

RI.6220.14.2025.ES

DECYZJA O ŚRODOWISKOWYCH UWARUNKOWANIACH

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), art. 71 ust. 1, ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4, art. 80 ust. 1 pkt 1, 2, 3, art. 82 ust. 1 pkt 1, art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r., poz. 670) a także § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret pierwsze rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Pana Piotra Cichońskiego, zam. ul. Śniadeckich 28/6, 86-300 Grudziądz o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewidencyjnych 386/14, 386/15, 386/17 i 386/18 obręb 0018 Szabda, gmina Brodnica” oraz po zapoznaniu się z postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 27 maja 2026 r. znak: WOO.4221.25.2026.MK1.3 po przeprowadzeniu oceny oddziaływania na środowisko,

orzekam:

- I. Określić środowiskowe uwarunkowania dla planowanego przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewidencyjnych 386/14, 386/15, 386/17, 386/18 obręb 0018 Szabda, gmina Brodnica”.
- II. Na etapie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia podjąć następujące działania:
 1. Prace budowlane będące źródłem hałasu, w szczególności wykonywane przy użyciu sprzętu lub urządzeń mechanicznych, prowadzić wyłącznie w porze dziennej, tj. w godzinach od 6:00 do 22:00. Prace te nie mogą zakłócać wypoczynku nocnego.
 2. W celu zabezpieczenia gruntu oraz wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi, podczas realizacji inwestycji, używać wyłącznie sprawnego sprzętu i monitorować ewentualne wycieki substancji ropopochodnych, które mogą powstać w wyniku awarii oraz zapewnić dostępność sorbentów. W przypadku wycieku substancji niebezpiecznych, zanieczyszczony grunt lub zużyty sorbent zebrać i przekazać uprawnionym odbiorcom odpadów.
 3. Na etapie realizacji i eksploatacji zamierzenia wyznaczyć miejsca do magazynowania wytworzonych odpadów.
 4. Odpady magazynować selektywnie, w sposób uwzględniający ich właściwości fizyko-chemiczne (pojemniki, kontenery, beczki, silosy, kosze, worki, big-bagi, opakowania, przyzmy itp.), w wyznaczonych miejscach, zapewniając ich regularny odbiór przez uprawnione podmioty.
 5. Prace budowlane rozpocząć poza okresem lęgowym ptaków oraz kluczowym okresem rozrodu gatunków dziko występujących zwierząt, przypadającym w terminie od 1 marca do 31 sierpnia lub w dowolnym terminie po potwierdzeniu maksymalnie na 2 dni przed zajęciem terenu przez

- specjalistę przyrodnika braku aktywnych lęgów ptaków oraz rozrodu zwierząt na terenie inwestycji.
6. Każdorazowo przed podjęciem prac, w tym w obrębie wykopów, dokonać kontroli obecności zwierząt w zasięgu oddziaływania planowanych robót. W przypadku obecności fauny, zwierzę lub zwierzęta odłowić, a następnie przenieść poza obszar robót, do siedliska zapewniającego możliwość dalszej wędrówki.
 7. Nie usuwać drzew i krzewów w ramach realizacji zamierzenia.
 8. Drzewa i krzewy pozostające w zasięgu oddziaływania inwestycji na etapie budowy zabezpieczyć przed:
 - a) możliwością mechanicznego uszkodzenia, np. poprzez odeskowanie pni drzew i wygrodzenie krzewów oraz podwiązywanie kolidujących gałęzi lub ewentualnie wygrodzenie skupisk drzew i ich oznakowanie,
 - b) mechanicznym uszkodzeniem bryły korzeniowej poprzez prowadzenie prac w bezpośrednim sąsiedztwie systemów korzeniowych drzew i krzewów w sposób ręczny, o ile pozwala na to technologia prac. Powstałe ewentualne uszkodzenia mechaniczne pni i korzeni zabezpieczyć preparatem grzybobójczym,
 - c) przesuszeniem systemu korzeniowego poprzez jak najszybsze zasypywanie wykopów w obrębie bryły korzeniowej.
 9. W przypadku konieczności podniesienia poziomu gruntu o więcej niż 30 cm w zasięgu rzutu korony drzew wykonać warstwę drenażowo-napowietrzającą.
 10. Nie organizować zaplecza budowy lub miejsc postoju maszyn i składowania materiałów w zasięgu rzutu koron drzew.
 11. Do ewentualnych nasadzeń używać wyłącznie sadzonek drzew i krzewów gatunków rodzimych.
 12. Należy używać wyłącznie sprawnego sprzętu i monitorować ewentualne wycieki substancji ropopochodnych, które mogą powstać w wyniku konserwacji i awarii sprzętu.
 13. Zabiegi związane z konserwacją i naprawami maszyn i urządzeń należy wykonywać w miejscach do tego odpowiednio przystosowanych, o podłożu zabezpieczonym przed przedostaniem się do gruntu i wód podziemnych zanieczyszczeń.
 14. Zaplecze budowy wyposażać w kabiny sanitarne i pojemniki na odpady komunalne, które będą regularnie opróżniane przez uprawnione firmy. Zaplecze należy zlokalizować w oddaleniu od zbiorników wody i wód powierzchniowych oraz poza obszarem zagrożenia powodziowego. W miejscach składowania odpadów podłoże należy zabezpieczyć przed przedostaniem się zanieczyszczeń do gruntu i przed opadami atmosferycznymi.
 15. Teren robót należy wyposażyć w odpowiednią ilość substancji neutralizujących zanieczyszczenia ropopochodne, zużyte sorbenty przechowywać w szczelnych pojemnikach i przekazać je uprawnionym podmiotom.
- III. Wymagania dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w dokumentacji wymaganej do wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 uouioś, w szczególności w projekcie zagospodarowania działki lub terenu lub projekcie architektoniczno-budowlanym, w przypadku decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14, 18, 23, 26 i 27 uouioś:
1. Ścieki bytowe zabudowy mieszkaniowej planowanej do realizacji na działce

ewid. nr 386/18 obręb 0018 Szabda, gmina Brodnica odprowadzać na etapie użytkowania przedsięwzięcia do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

IV. Przed rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia nie należy przeprowadzać oceny oddziaływania na środowisko oraz postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 uouioś.

V. Charakterystykę przedsięwzięcia stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 30 lipca 2025r. wpłynął wniosek (uzupełniony w dniu: 09.09.2025 r.) **Pana Piotra Cichońskiego** o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewidencyjnych 386/14, 386/15, 386/17, 386/18 obręb 0018 Szabda, gmina Brodnica”.

Podstawą prawną do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w myśl którego realizacja planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jest dopuszczalna wyłącznie po uzyskaniu niniejszej decyzji.

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, stwierdzono, że organem właściwym do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest Wójt Gminy Brodnica.

Dla analizowanego obszaru nie ma sporządzonego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana zostanie na działkach nr 386/14, 386/15, 386/17, 386/18 obręb 0018 Szabda, gmina Brodnica. Analizowane przedsięwzięcie polegać będzie na budowie do 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (garaże, ciągi komunikacyjne, utwardzone nawierzchnie, dojścia, miejsca do gromadzenia odpadów, mała architektura i inne) na ww. działkach. Powierzchnia wydzielonych działek pod zabudowę wyniesie od 925 m² do 1320 m².

W ramach przedmiotowego przedsięwzięcia planowana jest realizacja budowy do 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących jedno- lub dwu kondygnacyjnych z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia w zależności od warunków terenowych, o wymiarach około 15 x 15 m (powierzchnia zabudowy około 225 m²) i wysokości do 9,5 m, wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

Łączna powierzchnia działek inwestycyjnych wynosi, 1,6662 ha.

Po zapoznaniu się z załączoną do wniosku dokumentacją stwierdzono, że jest to inwestycja mogąca potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymieniona w ww. rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia

10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze: „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”.

Uzasadnieniem powyższego jest fakt, iż zamierzenie będzie realizowane w granicach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 4 i pkt 5 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r., poz.13 ze zm.), tj. Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, na terenie nieobjętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Łączna powierzchnia terenu przeznaczonego do przekształcenia wynosi 1,6662 ha.

Zgodnie z art. 74 ust. 3a pkt 1) ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko za strony postępowania organ uznał Wnioskodawcę oraz podmioty, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości znajdujące się w obszarze, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie w wariantcie zaproponowanym przez wnioskodawcę (z zastrzeżeniem art. 81 ust. 1). Przez obszar ten rozumie się: przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz obszar znajdujący się w odległości 100 m od granic tego terenu.

Zgodnie z art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r., jeżeli liczba stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub innego postępowania dotyczącego tej decyzji przekracza 10, stosuje się art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego. W przedmiotowej sprawie liczba stron przekroczyła 10 zatem strony w toku postępowania administracyjnego o wszczęciu postępowania oraz wszystkich pozostałych czynnościach zostały powiadomione poprzez obwieszczenie.

Obwieszczenie o wszczęciu postępowania zostało zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Brodnicy na stronie www.brodnica.ug.gov.pl, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Brodnicy, tablicy ogłoszeń sołectwa Szabda, a także w pobliżu przedsięwzięcia. Z dokumentacją dotyczącą powyższego przedsięwzięcia można było zapoznać się w Urzędzie Gminy Brodnica.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 oraz w związku z art. 78 ust. 1 pkt 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 670), Wójt Gminy Brodnica wystąpił z wnioskiem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarządu Zlewni w Toruniu, a także do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Brodnicy o wyrażenie opinii czy zachodzi obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Toruniu - opinią – pismo sygn.: GR.ZZŚ.4901.317.2025.WL z dnia 30 września 2025r., (wpływ do Urzędu: 01.10.2025r.) wydał opinię, że dla ww. przedsięwzięcia nie istnieje potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, wskazując jednocześnie warunki i wymagania jakie powinna zawierać decyzja o środowiskowych

uwarunkowaniach. Warunki środowiskowe, określone przez organ opiniujący zostały w całości uwzględnione w treści decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Brodnicy - opinia – pismo sygn.: NNZ.9022.2.Br.1375.25 z dnia 1 października 2025 r., (wpływ do Urzędu: 07.10.2025r.) wydał opinię, że dla ww. przedsięwzięcia nie należy przeprowadzać oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy – pismo sygn.: WOO.4220.679.2025.AO. z dnia 7 października 2025r. zawiadomił organ prowadzący postępowanie o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy poprzez wydanie opinii w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia do dnia 8 października 2025r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy - postanowieniem – pismo sygn.: WOO.4220.679.2025.AO.2 z dnia 7 października 2025r. wydał opinię, że dla ww. przedsięwzięcia należy przeprowadzić ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko i określił zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Po wnikliwej analizie dokumentacji sprawy oraz po zapoznaniu się z ww. opinią Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Brodnicy oraz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarządu Zlewni w Toruniu, oraz postanowieniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy uwzględniając łącznie uwarunkowania zawarte w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r., poz. 670), Wójt Gminy Brodnica postanowieniem z dnia 5 listopada 2025r. znak: RI.6220.14.2025.ES stwierdził obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko..

Postanowieniem z dnia 18 grudnia 2025r. znak: RI.6220.14.205.ES organ zawiesił postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie do czasu przedłożenia przez realizującego przedsięwzięcie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

W dniu 14 stycznia 2026 r. do Wójta Gminy w Brodnicy wpłynął Raport o oddziaływaniu na środowisko planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie do 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr 386/14, 386/15, 386/17 i 386/18 w obrębie Szabda. Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest dokumentem niezbędnym w przeprowadzeniu, przez właściwy organ administracyjny, postępowania w sprawie oceny oddziaływania planowanego zamierzenia na środowisko na etapie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Przedłożony raport sporządzony został przez Pana Mirosława Mika, w styczniu 2026 r. Dokument został uzupełniony pismem z dnia 21 kwietnia 2026r. (wpływ do Urzędu: 23.04.2026r.).

Postanowieniem znak RI.6220.14.2025.ES z dnia 23 stycznia 2026r. podjęto postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 23 stycznia 2026 r. znak: RI.6220.14.2025.ES Wójt Gminy Brodnica na podstawie art.77 ust. 1 pkt. 1 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu u informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy o uzgodnienie warunków realizacji planowanego przedsięwzięcia.

Pismem znak WOO.4221.25.2026.MK1 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy wezwał organ prowadzący postępowanie do uzupełnienia złożonego wniosku o uzgodnienie warunków realizacji dla ww. przedsięwzięcia. Wezwanie dotyczyło usunięcia braków poprzez przedłożenie oświadczenia wraz z uzasadnieniem, czy wnioskodawca jest podmiotem zależnym od jednostki samorządu terytorialnego, dla której organem wykonawczym w rozumieniu art. 24m ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r, poz. 1153 t.j.) jest organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Pismem znak RI.6220.14.2025.ES z dnia 30 stycznia 2026r. Organ prowadzący postępowanie przekazał przedmiotowe oświadczenie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy.

Pismem znak: WOO.4221.25.2026.MK1.2 z dnia 6 marca 2026 r. (data wpływu do Urzędu – 06.03.2026 r.) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy wezwał Wójta Gminy Brodnica do złożenia wyjaśnień informacji zawartych w raporcie o oddziaływaniu przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko. W dniu 10 marca 2026 r. Wójt Gminy Brodnica wezwał Wnioskodawcę do przekazania przedmiotowych wyjaśnień.

Po przekazaniu żądanych wyjaśnień Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy wydał postanowienie znak: WOO.4221.25.2026.MK1.3 z dnia 27 maja 2026 r. uzgadniające realizację przedmiotowego przedsięwzięcia oraz określające warunki środowiskowe. Warunki środowiskowe określone przez organ uzgadniający zostały w całości uwzględnione w treści decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach

Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670) jeżeli jest przeprowadzana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach organ właściwy do wydania tej decyzji uzgadnia warunki realizacji przedsięwzięcia z organem właściwym w sprawach ocen wodnoprawnych, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, chyba że w przypadku przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - organ ten wyraził wcześniej opinię, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Opinią *znak GR.ZZŚ.4901.317.2025.WL z dnia 30 września 2025 r.*, Dyrektor Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. planowanego przedsięwzięcia na środowisko i wskazał konieczne do uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunki i wymagania. W związku z tym Dyrektor Zarządu Zlewni w Toruniu nie uzgadniał warunków realizacji planowanego przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670) jeżeli jest przeprowadzana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach organ właściwy do wydania tej

decyzji uzgadnia warunki realizacji przedsięwzięcia z organem właściwym do wydania opinii, o którym mowa w art. 78 ww. ustawy, chyba że w przypadku przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - organ ten wyraził wcześniej opinię, że nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Opinią znak NNZ.9022.2.Br.1375.25 z dnia 1 października 2025r., Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Brodnicy nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. planowanego przedsięwzięcia na środowisko. W związku z tym Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Brodnicy nie uzgadniał warunków realizacji planowanego przedsięwzięcia.

Na podstawie art. 33 ust. 1, w związku z art. 79 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. obwieszczeniem z dnia 29 maja 2026 r. Wójt Gminy Brodnica poinformował o rozpoczęciu procedury udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewidencyjnych 386/14, 386/15, 386/17, 386/18 obręb 0018 Szabda, gmina Brodnica”. Udział społeczeństwa został wyznaczony w terminie 30 dni, od 03.06.2026 r. do 02.07.2026 r. Społeczeństwo miało zapewnioną możliwość zapoznania się z treścią Raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko i dokumentacją sprawy oraz składania wniosków i uwag w przedmiotowej sprawie w ww. terminie.

W wyznaczonym terminie do organu nie wpłynęły uwagi, wnioski i żądania społeczeństwa.

Planowana inwestycja dotyczy realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewidencyjnych 386/14, 386/15, 386/17, 386/18 obręb 0018 Szabda, gmina Brodnica.

Przedmiotem inwestycji jest budowa do 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ew. 386/14, 386/15, 386/17, 386/18 obręb 0018 Szabda, gmina Brodnica. Powierzchnia wydzielonych działek pod zabudowę wyniesie od 925 m² do 1320 m².

W fazie eksploatacji teren planowanego przedsięwzięcia będzie docelowo zagospodarowany przez budowę:

- do 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, jedno- lub dwukondygnacyjnych z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia w zależności od warunków terenowych, o wymiarach około 15 x 15 m (powierzchnia zabudowy około 225 m²) i wysokości do 9,5 m,
- garaży wbudowanych w bryle budynku ,
- wewnętrznych ciągów pieszych i jezdni,
- miejsc gromadzenia odpadów,
- terenów niskiej zieleni i indywidualnych ogrodów,
- ogrodzeń.

Bezpośrednie otoczenie miejsca lokalizacji planowanego przedsięwzięcia, w zasięgu jego oddziaływania (100 m), stanowią tereny upraw rolnych (sady, łąki, rola).

Zgodnie z przedłożoną dokumentacją, przedsięwzięcie będzie realizowane na terenie działek użytkowanych rolniczo w sąsiedztwie istniejącej i powstającej zabudowy.

Dostęp do drogi realizowany będzie poprzez zjazdy na drogę wewnętrzną prowadzącą do drogi gminnej (działka ewid. nr 405, obręb 0018 Szabda, gmina Brodnica).

Omawiany obszar nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W ocenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy, brak uregulowań w zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego skutkuje chaotycznym lokalizowaniem przedsięwzięć, a także nie zapewnia prawidłowego rozwoju poszczególnych obszarów gminy.

W raporcie oraz jego uzupełnieniu przeprowadzono analizę wariantową. Racjonalny wariant alternatywny przedsięwzięcia zaproponowany przez wnioskodawcę polegać miał na realizacji budynków mieszkalnych o większej powierzchni zabudowy z możliwością wydzielenia dwóch oddzielnych lokali mieszkalnych. Z przeprowadzonej analizy wynika, że charakteryzował by się on większym oddziaływaniem na środowisko oraz związany był by z większymi kosztami inwestycyjnymi, w związku z powyższym, wariantem przedsięwzięcia korzystniejszym z uwagi na wpływ na środowisko jest wariant inwestorski.

Na terenie projektowanego zadania nie występują obszary wodno-blotne, inne obszary o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliska łąkowe oraz ujścia rzek, obszary wybrzeży i środowisko morskie, górskie lub leśne, strefy ochronne ujęć wód i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, a także obszary o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne, przylegające do jezior, uzdrowiska i obszary ochrony uzdrowiskowej.

Zgodnie z uchwałą nr LIX/804/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 czerwca 2023 r. w sprawie określenia programu ochrony powietrza w zakresie pyłu zawieszonego PM₁₀, PM_{2,5} oraz benzo(a)pirenu dla strefy kujawsko-pomorskiej – aktualizacja (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2023 r., poz. 4381), gmina Brodnica znajduje się w obszarze przekroczeń średniodobowego poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM₁₀ i średniorocznego poziomu docelowego benzo(a)pirenu w strefie kujawsko-pomorskiej w 2021 r. Biorąc pod uwagę rodzaj przedsięwzięcia oraz zastosowane rozwiązania, nie przewiduje się, aby wpłynęło ono na pogorszenie obecnej sytuacji.

Inwestycja nie znajduje się na obszarze głównych zbiorników wód podziemnych oraz stref ochronnych ujęć wód. Przedsięwzięcie zlokalizowane zostanie poza obszarami zagrożonymi powodzią.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest w obszarze dorzecza Wisły, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r., poz. 300).

Zamierzenie znajduje się w obszarze jednolitej części wód podziemnych oznaczonym europejskim kodem PLGW200039, zaliczonym do regionu wodnego Dolnej Wisły. Zgodnie z ww. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, stan ilościowy i chemiczny tej JCWPd oceniono jako dobry. Rozpatrywana jednolita część wód podziemnych jest zagrożona chemicznie ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, tj. utrzymania dobrego stanu chemicznego i ilościowego wód podziemnych.

Zadanie znajduje się w obszarze jednolitej części wód powierzchniowych oznaczonej europejskim kodem PLRW20001128977 – „Drwęca od Brodniczki do Strugi Rychowskiej”, zaliczonym do regionu wodnego Dolnej Wisły. Zgodnie z ww. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, ta JCWP posiada status naturalnej części wód, której stan ogólny oceniono jako: zły (stan ekologiczny: słaby, stan chemiczny: poniżej dobrego). Rozpatrywana jednolita część wód powierzchniowych jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, tj. osiągnięcia umiarkowanego stanu ekologicznego, zapewnienia drożności cieków dla migracji

ichtiofauny na odcinku ciekut istotnego Drwęc w obrębie JCWP (dla jesiotra), zapewnienia drożności ciekut według wymagań gatunków chronionych, zapewnienia drożności ciekut dla migracji gatunków o znaczeniu gospodarczym na odcinku ciekut głównego Drwęc w obrębie JCWP (dla troci wędrowniej oraz węgorza europejskiego) i osiągnięcia dobrego stanu chemicznego (poniżej dobrego dla złagodzonych wskaźników).

Podczas realizacji zamierzenia przewiduje się wykonanie wykopów pod fundamenty do głębokości około 1,2 m p.p.t. W przedłożonym raporcie wskazano, że na przedmiotowym terenie grunt rodzimy stanowią w przeważającej mierze glina piaszczysta, brązowo-szara do głębokości około 3 m p.p.t., a następnie piasek średni i piasek gruby. Swobodne zwierciadło wód gruntowych nie zostało stwierdzone do ww. głębokości. W związku z powyższym, nie przewiduje się odwodnienia wykopów ze względu na niski poziom wód gruntowych.

Z uwagi na fakt, iż realizacja inwestycji wiązała się będzie z koniecznością przeprowadzenia prac budowlanych, prace te wykonane zostaną ze szczególną ostrożnością. Pojazdy i sprzęt wykorzystane podczas realizacji inwestycji będą sprawne techniczne (bez wycieków oleju), a ich tankowanie oraz ewentualne naprawy będą wykonywane poza miejscem budowy. Plac budowy zostanie dodatkowo wyposażony w sorbenty do neutralizacji ewentualnych wycieków substancji ropopochodnych.

Woda na etapie budowy będzie dowożona beczkowozami lub po przyłączeniu do sieci bezpośrednio z wodociągu. Na potrzeby socjalne pracowników dostarczana będzie woda butelkowana. Na okres realizacji przedsięwzięcia, na terenie inwestycji ustawione zostaną przenośne toalety, systematycznie opróżniane przez wyspecjalizowane firmy.

Woda na potrzeby budynków mieszkalnych jednorodzinnych zostanie zapewniona z gminnej sieci wodociągowej.

Zgodnie z pismem Wójty Gminy Brodnica z dnia 29 grudnia 2025 r., znak: RI.7021.104.2025.ESZ, dołączonym do raportu, istniejąca infrastruktura pozwala jedynie na przyłączenie do gminnej sieci kanalizacyjnej zabudowy mieszkaniowej planowanej do realizacji na działce ewid. nr 386/18 obręb 0018 Szabda, gmina Brodnica.

Ścieki bytowe z zabudowy mieszkaniowej z działki ewid. nr 386/18 obręb 0018 Szabda, gmina Brodnica odprowadzane będą, poprzez projektowane przyłącze, do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Z pozostałych działek planuje się odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanych przydomowych oczyszczalni ścieków. Ponadto, w uzupełnieniu z dnia 21 kwietnia 2026 r. Inwestor wskazał, że w przypadku ujęcia działek ewidencyjnych na których planuje się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków w wieloletnim planie budowy kanalizacji sanitarnej na rok 2027 i lata następne, to zostaną one do niej przyłączone. W przypadku braku realizacji kanalizacji sanitarnej, zostaną one podłączone, po uzgodnieniu z gestorem sieci, na koszt Inwestora.

Wody opadowe oraz roztopowe odprowadzane będą z powierzchni dachowych i utwardzonych do gruntu na zasadzie powierzchniowego rozsączenia na terenach zielonych działek inwestycyjnych lub do zbiorników retencyjnych. Wody z dróg zostaną wchłonięte na miejscu. Nie przewiduje się podczyszczania tych wód przed odprowadzeniem ich do gruntu.

W raporcie podano, że nie przewiduje się, zaburzenia stosunków wodnych, w tym zalewania sąsiednich terenów na skutek spływu wód opadowych lub roztopowych.

Mając na uwadze powyższe stwierdzono, że inwestycja nie przyczyni się do zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, a więc nie ograniczy możliwości osiągnięcia celów środowiskowych zawartych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.

Na etapie realizacji zadania, powstaną przede wszystkim typowe odpady budowlane inne niż niebezpieczne. W trakcie robót wydzielona zostanie powierzchnia przeznaczona do czasowego magazynowania powstających odpadów. Wykonawca prac budowlanych jest zobowiązany do prowadzenia prawidłowej gospodarki z powstającymi odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 ze zm.) oraz szczegółowymi aktami wykonawczymi.

W związku z eksploatacją osiedla mieszkaniowego przewiduje się powstawanie głównie odpadów komunalnych łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie. Wytwarzane odpady będą gromadzone w odpowiednich pojemnikach, w wyznaczonym miejscu i wywożone przez służby komunalne.

Podczas prowadzenia prac budowlanych nastąpi niezorganizowana chwilowa emisja hałasu oraz substancji do powietrza spowodowana pracą specjalistycznego sprzętu, środków transportu, prowadzonymi pracami budowlano-montażowymi, a także rozładunkiem materiałów budowlanych i elementów infrastruktury. Prace budowlane będą prowadzone wyłącznie w porze dziennej (w godz. 6:00-22:00).

Na etapie funkcjonowania zamierzenia wystąpi emisja związana z ruchem pojazdów mieszkańców. Zaprojektowano także indywidualne ogrzewanie obiektów. Źródłem ciepła w budynku będzie kotłownia zasilana gazem LPG lub paliwem stałym (pellet). Dopuszcza się wspomaganie podstawowego źródła ciepła, instalacjami opartymi na odnawialnych źródłach energii (pompy ciepła, fotowoltaika).

Z punktu widzenia emisji hałasu do środowiska, funkcjonowanie osiedla nie powinno stanowić uciążliwości. Przewiduje się, że ruch pojazdów związanych z funkcjonowaniem zabudowy mieszkaniowej będzie na pomijalnie niskim poziomie, ograniczony do samochodów osobowych, mieszkańców projektowanych domów.

Biorąc pod uwagę charakter inwestycji i proponowane rozwiązania nie przewiduje się, aby jej eksploatacja mogła spowodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska.

Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana zostanie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, gdzie obowiązują uwarunkowania określone przez art. 24 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz uchwałę nr XXXVIII/656/17 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 27 listopada 2017 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2017 r., poz. 4982), w tym m.in. zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu uouioś.

Zgodnie z art. 24 ust. 3 ww. ustawy o ochronie przyrody, ww. zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu obszaru chronionego krajobrazu.

Teren przedsięwzięcia stanowi obszar silnie przekształcony antropogenicznie, użytkowany rolniczo, okresowo porastający roślinnością ruderalną o niskiej wartości przyrodniczej. Realizacja inwestycji nie wiąże się z koniecznością wycinki drzew, a te pozostające w zasięgu prac zostaną zabezpieczone przed uszkodzeniem i przesuszeniem. Ewentualne nasadzenia wykonane zostaną z sadzonek drzew i krzewów gatunków rodzimych.

Celem wyeliminowania ryzyka zabijania małych zwierząt wskazano na konieczność kontrolowania wykopów każdorazowo przed podjęciem prac w ich obrębie. W związku z obecnością potencjalnych siedlisk ptaków na terenie inwestycji, wskazano na potrzebę rozpoczęcia prac ziemnych poza okresem lęgowym ptaków lub pod nadzorem ornitologa.

Ponadto realizacja inwestycji przy przyjętym rozwiązaniu lokalizacji nie wymaga naruszania cennych siedlisk przyrodniczych i ich przekształcania, zajęcia siedlisk wrażliwych, rozbiórki obiektów kubaturowych, wycinki drzew i krzewów.

Na podstawie przeprowadzonej analizy przedłożonej dokumentacji, w tym raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, ustalono, że realizacja i eksploatacja inwestycji nie będzie skutkować niekorzystnym wpływem na środowisko przyrodnicze i krajobraz oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, a przyjęte działania minimalizujące wyeliminują zidentyfikowane zagrożenia względem stwierdzonych elementów środowiska przyrodniczego.

Jednocześnie informuję, że w przypadku jeśli skutkiem robót budowlanych bądź innych prac związanych z realizacją zamierzenia będzie podjęcie czynności objętych zakazami względem gatunków chronionych, wynikającymi z art. 52 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, np. niszczenie ich siedlisk lub ostoi, będących obszarem rozrodu, wychowu młodych, odpoczynku, migracji lub żerowania, jak również niszczenie, usuwanie lub uszkodzanie gniazd, Inwestor lub Wykonawca są zobowiązani do uzyskania zgody na wykonania czynności podlegających zakazom na zasadach określonych w art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Na etapie uzgadniania zamierzenia, przy określaniu negatywnych oddziaływań, uwzględniono wzajemne powiązania poszczególnych elementów środowiska oraz oddziaływania pośrednie wynikające z tych powiązań. Analiza oddziaływania na środowisko objęła więc efekty skumulowane, związane z potencjalną degradacją kilku elementów środowiska, przede wszystkim powietrza oraz klimatu akustycznego. Biorąc pod uwagę powyższe, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Bydgoszczy przeanalizował ryzyko wystąpienia efektu skumulowanego oddziaływania. Podczas realizacji inwestycji następować będzie emisja hałasu oraz nieorganizowana emisja substancji do powietrza spowodowana pracą specjalistycznego sprzętu, pojazdów, prowadzonymi pracami itp. Wskazać jednak należy, iż faza realizacji jest przejściowa i krótkotrwała. Charakter przedmiotowego obszaru, a także rodzaj i zakres zamierzenia, pozwala na stwierdzenie, że jej eksploatacja nie spowoduje kumulowania oddziaływań, a tym samym przekroczenia standardów jakości środowiska i wartości odniesienia.

Analizując oddziaływanie zamierzenia związane ze zmianami klimatu (mitygacja i adaptacja do zmian klimatu) należy wskazać, iż przedsięwzięcie z uwagi na swój charakter oraz zakres inwestycji nie będzie w istotny sposób wpływać na klimat. Ruch pojazdów mieszkańców osiedla spowoduje ograniczony wpływ przedsięwzięcia na zmiany klimatyczne. Przewiduje się, że materiały zastosowane przy realizacji zamierzenia charakteryzować się będą odpornością na wysokie temperatury, fale chłodu oraz intensywne opady śniegu.

Analizowane przedsięwzięcie nie będzie związane ze zmniejszeniem bądź usunięciem powierzchni leśnych. Podczas eksploatacji analizowanego przedsięwzięcia przewiduje się użycie np. energooszczędnych źródeł światła. Inwestor zapewni również właściwą izolację obiektów.

Teren, na którym przewidziano realizację inwestycji nie leży na obszarze zagrożonym ruchami masowymi ziemi powodującymi osuwiska.

Odnosnie ryzyka wystąpienia poważnej awarii, należy zaznaczyć, że przedsięwzięcie nie należy do kategorii zakładów wymienionych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 r. w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących o zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 138 t.j.).

Przedmiotowa inwestycja nie zakłada prowadzenia robót rozbiórkowych obiektów na etapie realizacji inwestycji.

Biorąc pod uwagę rodzaj przedsięwzięcia, a także fakt, że będzie ono realizowane na terenie województwa kujawsko-pomorskiego, nie stwierdzono negatywnego wpływu i występowania transgranicznego oddziaływania analizowanej inwestycji na środowisko. Nie przewiduje się również przekroczeń standardów jakości środowiska, zwłaszcza biorąc pod uwagę, że w przedłożonym raporcie, przedstawione zostały rozwiązania minimalizujące i ograniczające oddziaływanie na środowisko.

Ze względu na szczegółowy i jednoznaczny opis planowanej do zastosowania technologii oraz używanych środków mających na celu zmniejszenie uciążliwości dla środowiska, w stosunku do projektowanego zamierzenia, nie stwierdzono konieczności przeprowadzania ponownej oceny oddziaływania na środowisko, w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji, o których mowa w art. 88 ust. 1 uouioś pod warunkiem jednak, że we wniosku o wydanie ww. decyzji nie zostaną dokonane zmiany w stosunku do wymagań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz w raporcie o oddziaływaniu na środowisko.

Zastosowanie zaproponowanych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, w przedłożonym raporcie o oddziaływaniu przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko, a także właściwa organizacja prac budowlanych, zapewni ochronę środowiska przed negatywnym oddziaływaniem inwestycji na etapie jej realizacji i eksploatacji.

Strony na każdym etapie postępowania administracyjnego były informowane.

W pkt. II sentencji niniejszej decyzji zostały określone warunki realizacji przedsięwzięcia na etapie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia.

Działając na podstawie art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691) zawiadomieniem z dnia 3 lipca 2026 r. strony zostały powiadomione o zgromadzeniu materiałów i dowodów niezbędnych do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia. W wyznaczonym terminie do organu nie wpłynęły żadne wnioski, uwagi, oświadczenia, żądania stron.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

1. Od wydanej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Toruniu za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od daty doręczenia.
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania 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.

3. Zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670) wniosek o pozwolenie na budowę powinien być złożony przez realizującego przedsięwzięcie do odpowiednich organów nie później niż przed upływem 6 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego przedsięwzięcia stała się ostateczna.

Załączniki:

1. Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 82 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r.

Otrzymują:

1. **Piotr Ciechocki, ul. Śniadeckich 28/6, 86-300 Grudziądz**
2. Strony postępowania — zawiadomienie w trybie art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego
3. a/a

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska ul. Dworcowa 81, 85 — 009 Bydgoszcz
2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny ul. Żwirki i Wigury 1, 87-300 Brodnica
3. Dyrektor Zarządu Zlewni w Toruniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie ul. Popieluszki 3, 87-100 Toruń

**Załącznik do decyzji nr RI.6220.14.2025.ES
o środowiskowych uwarunkowaniach z dn. 31.07.2026r.**

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

dla przedsięwzięcia pn. „Zabudowa mieszkaniowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewidencyjnych 386/14, 386/15, 386/17 i 386/18 obręb 0018 Szabda, gmina Brodnica”

Planowana inwestycja dotyczy realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ewidencyjnych 386/14, 386/15, 386/17, 386/18 obręb 0018 Szabda, gmina Brodnica.

Przedmiotem inwestycji jest budowa do 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach o nr ew. 386/14, 386/15, 386/17, 386/18 obręb 0018 Szabda, gmina Brodnica. Powierzchnia wydzielonych działek pod zabudowę wyniesie od 925 m² do 1320 m².

W fazie eksploatacji teren planowanego przedsięwzięcia będzie docelowo zagospodarowany przez budowę:

- do 15 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, jedno- lub dwukondygnacyjnych z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia w zależności od warunków terenowych, o wymiarach około 15 x 15 m (powierzchnia zabudowy około 225 m²) i wysokości do 9,5 m,
- garaży wbudowanych w bryle budynku ,
- wewnętrznych ciągów pieszych i jezdni,
- miejsc gromadzenia odpadów,
- terenów niskiej zieleni i indywidualnych ogrodów,
- ogrodzeń.

Łączna powierzchnia terenu przeznaczonego do przekształcenia wynosi 1,6662 ha. Dostęp do drogi realizowany będzie poprzez zjazdy na drogę wewnętrzną prowadzącą do drogi gminnej (działka ewid. nr 405, obręb 0018 Szabda, gmina Brodnica).

Wszystkie planowane budynki mieszkalne zostaną podłączone do gminnej sieci wodociągowej.

Zgodnie z pismem Wójta Gminy Brodnica z dnia 29 grudnia 2025 r., znak: RI.7021.104.2025.ESZ, dołączonym do raportu, istniejąca infrastruktura pozwala jedynie na przyłączenie do gminnej sieci kanalizacyjnej zabudowy mieszkaniowej planowanej do realizacji na działce ewid. nr 386/18 obręb 0018 Szabda, gmina Brodnica.

Ścieki bytowe z zabudowy mieszkaniowej z działki ewid. nr 386/18 obręb 0018 Szabda, gmina Brodnica odprowadzane będą, poprzez projektowane przyłącze, do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Z pozostałych działek planuje się odprowadzanie ścieków bytowych do projektowanych przydomowych oczyszczalni ścieków. Ponadto, w uzupełnieniu z dnia 21 kwietnia 2026 r. Inwestor wskazał, że w przypadku ujęcia działek ewidencyjnych na których planuje się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków w wieloletnim planie budowy kanalizacji sanitarnej na rok 2027 i lata następne, to zostaną one do niej przyłączone. W przypadku braku realizacji kanalizacji sanitarnej, zostaną one podłączone, po uzgodnieniu z gestorem sieci, na koszt Inwestora.

Wody opadowe i roztopowe zagospodarowane zostaną poprzez odprowadzenie na tereny zielone poszczególnych nieruchomości, dopuszcza się również retencjonowanie tych wód w indywidualnych przydomowych zbiornikach wód. Nie przewiduje się podczyszczania tych wód przed odprowadzeniem ich do gruntu.