

## OPINIA

Na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 4 i ust. 3a 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.), po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Chojnice z dnia 13 stycznia 2026 r. znak: RŚ.6220.66.1.2025 (data wpływu: 14 stycznia 2026 r.), w sprawie wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla 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 (0014), gmina Chojnice”

### **nie stwierdzam**

**potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na stan zasobów wodnych i zagrożenie osiągnięcia przez nie celów środowiskowych i wskazują na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następujących warunków i wymagań:**

1. Zapotrzebowanie w wodę na etapie eksploatacji inwestycji zapewnić z lokalnej sieci wodociągowej, na warunkach wskazanych przez gestora sieci - we własnym zakresie i na własny koszt przez obecnego inwestora - zgodnie z oświadczeniem z dnia 27 lutego 2026 r.
2. Na etapie eksploatacji inwestycji ścieki socjalno - bytowe odprowadzać szczelnych zbiorników bezodpływowych - do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej.
3. Do ogrzewania budynków stosować źródła niskoemisyjne; stosować rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić z sieci elektroenergetycznej, na warunkach wskazanych przez gestora sieci.
5. Odpady wytwarzane podczas realizacji oraz eksploatacji przedsięwzięcia składować selektywnie w szczelnych pojemnikach i zapewnić ich sukcesywny wywóz przez firmy posiadające odpowiednie zezwolenia na ich zagospodarowanie.
6. Realizacja przedsięwzięcia wraz z towarzyszącą infrastrukturą powinna być wykonana zgodnie z projektem, uwzględniając wszystkie rozwiązania eliminujące zagrożenia związane z zanieczyszczeniem środowiska gruntowo - wodnego.
7. 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.
8. Używać tylko sprawnego i sprawdzonego sprzętu w celu uniknięcia wycieku substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo - wodnego.
9. Wyposażyć plac budowy w sorbenty do neutralizacji substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych.
10. Wszystkie awaryjne zdarzenia wiążące się z zanieczyszczeniem środowiska gruntowo - wodnego substancjami szkodliwymi, w tym ropopochodnymi usunąć natychmiast po wystąpieniu zdarzenia.

11. Na etapie budowy zapewnić pracownikom zaplecze sanitarne; przenośne toalety ze szczelnym zbiornikiem oraz zapewnić systematyczny wywóz nieczystości przez wyspecjalizowaną firmę.
12. Teren, na którym prowadzone będą prace budowlane oraz montażowe należy uporządkować.
13. W przypadku konieczności odwadniania wykopów budowlanych Inwestor zobowiązany jest do uzyskania odpowiedniej zgody wodnoprawnej, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne.

### Uzasadnienie

W dniu 14 stycznia 2026 r. do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Chojnicach wpłynął wniosek Wójta Gminy Chojnice z dnia 13 stycznia 2026 r. znak: RŚ.6220.66.1.2025, w sprawie wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla 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 (0014), gmina Chojnice, uzupełniony pismem p. Ryszarda Knop z dnia 12 lutego 2026 r. (data wpływu: 16 lutego 2026 r.) oraz pismem z dnia 19 lutego 2026 r. (data wpływu: 19 lutego 2026 r.) oraz pismem z dnia 27 lutego 2026 r. (data wpływu: 02 marca 2026 r.) odpowiednio na wezwanie tutejszego organu z dnia 26 stycznia 2026 r. znak: GC.ZZŚ.4130.3.2026.PG.

Planowana inwestycja została wymieniona w grupie inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z rozporządzeniem 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.), zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret pierwsze: „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: b) 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”.

Zgodnie z przedstawioną przez Wójta Gminy Chojnice informacją, teren inwestycyjny nie znajduje się obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Z przedstawionej w niniejszej sprawie dokumentacji wynika, iż planowana inwestycja polegać będzie na budowie kompleksu zabudowy mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid. 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 Lotyń, gmina Chojnice, powiat chojnicki, województwo pomorskie.

Teren działek inwestycyjnych stanowi powierzchnię ok. 38,88 ha, w skład której wchodzi grunty orne IV, V i VI klasy bonitacyjnej. Łączna powierzchnia, która ulegnie przekształceniu wynosić będzie ok. 8,84 ha.

Zakłada się budowę 60 domów jednorodzinnych, wykonanych w standardowej technologii murowanej, systemem gospodarczym. Dojazd odbywać się z drogi powiatowej 2623G (Kłodawa – Nowa Cerkiew), następnie poprzez działkę nr ewid. 3/8, która pełnić będzie funkcję drogi dojazdowej. Dojazd możliwy będzie również drogą Jakubowo – Sternowo, następnie działką nr ewid. 3/8.

Otoczenie działek inwestycyjnych stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny leśne oraz grunty rolne.

Teren inwestycyjny zaopatrzone zostanie w następujące media:

- ☐ zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach wskazanych przez gestora sieci;
- ☐ zaopatrzenie w energię ciepłą – ogrzewanie budynków realizowane będzie indywidualnie przez nabywców poszczególnych działek. Tutejszy organ zaleca zastosowanie źródeł niskoemisyjnych, rozwiązań opartych na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza;

- ☒ zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci, realizowanej po rozbudowie sieci wodociągowej przez obecnego inwestora: właściciela terenu inwestycyjnego – oświadczenie p. Ryszarda Knop z dnia 27 lutego 2026 r.;
- ☒ odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych – brak technicznej możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej – pisma Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej sp. z o. o., ul. Ustronna 12, 89-606 Charzykowy.

Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do gruntu powierzchniowo, w granicach działki inwestora.

Dla planowanej inwestycji wykonano opinię geotechniczną – geotechniczne warunki posadowienia, opracowaną we lutym 2026 r. przez p. mgr Łukasza Rybackiego. W ramach prac terenowych, wykonano 6 otworów geotechniczne Rzędna terenu wykonanych badań wynosiła 156,8 - 169,9 m n.p.m. Stwierdzono, że teren jest pagórkowaty. W profilach geotechnicznych wykonanych wierceń stwierdzono występowanie utworów czwartorzędowych holocenijskich i plejstocenijskich. Wody gruntowej nie nawiercono.

Podczas prowadzenia prac budowlanych parkowanie maszyn budowlanych odbywać się będzie na terenie utwardzonym i zabezpieczonym przed ewentualnym wpływem substancji ropopochodnych na środowisko gruntowe – wodne. Plac budowy zostanie zorganizowany w sposób zapewniający oszczędne korzystanie z terenu oraz minimalne jego przekształcanie. Prace budowlane będą prowadzone w sposób płynny, ze szczególnym uwzględnieniem ograniczenia hałasu i dewastacji zespołów roślinnych. Usunięta warstwa gleby będzie gromadzona na przymie, a następnie wykorzystana do rekultywacji terenów przekształconych w trakcie prac ziemno – budowlanych. Przedsięwzięcie nie będzie wprowadzać szkodliwych i niebezpiecznych substancji do środowiska. Inwestor będzie stosować bezpieczne dla środowiska materiały i technologie, wykluczając ewentualne przedostanie się zanieczyszczenia do gruntu i wód podziemnych. Na czas budowy planuje się przenieść zaplecze sanitarne typu toa - toa, które będzie na bieżąco opróżniane przez uprawnioną firmę.

Planowane przedsięwzięcie zrealizowane zostanie poza obszarami wodno - błotnymi, innymi obszarami o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedlisk łągowych oraz ujść rzek, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarów przylegających do jezior.

Przedmiotowa inwestycja położona jest z dala od ujść rzek, stref ochronnych ujęć wody i obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych. Planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze Głównych Zbiorników Wód Podziemnych. Teren planowanego przedsięwzięcia nie znajduje się również na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego, w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne. Teren, na którym realizowane będzie przedsięwzięcie znajduje się na terenach podlegających ochronie przyrody, w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13), tj. na Obszarze Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009.

Planowane przedsięwzięcie znajduje się na obszarze dorzecza Wisły, w myśl rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. w sprawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Dz. U. z 2023 r. poz. 300, dalej jako: „Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”). Zgodnie z ww. zaktualizowanym planem przedsięwzięcie znajduje się na obszarze następujących jednolitych części wód:

- ☒ powierzchniowych rzecznych (JCWP RW) o europejskim kodzie PLRW20001029249 - „Raciaska Struga”, określonej jako silnie zmieniona część wód, monitorowana, typ PNp - Potok lub strumień nizinny piaszczysty, zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, tj. dobrego potencjału ekologicznego; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D; stan chemiczny: dla złączonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. Stan ogólny ww. wód określono jako zły, zgodnie z załącznikiem nr 3 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie klasyfikacji stanu ekologicznego potencjału ekologicznego i stanu chemicznego oraz sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych, a także środowiskowych norm jakości dla substancji priorytetowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1475),

- ☒ podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW200036, zaliczonym do regionu Dolnej Wisły. W Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 11 października 2019 r. w sprawie kryteriów i sposobu oceny stanu jednolitych części wód podziemnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2148) stan ilościowy i chemiczny określony został jako dobry. Dana JCWPd nie jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, tj. dobrego stanu ilościowego i chemicznego wód podziemnych.

Po przeanalizowaniu dołączonej do wniosku karty informacyjnej przedsięwzięcia, uwzględniając charakter i skalę przedsięwzięcia oraz planowane rozwiązania chroniące środowisko, 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, mając szczególnie na uwadze cele środowiskowe określone dla obszaru chronionego Natura 2000 Bory Tucholskie PLB220009 wskazane w karcie charakterystyki ww. jednolitych części wód powierzchniowych rzecznych.

**Dyrektor  
Maria Ossowska**

/podpis kwalifikowany/

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Chojnice, ul. 31 Stycznia 56a, 89-600 Chojnice,
2. aa/PG.

Klauzula informacyjna:

Na podstawie art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu tych danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, dalej „RODO”, informuję, że:

- 1) Administratorem zebranych w toku prowadzonego postępowania administracyjnego danych osobowych jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie z siedzibą w Warszawie, 00-613 Warszawa, ul. Tytusa Chałubińskiego 8.
- 2) Z Inspektorem Ochrony Danych można się skontaktować pod adresem e-mail: [iod@wody.gov.pl](mailto:iod@wody.gov.pl)
- 3) Zebrane dane osobowe będą przetwarzane zgodnie z RODO oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa w celu załatwienia niniejszej sprawy.
- 4) Dane będą udostępniane jedynie uprawnionym podmiotom na zasadach i w okolicznościach przewidzianych w ww. rozporządzeniu (RODO) oraz w innych powszechnie obowiązujących przepisach prawa.
- 5) Zebrane dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.
- 6) Okres przechowywania danych osobowych uzależniony jest od rodzaju sprawy, dla potrzeb której zebrano dane osobowe i nadanej jej kategorii archiwalnej, zgodnej z jednolitym rzeczowym wykazem akt określonym przepisami prawa. Zebrane dane osobowe mogą jednak przechowywane dłużej, ponieważ materiały będące we władaniu podmiotów wykonujących zadania z zakresu administracji publicznej mogą być usunięte tylko na podstawie zgody Archiwum Państwowego.

- 7) Osoba, której dane dotyczą ma prawo żądania dostępu do treści swoich danych oraz ich sprostowania. W przypadkach przewidzianych prawem ma również prawo do żądania usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania oraz prawo do przenoszenia danych.
- 8) W razie naruszenia zasad przetwarzania danych osobie, której dane dotyczą, przysługuje prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
- 9) Dane osobowe zostały pobrane w związku ze złożonym wnioskiem na ww. przedsięwzięcie.
- 10) Zebranie danych osobowych jest wymogiem wynikającym z obowiązujących przepisów prawa i jest niezbędne do załatwienia sprawy, prowadzonej w ramach ustawowego umocowania.
- 11) Zebrane dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą podlegały profilowaniu.