowlanym oraz obowiązującymi przepisami. Zdaniem PPIS po realizacji będzie spójna z obecną formą wykorzystania terenów sąsiednich (zabudowa mieszkaniowa).

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie – Zarząd Zlewni w Chojnicach pismem znak GD.ZZŚ.1.435.279.2021.MK z dnia 13 grudnia 2021r. (data wpływu 20 grudnia 2021r.) wyraził opinię, w której nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na stan zasobów wodnych i zagrożenie osiągnięcia przez nie celów środowiskowych wskazując jednocześnie na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań wymienionych w sentencji niniejszej decyzji. Po przeanalizowaniu dokumentacji, uwzględniając charakter i skalę przedsięwzięcia oraz planowane rozwiązania chroniące środowiskom PGW Wody Polskie nie przewiduje negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na stan jednolitych części wód oraz na realizację celów środowiskowych, określonych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku pismem nr RDOS-Gd-WOO.4220.743.2021.AJ.1 z dnia 10 września 2021r. (data wpływu 15 września 2021r.) wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego zamierzenia wskazując jednocześnie konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań wymienionych w sentencji niniejszej decyzji.

Decyzję co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia, mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wydaje się uwzględniając łącznie kryteria, o których mowa w art. 63 ust. 1 ww. ustawy OOŚ.

Analizując czy przedsięwzięcie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko Wójt Gminy Karsin uwzględnił łącznie kryteria określone w art. 63 ust. 1 oraz informacje zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia i ustalił co następuje:

I. Rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia

Przedsięwzięcie polega na budowie trzynastu budynków mieszkalnych podpiwniczonych, z poddaszem użytkowym, z wydzieleniem działek oraz drogi wewnętrznej na terenie działki nr 256/2 w obrębie ewidencyjnym Bąk wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną taką jak: miejsca parkingowe, utwardzone place, szlaki komunikacyjne, przyłącza elektroenergetyczne, pojemniki na odpady, przyłącza wodnokanalizacyjne.

Energia elektryczna będzie dostarczona do nieruchomości przez dystrybutora z projektowanych przyłączy linii niskiego napięcia na podstawie zawartej umowy.

Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie za pomocą przyłączy z wodociągu gminnego. Odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych odbywać się będzie za pomocą przyłączy do gminnej kanalizacji sanitarnej. Gromadzenie oraz segregacja odpadów odbywać się będzie zgodnie ze wskazówkami podmiotu odbierającego odpady. Odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z dachów budynków i terenów utwardzonych odbywać się będzie powierzchniowo w granicach przedmiotowej działki. Budynki będą posiadać instalację centralnego ogrzewania na niskoemisyjne paliwo.

Budowa budynków odbędzie się w tradycyjnej technologii murowanej gdzie głównym materiałem będą bloczki betonowe lub w technologii drewnianej. Na obecnym etapie określono jedynie podstawowe parametry budynków. Podczas budowy budynków wykorzystywany będzie następujący sprzęt: spychacz do wyrównania terenu, koparka do wykopu fundamentów, betonowóz, pojazdy ciężarowe transportujące materiały budowlane, elektronarzędzia - wiertarki, wkrętarki, pilarki, sprzęt manualny - młotki, kombinerki, śrubokręty, łomy.

Planowane parametry budynków:

- budynek mieszkalny dwukondygnacyjny (parter + poddasze użytkowe z możliwością podpiwniczenia do głębokości 2,5 m - maksymalna powierzchnia zabudowy 210 m²),
- wysokość do 9,5 m,
- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 45°,
- szerokość elewacji frontowej do 15 m.

Ponadto wykonana zostanie niezbędna infrastruktura: przyłącza elektryczne, drogi dojazdowe, pojemniki na odpady, szlaki komunikacyjne (wewnętrzne), zjazdy na drogę, powierzchnie utwardzone, zieleń urządzona, miejsca parkingowe.

Przedsięwzięcie nie wiąże się z wycinką drzew.

II. Usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym i planowanym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

Inwestycja zlokalizowana będzie na działce nr 256/2 obręb ewidencyjny Bąk, gmina Karsin, powiat kościerski. Nieruchomość jest niezabudowana. Działka nr 256/2 obręb Bąk posiada powierzchnię 1,9545 ha. Planuje się realizację inwestycji na powierzchni 1,8645 ha, na gruncie sklasyfikowanym jako:

- grunt orny (RIVb) o powierzchni 0,7045 ha,
- grunt orny (RV) o powierzchni 0,43 ha,
- sad (S-RIVb) o powierzchni 0,25 ha,
- sad (S-RV) o powierzchni 0,08 ha,
- pastwisko (PsV) o powierzchni ok. 0,12 ha.

Na gruncie leśnym znajdującym się na działce, który jest podmokły i pozbawiony roślinności leśnej o powierzchni 0,09 ha oraz na pastwisku o powierzchni ok. 0,28 ha stanowiącym podmokły teren nie przewiduje się zabudowy mieszkaniowej.

Bezpośrednie otoczenie terenu to:

- od strony północnej - warta zabudowa wsi Cisewie,
- od strony - wschodniej grunty rolne z zabudową zagrodową za którą znajdują się nieruchomości wydzielone pod zabudowę mieszkaniową,
- od strony południowej - grunty rolne i grunt leśny pozbawiony roślinności leśnej podmokły,
- od strony zachodniej - droga powiatowa, za którą znajduje się zabudowa mieszkaniowa oraz Dom Pomocy Społecznej w Cisewiu.

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w kierunku południowo-zachodnim, w odległości ok. 9 m na działce nr 251/1 obręb Bąk.

Teren przedsięwzięcia znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009. Zgodnie ze Standardowym Formularzem Danych (aktualizacja: styczeń 2021 r.) przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 są: bąk *Botaurus stellaris*, błękit *Ixobrychus minutus*, bocian biały *Ciconia ciconia*, bocian czarny *Ciconia nigra*, łabędź krzykliwy *Cygnus cygnus*, podgorzałka *Aythya nyroca*, trzmielojad *Pernis apivorus*, kania ruda *Milvus milvus*, kania czarna *Milvus migrans*, bielik *Haliaeetus albicilla*, błotniak stawowy *Circus aeruginosus*, rybołów *Pandion haliaetus*, derkacz *Crex crex*, żuraw *Grus grus*, rybitwa rzeczna *Sterna hirundo*, rybitwa białowąsa *Chlidonias hybridus*, rybitwa czarna *Chlidonias niger*, puchacz *Bubo bubo*, włochatka *Aegolius funereus*, lelek *Caprimulgus*

europaeus, zimorodek *Alcedo atthis*, dzięcioł czarny *Dryocopus martius*, lerka *Lullula arborea*, perkoz *Tachybaptus ruficollis*, perkoz dwuczuby *Podiceps cristatus*, czapla siwa *Ardea cinerea*, łabędź niemy *Cygnus olor*, gęś *Anser anser*, krakwa *Anas strepera*, cyraneczka *Anas crecca*, cyranka *Anas querquedula*, gągoł *Bucephala clangula*, szlachar *Mergus serrator*, nurogęś *Mergus merganser*, wodnik *Rallus aquaticus*, kokoszka *Gallinula chloropus*, kszyszek *Gallinago gallinago*, samotnik *Tringa ochropus*, brodziec piskliwy *Actitis hypoleucos*, siniak *Columba oenas*, dudek *Upupa epops*, pliszka górska *Motacilla cinerea* i kormoran czarny *Phalacrocorax carbo sinensis*.

Z danych inwentaryzacyjnych posiadanych przez organ (m.in. dokumentacja Planu Zadań Ochronnych obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009, 2012), wynika że na obszarze przedmiotowego przedsięwzięcia nie stwierdzono stanowisk gatunków ptaków stanowiących przedmiot ochrony w ww. obszarze Natura 2000. Najbliżej stwierdzone stanowiska to: stanowisko bociana białego *Ciconia ciconia*, oddalone o ok. 65 m od granicy działki na której planuje się realizację inwestycji, stanowisko żurawia *Grus grus*, oddalone o ok. 290 m od granicy działki na której planuje się realizację inwestycji. Ponadto w odległości kilkudziesięciu metrów na zachód od terenu planowanej inwestycji znajduje się obszar wykorzystywany jako żerowisko przez żurawia *Grus grus*, bąka *Botaurus stellaris* i błotniaka stawowego *Circus aeruginosus*.

W Zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2015 r., poz. 1161) zidentyfikowano istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony gatunków zwierząt i ich

siedlisk będących przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009.

Zgodnie z ww. zarządzeniem do najważniejszych istniejących zagrożeń dla bąka należy: turystyczne i rekreacyjne zagospodarowanie brzegów jezior (G02); płoszenie i penetracja siedlisk przez ludzi m.in. turystyka wodna (G01); wycinanie i wypalanie szuwarów m.in. pozyskiwanie trzciny (F04); drapieżnictwo głównie norki amerykańskiej (K03.04). Do potencjalnych zagrożeń należą: osuszanie mokradeł (J02.01.02); obniżanie poziomu wód gruntowych i powierzchniowych (J02.01); intensyfikacja gospodarki rybnej na stawach hodowlanych, renowacje stawów, zaprzestanie gospodarki rybnej na stawach hodowlanych, skutkujące ich osuszaniem, zmiany poziomu wody na stawach hodowlanych w okresie lęgowym (J02.05.03).

Zgodnie z ww. zarządzeniem do najważniejszych istniejących zagrożeń dla bociana należy: zamiana użytków zielonych w pola orne (A02.01). Do potencjalnych zagrożeń należą: regulacja, osuszanie i zabudowa dolin rzecznych (J02.01.02), zalesianie użytków zielonych (B01), kolizje z napowietrznymi liniami energetycznymi (D02.01.01), kolizje z turbinami elektrowni wiatrowych na trasach przelotu i na lęgowiskach (C03.03).

Zgodnie z ww. zarządzeniem do najważniejszych istniejących zagrożeń dla żurawia należy: zasypywanie śródpolnych oczek wodnych (J02.01.03). Do potencjalnych zagrożeń należą: osuszanie terenów wilgotnych (J02.01.02), chemizacja rolnictwa (A07), kolizje z napowietrznymi liniami energetycznymi i elektrowniami wiatrowymi (D02.01.01, C03.03).

Zgodnie z ww. zarządzeniem do najważniejszych istniejących zagrożeń dla błotniaka stawowego należy: zasypywanie śródpolnych oczek wodnych (J02.01.03). Do potencjalnych zagrożeń należą: zmniejszanie powierzchni zajmowanej przez szuwały w wyniku ich wykaszania lub wypalania (F04), osuszanie śródpolnych mokradeł, dolin rzecznych i torfowisk (J02.01.02), płoszenie i penetracja siedlisk przez ludzi (G01), wzrost antropopresji w strefie przybrzeżnej jezior w wyniku powstawania infrastruktury sportowej i rekreacyjnej (G02), sukcesja leśna na terenach podmokłych łąk i torfowisk (K02), przekształcanie i zabudowa brzegów zbiorników wodnych (E01.04), kolizje z liniami energetycznymi i elektrowniami wiatrowymi (D02.01.01, C03.03), presja drapieżników: głównie norka amerykańska, jenot, lis (K03.04).

Zgodnie z ww. zarządzeniem do najważniejszych istniejących zagrożeń dla żurawia należy: zasypywanie śródpolnych oczek wodnych (J02.01.03). Do potencjalnych zagrożeń należą: osuszanie terenów wilgotnych (J02.01.02), chemizacja rolnictwa (A07), kolizje z napowietrznymi liniami energetycznymi i elektrowniami wiatrowymi (D02.01.01, C03.03).

Zakres inwestycji (obszar o powierzchni ok. 1,9 ha), sąsiedztwo terenów o podobnym charakterze zagospodarowania (zabudowa mieszkaniowa), warunki realizacji inwestycji przedstawione w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, krótki czas realizacji przedsięwzięcia oraz lokalizacja poza siedliskami gatunków chronionych w ramach obszarów Natura 2000 Bory Tucholskie PLB 220009, nie spowoduje istotnej utraty powierzchni i fragmentacji siedlisk gatunków stanowiących przedmiot ochrony w ich granicach.

Mając na uwadze położenie geograficzne oraz skalę i charakter przedsięwzięcia, nie ma podstaw przypuszczać, aby realizacja inwestycji mogła również spowodować modyfikację warunków ekologicznych ostoi, tym samym: pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub

siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały wyznaczone ww. obszary Natura 2000; wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony obszary te zostały wyznaczone; pogorszyć integralność obszarów Natura 2000 lub ich powiązania z innym obszarami. Nie jest więc konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Siedliskowej.

Inne najbliższe położone obszary objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1098) to zlokalizowany:

- ok. 0,63 km na wschód Obszar Chronionego Krajobrazu Borów Tucholskich;
- ok. 2,63 km na południowy wschód Obszar Chronionego Krajobrazu Północny - Część Wschodnia;
- ok. 3,18 km na południowy wschód rezerwat „Kamienne Kręgi”;
- ok. 4,54 km na północny zachód Wdzydzki Park Krajobrazowy.

W ocenie organu realizacja inwestycji w sposób przedstawiony w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia nie narusza przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Ponadto przedmiotowe przedsięwzięcie usytuowane jest na terenie korytarza ekologicznego o nazwie Bory Tucholskie Północny GKPn-16. Ze względu na skalę i charakter przedsięwzięcia, a także usytuowanie, nie przewiduje się, aby przedsięwzięcie mogło w sposób znaczący wpłynąć na drożność i ciągłość korytarza.

Teren pod inwestycję obecnie nie jest użytkowany, porośnięty jest roślinnością niską typową dla pastwisk i łąk. Na powierzchni ok. 0,37 ha stanowiącego część podmokłego pastwiska i grunt leśny porastają głównie krzewy wierzby iwy *Salix caprea*. Ww. teren nie będzie zainwestowany i nie będzie usuwana w ramach przedsięwzięcia istniejąca roślinność niska i wysoka na tym terenie. Teren inwestycyjny porasta następująca roślinność niska:

- wiechlina zwyczajna (*Poa trivialis*) gatunek byliny uprawnej należący do rodziny wiechlinowatych,
- mietlica pospolita (*Agrostis capillaris*) gatunek byliny należący do rodziny wiechlinowatych. W Polsce roślina dość pospolita na całym obszarze,
- życica trwała, rajgras angielski (*Lolium perenne* L.) - Jest trawą niską, kępkową, ma dużą zdolność krzewienia, system korzeniowy niezbyt głęboki, stąd jest wrażliwa na letnie susze i mroźne zimy,
- kupkówka pospolita (*Dactylis glomerata* L.) - trawa wieloletnia, wysoka, trwała (dobra zimotrwałość), bardzo szybko odrastająca po skoszeniu. Bardzo agresywna (kupkówka pospolita i kostrzewa trzcinowa należą do najbardziej agresywnych traw),
- kostrzewa trzcinowa (*Festuca arundinacea* Schreb.) - trawa wysoka, tworzy rozłożyste kępy, korzeni się głęboko, wytrzymała na niedobór wody, a równocześnie znosi wysoki poziom wody gruntowej,
- turzyca pospolita (*Carex nigra* Reichard) - gatunek byliny z rodziny ciborowatych. Występuje na mokradłach Europy i Syberii. W Polsce pospolity gatunek rodzimy.

Teren inwestycyjny poza wspomnianym terenem podmokłym pozbawiony jest drzew i krzewów.

Nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na stan jednolitych części wód oraz na realizację celów środowiskowych określonych w Planie

gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.

III. Rodzaj, cechy i skalę możliwego oddziaływania na elementy środowiska w odniesieniu do kryteriów wymienionych w punkcie I. i II. oraz w art. 62 ust. 1 pkt. 1 Ustawy ooś zarówno na etapie realizacji, likwidacji przedsięwzięcia jak i jego funkcjonowania:

Z analizy przedsięwzięcia wynika, że rodzaj planowanego przedsięwzięcia, jego skala oraz planowana lokalizacja nie przyczyni się do powstania istotnego czy też znaczącego oddziaływania na środowisko oraz zdrowie i życie ludzi, w tym nie przewiduje się możliwości wywoływania uciążliwości powodowanych przez: hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby. Realizacja przedsięwzięcia w wariantcie wskazanym przez Inwestora jest zgodna z zasadami kształtowania zabudowy, z których najważniejsze jest nierozpraszanie zabudowy i tworzenie skupisk budynków, mających wspólne cechy architektoniczne, w tym zbliżone gabaryty czy podobne dachy w kształtach i pokryciu.

Realizacja przedmiotowej inwestycji będzie wiązała się z zapotrzebowaniem na wodę, paliwa na pracę maszyn, urządzeń i pojazdów (benzyna, olej napędowy), energii elektrycznej, a także materiałów i surowców budowlanych. Źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza na etapie budowy będzie spalanie paliw w silnikach maszyn budowlanych i środków transportu. Emisja zanieczyszczeń spowodowana pracą sprzętu budowlanego i środków transportu (tlenki azotu, węglowodory, tlenek węgla, pył zawieszony) będzie miała charakter nieorganizowany i krótkotrwały, o zasięgu ograniczonym do rejonu budowy. Powstające na tym etapie ścieki bytowe odprowadzane będą do przenośnych sanitariatów.

Hałas powstający na etapie budowy będzie krótkotrwały, o charakterze lokalnym, który ustąpi po zakończeniu robót budowlanych. Uciążliwość akustyczna uzależniona jest od odległości od placu budowy oraz od czasu pracy poszczególnych urządzeń. Do wykonania planowanych obiektów stosowany będzie tradycyjny sprzęt budowlany. Obszar uciążliwości związanych z emisją hałasu ograniczony zostanie do terenu danej nieruchomości.

Odpady powstające zarówno na etapie realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia, jak i jego funkcjonowania zagospodarowane zostaną zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Planowane przedsięwzięcie, nie będzie źródłem znacznej emisji dźwięku ani pyłu. Nie przewiduje się, aby przedsięwzięcie doprowadziło do pogłębienia zmian klimatu nawet w niewielkiej skali. Dotyczy to również mitygacji (łagodzenia przez przedsięwzięcie zmian klimatu) jak i wpływu klimatu i jego zmian na planowaną inwestycję. Zamierzenie nie jest wrażliwe na czynniki atmosferyczne, a z uwagi na skalę i zakres przedsięwzięcia zmiany klimatu nie są zagadnieniem krytycznym dla realizacji przedsięwzięcia.

Planowana inwestycja nie będzie wpływać negatywnie na miejsca lęgowe i żerowe ptaków oraz występowanie płazów gdyż lokalizacja przedmiotowego przedsięwzięcia oraz charakter terenu inwestycyjnego wraz z jego otoczeniem (teren zabudowany i grunty rolne) nie są potencjalnymi siedliskami ptaków i płazów. Na przedmiotowej działce nie stwierdzono gniazd ptaków, ani obecności płazów.

Niemniej jednak z uwagi na usytuowanie przedmiotowego przedsięwzięcia w obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009, w bliskim sąsiedztwie terenów leśnych oraz łąk oraz nieużytków treścią nn. decyzji zobowiązano Inwestora, aby rozpoczęcie prac ziemnych, na potrzeby realizacji przedmiotowej zabudowy, przeprowadzić poza okresem gniazdowania

ptaków (tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia). W przypadku zaistnienia potrzeby dokonania prac w ww. okresie, możliwe będzie ich wykonanie jedynie w przypadku potwierdzenia przez osobę posiadającą wiedzę i kompetencje z zakresu ornitologii, iż przedmiotowy teren nie jest wykorzystywany przez chronione gatunki ptaków, jako miejsce gniazdowania, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji budowlanej; w przypadku stwierdzenia lęgów, prace należy rozpocząć po ich wyprowadzeniu.

W przypadku uwięzienia w wykopach zwierząt - należy je niezwłocznie przenosić poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko. Przenoszenie należy prowadzić pod nadzorem przyrodnika. Dodatkowo, z uwagi na wyniki najnowszych badań przeprowadzonych m.in. przez naukowców z Uniwersytetu Jagiellońskiego w latach 2018-2019, które potwierdzają występowanie w populacjach płazów w Polsce pasożyta *Batrachochytrium dendrobatidis*, prace terenowe z tą grupą zwierząt należy prowadzić przy użyciu rękawiczek ochronnych a używany do tego sprzęt musi być dezynfekowany.

Przedsięwzięcie na etapie realizacji i eksploatacji nie wpłynie znacząco negatywnie na pogłębianie zmian klimatycznych. Ponadto nie przewiduje się, aby klimat i jego zmiany miały znaczący wpływ na funkcjonowanie przedmiotowego przedsięwzięcia.

W związku z eksploatacją planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się wystąpienia poważnej awarii oraz katastrofy budowlanej lub naturalnej. Planowane przedsięwzięcie stanowi zespół zabudowy jednorodzinnej, a zatem nie stwarza podstaw do zakwalifikowania go do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej.

Nie zachodzi prawdopodobieństwo oddziaływania transgranicznego przedsięwzięcia.

Biorąc pod uwagę charakter inwestycji przedsięwzięcie nie narusza przepisów w zakresie pozostałych form ochrony przyrody.

Podsumowując, tut. organ po dokonaniu analizy powyższych uwarunkowań, w tym miejsca usytuowania przedsięwzięcia, a także jego możliwego oddziaływania na środowisko, po uwzględnieniu stanowisk organów współdziałających, podjął decyzję iż **nie będzie konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko.**

Stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia organ uwzględnił skalę przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także rodzaj i skalę możliwego oddziaływania inwestycji.

Wójt Gminy Karsin zawiadomieniem Nr Rgś 6220.18.2021.ED.6 z dnia 31 grudnia 2021 roku działając na podstawie art. 10 i w trybie art. 49 Kpa zawiadomił poprzez obwieszczenie strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie wydania decyzji oraz o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych dowodów i materiałów dotyczących przedmiotowej sprawy.

W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi lub wnioski.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji decyzji.

Decyzja podlega ujawnieniu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Karsin na okres 14 dni .

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji stronie przysługuje prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, za pośrednictwem Wójta Gminy Karsin, w terminie 14 dni od otrzymania niniejszej decyzji (art. 127 § 1 i 2 oraz art. 129 § 1 i 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego, t. j. Dz. U. z 2021r., poz. 735 z póź. zm.).

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do jego wniesienia wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach wiąże organy, o których mowa w art. 86 ustawy ooś.



WÓJT GMINY
mgr inż. Roman Brunke

Załącznik:

1. Charakterystyka przedsięwzięcia zgodna z art. 84 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2021 roku, poz. 247 ze zm.).

Otrzymują:

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania administracyjnego poprzez obwieszczenie zgodnie z art. 49 kpa
3. Urząd Gminy Karsin, a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku, ul. Chmielna 54/57, 80 – 748 Gdańsk
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Kościerzynie, ul. Wodna 15, 83 – 400 Kościerzyna
3. Państwowe Gospodarstwo Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Chojnicach, ul. Łużycka 1A, 89 – 600 Chojnice

Informacje o wydaniu niniejszej decyzji zamieszcza się:

1. Tablica ogłoszeń Urzędu Gminy Karsin
2. Strona internetowa Urzędu Gminy Karsin, <http://www.karsin.pl> (Biuletyn Informacji Publicznej w zakładce pn.: Informacje o środowisku – Decyzje środowiskowe);
3. Sołeckie tablice ogłoszeń we wszystkich sołectwach gminy Karsin

zgodnie z art. 84 ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2021r., poz. 247 ze zm.)

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

pod nazwą:

„Budowa trzynastu budynków mieszkalnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Cisewie na terenie działki nr 256/2 w obrębie ewidencyjnym Bąk, gmina Karsin”.

Przedsięwzięcie polegać będzie na budowie trzynastu budynków mieszkalnych podpiwniczonych z poddaszem użytkowym z wydzieleniem działek oraz drogi wewnętrznej na terenie działki nr 256/2 w obrębie ewidencyjnym Bąk wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną taką jak: miejsca parkingowe, utwardzone place, szlaki komunikacyjne, przyłącza elektroenergetyczne, pojemniki na odpady, przyłącza wodnokanalizacyjne.

Przedsięwzięcie położone będzie na obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie. Teren inwestycyjny przewidziany pod zabudowę mieszkaniową wraz z towarzyszącą infrastrukturą posiadać będzie powierzchnię do 1,8645 ha.

Energia elektryczna będzie dostarczona do nieruchomości przez dystrybutora z projektowanych przyłączy linii niskiego napięcia na podstawie zawartej umowy. Zaopatrzenie w wodę odbywać się za pomocą przyłączy z wodociągu gminnego. Odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych odbywać się będzie za pomocą przyłączy do gminnej kanalizacji sanitarnej. Gromadzenie oraz segregacja odpadów odbywać się będzie zgodnie ze wskazówkami podmiotu odbierającego odpady. Odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z dachów budynków i terenów utwardzonych odbywać się będzie powierzchniowo w granicach przedmiotowej działki. Budynki będą posiadać instalację centralnego ogrzewania na niskoemisyjne paliwo. Przedmiotowa działka nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Karsin.

Dostęp do drogi publicznej – warunek spełniony – działka numer 256/1, 236, obręb Bąk (droga powiatowa). Teren inwestycyjny stanowi obecnie grunt rolne. Bezpośrednie otoczenie terenu to:

- od strony północnej – zwarta zabudowa wsi Cisewie,
- od strony wschodniej grunty rolne z zabudową zagrodową za którą znajdują się nieruchomości wydzielone pod zabudowę mieszkaniową,
- od strony południowej grunty rolne i grunt leśny pozbawiony roślinności leśnej podmokły,
- od strony zachodniej – droga powiatowa za którą znajduje się zabudowa mieszkaniowa oraz Dom Pomocy Społecznej w Cisewiu.

Najbliższa zabudowa mieszkaniowa znajduje się w kierunku południowo-zachodnim w odległości ok. 9 m na działce nr 251/1 obręb Bąk.

Inwestycja będzie oddalona od najbliższego jeziora Wielewskiego w odległości ok. 5600 m usytuowanego w kierunku północno-zachodnim od inwestycji oraz od najbliższej rzeki Wda w odległości 1300 m. usytuowanej w kierunku wschodnim od inwestycji.

Na gruncie leśnym znajdującym się na działce, który jest podmokły i pozbawiony roślinności leśnej o powierzchni 0,09 ha oraz na pastwisku o powierzchni ok. 0,28 ha stanowiącym podmokły teren nie przewiduje się zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym planuje się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową powierzchnię 1,8645 ha przedmiotowej działki. Planuje się wydzielenie 13 działek budowlanych o powierzchni od ok. 1000 m² do ok. 1500 m² oraz wydzielenie drogi dojazdowej wewnętrznej o powierzchni do 1800 m².

Pod planowaną budowę budynków mieszkalnych zostanie wyłączone powierzchni czynnej biologicznie maksymalnie 2730 m², tj. do 210 m²/jeden budynek mieszkalny. Planowana powierzchnia do przekształcenia pod niezbędną infrastrukturę wyniesie do 6050 m² (miejsca parkingowe, szlaki komunikacyjne, ścieżki, droga wewnętrzna, zjazdy na drogę, tarasy, pojemniki na odpady). W związku z powyższym pod planowaną inwestycję zostanie wyłączone powierzchni biologicznie czynnej do 8195 m² tj. 41,92% przedmiotowej działki.

Budowa budynków odbędzie się w tradycyjnej technologii murowanej gdzie głównym materiałem będą bloczki betonowe lub w technologii drewnianej. Na obecnym etapie określono jedynie podstawowe parametry budynków.

Planowane parametry budynków:

- budynek mieszkalny dwukondygnacyjny (parter + poddasze użytkowe z możliwością podpiwniczenia do głębokości 2,5 m - maksymalna powierzchnia zabudowy 210 m²),
- wysokość do 9,5 m,
- dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 45°,
- szerokość elewacji frontowej do 15 m

wraz z niezbędną infrastrukturą: wykonanie przyłączy elektrycznych, przyłączy wodnokanalizacyjnych, drogi dojazdowej, pojemniki na odpady, szlaki komunikacyjne (wewnętrzne), zjazdy na drogę, tarasy, powierzchnie utwardzone, zieleni urządzona, miejsca parkingowe itp.

WÓJT GMINY

mgr inż. Roman Brunke