



**REGIONALNY DYREKTOR  
OCHRONY ŚRODOWISKA  
W GDAŃSKU**

Gdańsk, dnia 29 stycznia 2026 r.

RDOŚ-Gd-WOO.4220.13.2026.SH.1.

eDoręczenie/zpo

**P O S T A N O W I E N I E**

Na podstawie:

- art.123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (*t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691*), dalej Kpa,
- art. 64 ust. 1 pkt 1, 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 (*t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.*), dalej ustawa ooś,
- § 3 ust. 1 pkt 55 lit. 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 ze zm.*),

na wniosek Wójta Gminy Chojnice znak RŚ.6220.66.1.2025 z dnia 13.01.2026 r. (wpływ 14.01.2026 r.) oraz po przeanalizowaniu wniosku Inwestora o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach wraz z załącznikami,

**p o s t a n a w i a m:**

- I. Wyrazić opinię o konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia pn.: „**Kompleks zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek nr 3/25, 3/27, 3/5, 3/6, 3/7, 3/21, 3/10, 3/11, 3/13, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17 położonych w miejscowości Jakubowo, obręb geodezyjny Lotyń, gmina Chojnice**”;
- II. określić zakres raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko zgodny z art. 66 ustawy ooś, ze szczególnym uwzględnieniem:
  - a) opisu planowanego przedsięwzięcia, a w szczególności: charakterystyki całego przedsięwzięcia i warunków użytkowania terenu podczas wykonywania prac jego realizacji i eksploatacji; głównych cech charakterystycznych procesów technologicznych; przewidywanych rodzajów i ilości zanieczyszczeń, wynikających z realizacji inwestycji;
  - b) charakterystyki przyrodniczej terenu przedsięwzięcia oraz terenu znajdującego się w zasięgu jego oddziaływania, z uwzględnieniem gatunków roślin, grzybów i zwierząt

objętych ochroną na podstawie przepisów *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2026 r., poz. 13)*, siedlisk przyrodniczych z Załącznika I i siedlisk gatunków z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG oraz siedlisk gatunków z Załącznika I Dyrektywy PE i Rady 2009/147/WE wraz z przedstawieniem zagadnień w formie graficznej i kartograficznej;

- c) analizy zgodności planowanej inwestycji z treścią Rozporządzenia Nr 59/06 Wojewody Pomorskiego z dnia 15 maja 2006 r. w sprawie Tucholskiego Parku Krajobrazowego (Pomor. z 2006 r. Nr 58, poz. 1196), zlokalizowanego w sąsiedztwie planowanej inwestycji;
- d) analizy wpływu planowanej inwestycji na korytarze ekologiczne znajdujące się w zasięgu jej oddziaływania;
- e) oceny bezpośredniego i pośredniego wpływu inwestycji na stan i zachowanie, na etapie realizacji i eksploatacji: siedlisk przyrodniczych, siedlisk gatunków objętych ochroną na mocy ww. ustawy o ochronie przyrody, mogących potencjalnie występować na terenie przedsięwzięcia oraz w jego sąsiedztwie;
- f) oddziaływania na siedliska przyrodnicze, siedliska chronionych gatunków roślin, grzybów i zwierząt, w tym zwłaszcza na dostępność ich terenów występowania;
- g) opisu układu hydrologicznego terenu objętego inwestycją oraz w zasięgu oddziaływania inwestycji wraz z analizą wpływu przedsięwzięcia na ten układ;
- h) opisu krajobrazu, w którym dane przedsięwzięcie ma być zlokalizowane, z uwzględnieniem oddziaływania inwestycji na znaczenie i odbiór krajobrazu z będących w zasięgu oddziaływania punktów widokowych, pól ekspozycji i osi widokowych, a także określić z jakiej odległości wokół planowanej inwestycji zauważalne będą przekształcenia w krajobrazie;
- i) opisu przewidywanych działań mających na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko wraz z określeniem istotności oddziaływań po ich zastosowaniu;
- j) przedstawienia szczegółowego opisu metod i materiałów wykorzystanych przy opracowywaniu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko;
- k) analizy oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na klimat i jego zmiany (mitygacja, czyli łagodzenie przez przedsięwzięcie zmian klimatu) oraz wpływu klimatu i jego zmian na przedsięwzięcie (adaptacja przedsięwzięcia do zmian klimatu) uwzględniając zmiany zagospodarowania terenu objętego wnioskiem;
- l) opisu wariantów przedsięwzięcia uwzględniającego szczególne cechy przedsięwzięcia lub jego oddziaływania na środowisko, ze wskazaniem wariantu wybranego do realizacji, racjonalnego wariantu alternatywnego oraz racjonalnego wariantu najkorzystniejszego dla środowiska; racjonalny wariant najkorzystniejszy dla środowiska może być tożsamy z wariantem wybranym do realizacji albo racjonalnym wariantem alternatywnym;
- m) analizy możliwych konfliktów społecznych związanych z realizacją przedsięwzięcia – ustalenie czy wariant wybrany do realizacji jest optymalny nie tylko dla Inwestora, ale i dla właścicieli sąsiednich nieruchomości oraz określenie w jaki sposób Inwestor zamierza przeciwdziałać konfliktom społecznym w związku z planowaną inwestycją;
- n) przedstawienia szczegółowego opisu metod i materiałów wykorzystanych przy opracowywaniu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w tym wyniki przeprowadzonych inwentaryzacji przyrodniczych;

- o) przedłożenia wersji cyfrowej raportu i danych inwentaryzacyjnych w formacie zgodnym z § 1 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 17 marca 2022 r. w sprawie formatu dokumentu zawierającego wyniki inwentaryzacji przyrodniczej oraz formatu raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 652).

## UZASADNIENIE

W dniu 14.01.2026 r., do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku wpłynął wniosek Wójta Gminy Chojnice, znak RŚ.6220.66.1.2025, z dnia 13.01.2026 r., w celu uzyskania opinii, co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Do powyższego wniosku załączono:

- kopię wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- kartę informacyjną przedsięwzięcia (KIP) jw.,
- oświadczenie, o którym mowa w art.64 ust. 2a ustawy ooś,
- informację o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym realizowane będzie przedsięwzięcie.

Zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt. 1 ustawy ooś regionalny dyrektor ochrony środowiska wydaje opinię dotyczącą obowiązku lub braku obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w art. 59 ust. 1 pkt. 2 ww. ustawy. Rodzaje tych przedsięwzięć określone są w § 3 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.).

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku, po dokonaniu analizy przedłożonej dokumentacji, w tym karty informacyjnej przedsięwzięcia stwierdził, iż:

- Planowana inwestycja polegała będzie na budowie 60 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek 3/25, 3/27, 3/5, 3/6, 3/7, 3/21, 3/10, 3/11, 3/13, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17 obręb Lotyń, gmina Chojnice, o łącznej powierzchni 8,84 ha.
- Przedsięwzięcie objęte wnioskiem kwalifikowane jest zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwszy 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” rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z tym realizacja ww. przedsięwzięcia wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.
- Teren inwestycji zlokalizowany jest w obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLH220009 i bezpośrednim sąsiedztwie Tucholskiego Parku Krajobrazowego.

- Przedsięwzięcie planowane jest do realizacji na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- W związku z rodzajem i lokalizacją przedsięwzięcia, wykluczona jest możliwość jego oddziaływania 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.

Analizując łącznie kryteria określone w art. 63 ust. 1 ustawy o oś oraz informacje zawarte w karcie informacyjnej przedsięwzięcia tut. organ wziął pod uwagę:

### **Rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia**

Przedmiotem przedsięwzięcia jest budowa 60 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek 3/25, 3/27, 3/5, 3/6, 3/7, 3/21, 3/10, 3/11, 3/13, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17 obręb Lotyń, gmina Chojnice, o łącznej powierzchni 8,84 ha.

Kompleks zabudowy mieszkaniowej będą tworzyć budynki jednorodzinne, niepodpiwniczone, stawiane systemem gospodarczym, z tradycyjnym ogrzewaniem sprzężonym z systemem solarów lub baterii fotowoltaicznych.

Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej będzie odbywać się zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci. Inwestycja będzie wymagała zainstalowania szczelnych zbiorników na nieczystości.

Głębokość występowania warstw wodonośnych poziomu gruntowego wynosi 1,1 m.

Dojazd odbywa się z drogi powiatowej DP 2623G (Kłodawa – Nowa Cerkiew) następnie działką 3/8, pełniącą funkcję drogi dojazdowej. Dojazd możliwy jest również drogą Jakubowo – Sternowo, następnie działką 3/8. Planowana jest również droga dojazdowa na działce nr 98, droga dojazdowa do działki 3/17, droga ta będzie miała około 1 000 m<sup>2</sup>.

### **Usytuowanie przedsięwzięcia**

Przedsięwzięcie realizowane będzie na działkach: 3/25, 3/27, 3/5, 3/6, 3/7, 3/21, 3/10, 3/11, 3/13, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17 obręb Lotyń, gmina Chojnice, o łącznej powierzchni 8,84 ha.

Najbliższa zabudowa znajduje się na działce nr 14/1 w odległości od granicy przedsięwzięcia 73 m, na działce 3/24 graniczącej z przedsięwzięciem oraz na działkach 386 i 15, które od przedsięwzięcia dzieli tylko droga.

Teren objęty planowanym przedsięwzięciem obecnie jest użytkowany jako grunt orny, na części z nich wydano warunki zabudowy. Pod względem florystycznym w obszarze opracowania oraz w najbliższym sąsiedztwie stwierdzono 60 gatunków roślin.

W strefie buforowej (otoczenie przedsięwzięcia) stwierdzono występowanie jednego gatunku rośliny objętej ochroną częściową: rokitnik pospolity *Pleurozium schreberi*.

Na działkach objętych przedsięwzięciem oraz w zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia nie stwierdzono z uwagi na brak odpowiednich siedlisk wodnych/mokrych, zbiorników wodnych, cieków i rowów występowania płazów. Ponadto, nie wykazano gatunków należących do gadów.

W trakcie kontroli terenowej przeprowadzonej na terenie inwestycji, stwierdzono występowanie 9 gatunków ptaków w większości przelatujących.

Na terenie planowanej inwestycji nie ma potencjalnych miejsc lęgowych ani żerowiskowych dla gatunków ptaków stanowiących przedmiot ochrony w obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest w obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009. Zgodnie ze Standardowym Formularzem Danych (aktualizacja: marzec 2024 r.) przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 są: brodziec piskliwy (*Actitis hypoleucos*), włochatka (*Aegolius funereus*), zimorodek (*Alcedo atthis*), cyraneczka (*Anas crecca*), cyranka (*Anas querquedula*), krakwa (*Anas strepera*), gęgawa (*Anser anser*), czapla siwa (*Ardea cinerea*), podgorzałka (*Aythya nyroca*), bąk (*Botaurus stellaris*), puchacz (*Bubo bubo*), gągoł (*Bucephala clangula*), lelek (*Caprimulgus europaeus*), rybitwa białowąsa (*Chlidonias hybridus*), rybitwa czarna (*Chlidonias niger*), bocian biały (*Ciconia ciconia*), bocian czarny (*Ciconia nigra*), błotniak stawowy (*Circus aeruginosus*), siniak (*Columba oenas*), derkacz (*Crex crex*), łabędź krzykliwy (*Cygnus cygnus*), łabędź niemy (*Cygnus olor*), dzięcioł czarny (*Dryocopus martius*), kszysk (*Gallinago gallinago*), kokoszka (*Gallinula chloropus*), żuraw (*Grus grus*), bielik (*Haliaeetus albicilla*), bączek (*Ixobrychus minutus*), lerka (*Lullula arborea*), nurogęś (*Mergus merganser*), szlachar (*Mergus serrator*), kania czarna (*Milvus migrans*), kania ruda (*Milvus milvus*), pliszka górską (*Motacilla cinerea*), rybołów (*Pandion haliaetus*), trzmielojad (*Pernis apivorus*), kormoran czarny (*Phalacrocorax carbo sinensis*), perkoz dwuczuby (*Podiceps cristatus*), wodnik (*Rallus aquaticus*), rybitwa rzeczna (*Sterna hirundo*), perkozek (*Tachybaptus ruficollis*), samotnik (*Tringa ochropus*) i dudek (*Upupa epops*). Zagrożeniami dla obszaru są m.in.: inne typy zabudowy, infrastruktura sportowa i rekreacyjna, sporty i różne formy czynnego wypoczynku rekreacji, uprawiane w plenerze, wycinka lasu, osuszanie terenów ujściowych i bagiennych, zabudowa rozproszona, drapieżnictwo, inne rodzaje praktyk leśnych, polowanie, regulowanie (prostowanie) koryt rzecznych i zmiana przebiegu koryt rzecznych oraz drogi i autostrady. Dla obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 31 marca 2015 r. (*Dz. Urz. Woj. Pom. z 2015 r., poz. 1161*), zmienionym zarządzeniem z dnia 27 czerwca 2022 r. (*Dz. Urz. Woj. Pom. z 2022 r., poz. 2612*) został ustanowiony plan zadań ochronnych.

Z danych inwentaryzacyjnych posiadanych przez organ, wynika, że w zasięgu 1 km od granic planowanego przedsięwzięcia nie występuje stanowisko lęgowe żadnego ptaka, będącego przedmiotem ochrony w obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009.

W opinii tut. organu planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na ww. obszar Natura 2000. Z uwagi na usytuowanie przedsięwzięcia oraz jego charakter i zakres planowanej inwestycji nie spowoduje ona utraty powierzchni, ani fragmentacji siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt chronionych w granicach ww. obszaru Natura 2000. Lokalizacja przedsięwzięcia wyklucza również jego wpływ na warunki ekologiczne ostoi. Tym samym nie pogorszy stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych w granicach ww. obszaru Natura 2000, nie zaburzy integralności poszczególnych obszarów Natura 2000, ani sieci Natura 2000 jako całości. Inwestycja nie będzie wpływała na realizację celów działań ochronnych. Dlatego też nie jest konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Inne najbliższe położone obszary objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (*Dz. U. z 2026 r., poz. 13*), to zlokalizowany:

- ok. 0,01 km na wschód - Tucholski Park Krajobrazowy,

- ok.0,25 km na północ - Chojnicko-Tucholski Obszar Chronionego Krajobrazu.

Planowana inwestycja jest zlokalizowana poza obszarem korytarzy ekologicznych, najbliższy korytarz ekologiczny to Bory Tucholskie GKPn-16 i znajduje się min. 60 m na wschód, od granic planowanej inwestycji.

Najbliższe otoczenie planowanego przedsięwzięcia, czyli działki: 3/18, 3/19, 3/2, 3/23, 3/24, 3/26, 3/20, 3/12, 98 obręb Lotyń posiadają decyzje o warunkach zabudowy na budowę 8 budynków. Łączna powierzchnia terenu, który będzie podlegał przekształceniu będzie wynosić: 2 ha + 8,84 ha = 10,84 ha.

#### **Rodzaj i skalę możliwego oddziaływania na elementy środowiska:**

Tutejszy organ przy zajęciu stanowiska w przedmiotowej sprawie wziął pod uwagę poniższe:

- a) rodzaj, skalę i charakterystykę przedsięwzięcia – budowa 60 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie działek 3/25, 3/27, 3/5, 3/6, 3/7, 3/21, 3/10, 3/11, 3/13, 3/14, 3/15, 3/16, 3/17 obręb Lotyń, gmina Chojnice, o łącznej powierzchni 8,84 ha;
- b) usytuowanie przedsięwzięcia – na terenie obszaru Natura 2000 Bory Tucholskie PLH220009, w bezpośrednim sąsiedztwie Tucholskiego Parku Krajobrazowego, w sąsiedztwie korytarza ekologicznego Bory Tucholskie GKPn-16;
- c) możliwości oddziaływania (w tym skumulowanego) przedsięwzięcia z planowanymi inwestycjami w bezpośrednim sąsiedztwie o tym samym charakterze w kontekście wpływu zajęcia łącznie dużej powierzchni terenu na: środowisko przyrodnicze, krajobraz tego obszaru, w tym krajobraz kulturowy oraz na zamieszkałą w sąsiedztwie ludność;
- d) usytuowanie przedmiotowej inwestycji w oddaleniu od zwartej zabudowy, w sąsiedztwie terenów leśnych, stanowiących potencjalne miejsce występowania chronionych gatunków awifauny oraz płazów i gadów oraz wpływ na warunki gruntowo-wodne;
- e) emisję do środowiska hałasu, gazów i pyłów do powietrza, związaną głównie z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego i urządzeń;
- f) zanieczyszczenie gruntów substancjami ropopochodnymi pochodzącymi z eksploatowanych pojazdów mechanicznych;
- g) możliwość wystąpienia konfliktów społecznych;
- h) rodzaj i skalę oddziaływania, poprzez możliwość bezpośredniego i pośredniego oddziaływania na elementy przyrodnicze związane m.in. z:
  - zniszczeniem siedlisk gatunków,
  - przekształceniem powierzchni ziemi,
  - zachowaniem walorów przyrodniczych terenu inwestycji,
  - zachowaniem walorów krajobrazowych.

Reasumując, po dokonaniu analizy powyższych uwarunkowań, uwzględniając skalę przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu, a także rodzaj i skalę możliwego oddziaływania inwestycji, tut. organ uznał, iż **konieczne będzie przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko**, wymaganej art. 63 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*, oraz sporządzenie raportu w zakresie określonym w art. 66 ustawy o oś.

Wobec powyższego postanowiono jak na wstępie.

Na postanowienie niniejsze nie służy prawo złożenia zażalenia. Zgodnie z art. 142 Kpa postanowienie w tym zakresie można zaskarżyć tylko w odwołaniu od decyzji.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku  
Anna Tchórzewska  
/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Chojnice, ul. 31 Stycznia 56a, 89-600 Chojnice; <AE:PL-35705-33769-UGCJJ-19>
2. Strony postępowania poprzez Wójta Gminy Chojnice
3. Inwestor: Ryszard Knop, ul. Leśna 9, 89-641 Nowa Cerkiew
4. Aa, Stanisława Hoffmann, tel. 586-836-811