



WÓJT GMINY CHOJNICE



89-600 Chojnice, ul. 31 Stycznia 56a, tel. 52 39 72129, fax. 52 39 73559, e-mail gmina@gminachojnice.com.pl

Chojnice, dnia 13.05.2026r.

RŚ.6220.41.11.2025

DECYZJA

Na podstawie art. 75 ust. 1 pkt 4, w związku z art. 71 ust. 2 pkt 2, w związku z art. 85 ust. 1 i ust. 2 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 2024r., poz. 1112 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2025r., poz.1691);

- po rozpatrzeniu wniosku **Pana Aleksandra Kowalskiego, zam. Topole**; z dnia 29.07.2025r., wpisanego do publicznie dostępnego wykazu pod nr RŚiGN.6220/X/39/25 (prowadzonego na stronie internetowej www.bip.gminachojnice.com.pl – zakładka: Karty informacyjne dotyczące środowiska)

Orzeka się

Zgodnie z art. 84 ust. 1, ust. 1a i 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 (Dz. U. z 2024r., poz. 1112 z późn. zm.):

1. Stwierdzić brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.:

„Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki nr 205/45 położonej w miejscowości Topole, obręb geodezyjny Niezychowice, gmina Chojnice;”

planowanego do realizacji przez Inwestora: **Pana Aleksandra Kowalskiego, zam. Topole.**

2. Wskazać na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach poniższych warunków dotyczących etapu realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia:
 - prace budowlane prowadzić poza okresem lęgowym ptaków, tj. od 1 marca do 15 października; dopuszczalne jest rozpoczęcie prac w ww. okresie, pod warunkiem przeprowadzenia wizji terenowej poprzedzającej te prace oraz po potwierdzeniu przez specjalistę ornitologa, iż przedmiotowy teren nie jest wykorzystywany przez chronione gatunki ptaków jako miejsce gniazdowania, co należy potwierdzić wpisem w dokumentacji, np. wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego;

- uciążliwość akustyczną, związaną z realizacją przedmiotowego przedsięwzięcia w sąsiedztwie terenów chronionych akustycznie, minimalizować poprzez prowadzenie prac budowlanych w porze dziennej w godzinach 6.00-22.00 ponadto stosowanie głośnych maszyn realizować w godzinach 7:00-18:00;
- dostosować przewidywane godziny wzmożonego ruchu samochodowego związanego z transportem materiałów budowlanych, innych materiałów i towarów związanych z budową, do bieżących warunków drogowych na trasie dojazdowej, tak aby nie powodować sytuacji wymuszonych przestojów i zatorów na drogach dojazdowych do placu budowy oraz dodatkowych utrudnień dla innych podmiotów działających w otoczeniu inwestycji;
- wykopy zabezpieczyć przed możliwością przedostania się do nich zanieczyszczeń związanych z pracami budowlanymi;
- wykopy zabezpieczyć przed wpadaniem do nich drobnych zwierząt (np. poprzez zastosowanie pochylni z deski umożliwiającej ich samodzielne wyjście). Każdorazowo przed rozpoczęciem prac w danym dniu należy przeprowadzić kontrolę wykopów, a ewentualnie uwięzione w nich zwierzęta niezwłocznie i bezpiecznie przenieść poza teren prowadzonych prac, w miejsce zapewniające im bezpieczne bytowanie;
- zdejmowaną wierzchnią warstwę gleby (humus) magazynować selektywnie w granicach terenu inwestycji, w sposób zabezpieczający ją przed erozją, a po zakończeniu prac budowlanych wykorzystać ją do zagospodarowania terenów zieleni na działce;
- konserwację i naprawę maszyn pracujących na placu budowy prowadzić poza jego granicami, na terenach specjalnie do tego przygotowanych – na uszczelnionym podłożu;
- w celu ochrony środowiska gruntowo-wodnego wyposażyć teren inwestycji w sorbenty do ograniczania i usuwania ewentualnych rozlewów olejowych;
- w przypadku wycieku do środowiska substancji ropopochodnych: zabezpieczyć wyciek przed przedostaniem się do wód powierzchniowych i gruntowych; zapewnić sprawne usunięcie go z powierzchni wody lub gruntu oraz bezwzględnie zlecić usunięcie skażonej warstwy ziemi wyspecjalizowanemu odbiorcy;
- na etapie prowadzenia prac budowlanych zaplecze sanitarne wyposażyć w szczelne, przenośne toalety, a gromadzone w nich ścieki sukcesywnie przekazywać uprawnionym podmiotom;
- parkowanie oraz ewentualne tankowanie ciężkiego sprzętu budowlanego prowadzić wyłącznie na wydzielonym, uszczelnionym podłożu, zabezpieczonym przed przedostawaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód;
- po zakończeniu prac ziemnych teren zagospodarować przy użyciu gatunków roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo, w tym pyłko- i nektarodajnych. Bezwzględnie zakazuje się wprowadzania do środowiska Inwazyjnych Gatunków Obcych (IGO);
- plac budowy, 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;

- tereny zajęte na czas realizacji inwestycji oraz tereny wokół inwestycji utrzymać w należytej czystości;
- należy używać tylko sprawnego i sprawdzonego sprzętu w celu uniknięcia wycieku substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo – wodnego;
- wszelkie naprawy maszyn i pojazdów, związane z funkcjonowaniem sprzętu powinny odbywać się tylko w wyznaczonych miejscach.
- wyposażyć plac budowy w sorbenty do neutralizacji substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych ze sprzętu lub pojazdów;
- w sytuacjach awaryjnych związanych z wyciekami substancji ropopochodnych podjąć natychmiastowe działania związane z usunięciem skutków awarii wpływających na jakość środowiska gruntowo – wodnego;
- odpady wytwarzane podczas realizacji oraz eksploatacji przedsięwzięcia magazynować selektywnie; odpady niebezpieczne gromadzić w atestowanych pojemnikach na podłożu odpowiednio zabezpieczonym przed przenikaniem zanieczyszczeń do środowiska gruntowo - wodnego i zapewnić ich sukcesywny wywóz przez firmy posiadające odpowiednie zezwolenia na ich zagospodarowanie;
- na etapie budowy zapewnić pracownikom zaplecze socjalno - bytowe; przenośne toalety ze szczelnym zbiornikiem oraz zapewnić systematyczny wywóz nieczystości przez wyspecjalizowaną firmę;
- projektowane budynki mieszkalne podłączyć do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci;
- do ogrzewania budynków stosować źródła niskoemisyjne; stosować rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza;
- zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić z sieci elektroenergetycznej, na warunkach wskazanych przez gestora sieci;
- realizacja przedsięwzięcia wraz z towarzyszącą infrastrukturą powinna być wykonana zgodnie z projektem, uwzględniając wszystkie rozwiązania eliminujące zagrożenia związane z zanieczyszczeniem środowiska gruntowo – wodnego;
- w przypadku wykonania urządzeń wodnych oraz odprowadzania za ich pośrednictwem wód opadowych lub roztopowych w sposób zorganizowany (ujętych w zamknięty lub otwarty system kanalizacji deszczowej służącej do odprowadzania odpadów atmosferycznych), Inwestor zobowiązany jest do uzyskania odpowiedniej zgody wodnoprawnej;
- realizacja planowanej inwestycji nie powinna wpływać na stosunki wodne na przedmiotowym terenie oraz na stan i jakość wód powierzchniowych i podziemnych będących w zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia;
- w przypadku konieczności odwadniania wykopów budowlanych Inwestor zobowiązany jest do uzyskania odpowiedniej zgody wodnoprawnej, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne;
- teren, na którym prowadzone będą prace budowlane oraz montażowe należy uporządkować;

- planowane urządzenia infrastruktury technicznej (sieci, przyłącza i instalacje) należy wykonać na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez gestorów poszczególnych mediów.
3. Uczynić charakterystykę całego przedsięwzięcia załącznikiem nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 29.07.2025r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek: Pana Aleksandra Kowalskiego, zam. Topole o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pod nazwą: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki nr 205/45 położonej w miejscowości Topole, obręb geodezyjny Niezychowice, gmina Chojnice.”

Przedmiotowy wniosek został uzupełniony w dniu 12.08.2025r. na wezwanie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chojnicach znak: SNZ.9022.671.2025 z dnia 08.08.2025r. (wpływ: 08.08.2025r.) oraz w dniu 02.12.2025r. na wezwanie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku znak: RDOŚ-Gd-WOO.4220.498.2025.JK.3 z dnia 16.10.2025r. (wpływ: 22.10.2025r.), po wcześniejszym przedłużeniu terminu na uzupełnienie dokumentacji – wniosek Inwestora z dnia 24.11.2025r. (wpływ: 26.11.2025r.) oraz wcześniejszym dwukrotnym przedłużeniu terminu na wydanie opinii przez RDOŚ w Gdańsku – pisma znak: RDOŚ-Gd-WOO.4220.498.2025.JK.1 z dnia 14.08.2025r. (wpływ: 21.08.2025r.) oraz znak: RDOŚ-Gd-WOO.4220.498.2025.JK.2 z dnia 23.09.2025r. (wpływ: 26.09.2025r.).

Do wniosku, zgodnie z art. 74 ust 1 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 2024r., poz. 1112 z późn. zm.), załączono:

1. kartę Informacyjną Przedsięwzięcia sporządzoną zgodnie z art. 62a cyt. ustawy – 1 egz. w wersji papierowej wraz z 4 egz. zapisu w formie elektronicznej,
2. wyrys z mapy ewidencyjnej w skali 1:2000,
3. załącznik graficzny z przedstawionym zasięgiem oddziaływania inwestycji.

Wniosek został wpisany do publicznie dostępnego wykazu danych prowadzonego na podstawie art. 21 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 (Dz. U. z 2024r., poz. 1112 z późn. zm.) pod nr RŚiGN.6220/X/39/25 (prowadzonego na stronie internetowej Urzędu Gminy w Chojnicach www.bip.gminachojnice.com.pl – zakładka: Karty informacyjne dotyczące środowiska).

Strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

Teren przeznaczony pod inwestycję nie posiada statusu terenu zamkniętego.

Działka, na której planowana jest realizacja inwestycji nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Skutkiem powyższego, stosownie do brzmienia art. 75 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy, organem właściwym do wydania decyzji jest Wójt Gminy Chojnice.

Przedsięwzięcie objęte ww. wnioskiem, zgodnie z § 3 ust. 2 pkt 3, w związku z § 3 ust. 1 pkt 55 b tiret drugie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 z późn. zm.) kwalifikowane jest jako: „Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się również przedsięwzięcia nieosiągające progów określonych w ust. 1, jeżeli po zsumowaniu parametrów charakteryzujących przedsięwzięcie z parametrami planowanego, realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia tego samego rodzaju znajdującego się na terenie jednego zakładu lub obiektu osiągną progi określone w ust. 1”, w związku z § 3 ust. 1 pkt 55 b tiret drugie – „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze” i posiada status „przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko”.

Samo planowane zamierzenie na działce nr 205/45 nie osiąga wymaganych progów, jednak ze względu na fakt, iż stanowi ono kontynuację szerszego zamierzenia mieszkaniowego realizowanego przez Inwestora na działkach sąsiednich, jego parametry podlegają sumowaniu. Łączna powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu w ramach całego obiektu przekracza próg 2 ha, co uzasadnia przyjętą kwalifikację.

W związku z powyższym, na podstawie art. 71 ust. 2 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 2024r., poz. 1112 z późn. zm.), realizacja przedsięwzięcia wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Jej wydanie następuje przed uzyskaniem decyzji, o jakich mowa w art. 72 ust. 1 i 1a cyt. ustawy. W okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy aktem tym jest decyzja o warunkach zabudowy, co uzasadnia współdziałanie w niniejszej sprawie, obok Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i organu właściwego do wydania oceny wodnoprawnej, organu Inspekcji Sanitarnej.

Zgodnie z treścią art. 59 ust. 1 pkt 2 ustawy realizacja planowanego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, jeżeli obowiązek przeprowadzenia tej oceny został stwierdzony na podstawie art. 63 ust. 1.

W myśl przywołanego wyżej przepisu oraz art. 64 ust. 1 ustawy, obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia

mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stwierdza, w drodze postanowienia, organ właściwy do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach:

– uwzględniając łącznie uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1;

– po zasięgnięciu opinii: 1) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

2) organu Państwowej Inspekcji Sanitarnej, o którym mowa w art. 78, w przypadku przedsięwzięć wymagających decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1-3a, 10-19 i 21-29 oraz uchwały, o której mowa w art. 72 ust. 1b 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 2024r., poz. 1112 z późn. zm.);

3) organu właściwego do wydania pozwolenia zintegrowanego na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, jeżeli planowane przedsięwzięcie kwalifikowane jest jako instalacja, o której mowa w art. 201 ust. 1 tej ustawy;

4) organu właściwego do wydania oceny wodnoprawnej, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne.

Działając na podstawie art. 64 ust. 1 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 2024r., poz. 1112 z późn. zm.) Wójt Gminy Chojnice pismem znak: RŚ.6220.41.1.2025 z dnia 01.08.2025r., zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Dyrektora Zarządu Zlewni w Chojnicach oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Chojnicach z prośbą o przedstawienie opinii w przedmiocie konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia.

W odpowiedzi:

1) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku, ul. Chmielna 54/57, 80-748 Gdańsk – postanowienie znak: RDOŚ- Gd- WOO.4220.498.2025.JK.4 z dnia: 02.04.2026r. (wpływ: 02.04.2026r.) - wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia;

2) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Chojnicach, ul. Łużycka 1A, 89-600 Chojnice – pismo znak GC.ZZŚ.1.4901.156.2025.KB, z dnia: 12.08.2025r. (wpływ: 19.08.2025r.) – wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko; swoje stanowisko podtrzymał w piśmie znak: GC.ZZŚ.4901.156.1.2025.KB z dnia 29.12.2025r. (wpływ: 30.12.2025r.);

3) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Chojnicach, ul. Piłsudskiego 39, 89-600 Chojnice – pismo znak: SNZ.9022.671.2025 z dnia 25.08.2025r. (wpływ: 25.08.2025r.) wyraził opinię o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.; swoje stanowisko podtrzymał w piśmie znak: SNZ.9022.1134.2025 z dnia 22.12.2025r. (wpływ: 22.12.2025r.).

Wójt Gminy Chojnice uwzględniając analizowane w toku postępowania uwarunkowania określone w art. 63 ust. 1 ww. ustawy, ustalił i zważył co następuje, biorąc pod uwagę:

1. rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, z uwzględnieniem:

a) skali przedsięwzięcia i wielkości zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także istotnych rozwiązań charakteryzujących przedsięwzięcie:

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie na działce nr ew. 205/45 w obrębie geodezyjnym Niezychowice, gmina Chojnice. Teren ten położony jest w mezoregionie fizycznogeograficznym Pojezierze Północnokrajńskie, w bliskim sąsiedztwie granic administracyjnych miasta Chojnice, wynoszącym około 100 m.

Dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W świetle ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chojnice (zmienionego Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Pomorskiego z 2020r.), działka ta znajduje się poza granicami obszaru możliwego, docelowego zainwestowania, jednak Inwestor złożył stosowny wniosek o ustalenie warunków zabudowy do Wójta Gminy Chojnice.

Obszar inwestycji położony jest w strefie podlegającej przekształceniom przestrzennym. Przedsięwzięcie stanowi kolejny etap wcześniejszych inwestycji tego samego Inwestora w tym rejonie, obejmujących kilkanaście okolicznych działek, dla których zrealizowano już zabudowę, wydano ostateczne decyzje o warunkach zabudowy lub toczą się stosowne postępowania administracyjne. Najbliższa istniejąca zabudowa znajduje się na działkach sąsiednich nr 205/46 i 205/42, w odległości odpowiednio 13 m i 15 m od granic terenu inwestycji. Dojazd do planowanych budynków odbywać się będzie z drogi gminnej od strony wschodniej, przy wykorzystaniu działek nr 205/13 i 205/34, które pełnią funkcję drogi dojazdowej.

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Inwestycja realizowana będzie na terenie działki nr 205/45, położonej w miejscowości Topole, obręb geodezyjny Niezychowice, gmina Chojnice. Całkowita powierzchnia działki wynosi 0,1501 ha, a zamierzenie realizowane będzie na gruntach sklasyfikowanych jako użytki rolne klas RIVa i RIVb.

Zakres zamierzenia inwestycyjnego obejmuje w szczególności:

- budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni ok. 130 m²,
- budowę budynku gospodarczego z infrastrukturą towarzyszącą o powierzchni ok. 32 m²,
- wykonanie niezbędnej infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej, gdzie dojazd docelowo będzie odbywał się z drogi gminnej poprzez działki nr 205/13 i 205/34, pełniące funkcję drogi dojazdowej.

Całkowita powierzchnia planowanej zabudowy i przekształcenia terenu na przedmiotowej działce wyniesie 162 m², co stanowić będzie ok. 10,79% jej całkowitej powierzchni. Pozostała część, stanowiąca 89,21% obszaru, pozostanie powierzchnią biologicznie czynną. Budynki będą posiadały wysokość do 9,0 m oraz dwuspadowe dachy o konstrukcji drewnianej,

z kątem nachylenia połaci głównych w przedziale 25-45°. Szerokość elewacji frontowej wyniesie 12,0 m z dopuszczalną tolerancją do 20%.

Należy podkreślić, iż planowane zamierzenie stanowi kolejny etap inwestycji realizowanych przez tego samego Inwestora w analizowanym rejonie. Biorąc pod uwagę realizacje na działkach sąsiednich, dla których wydano już decyzje o warunkach zabudowy oraz te, dla których toczą się postępowania administracyjne, łączna powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu w ramach oddziaływań skumulowanych wyniesie ok. 2,48 ha. Natomiast łączna powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu (wraz z działką nr 205/45) wyniesie 2,63 ha.

Realizacja obiektów kubaturowych odbywać się będzie z wykorzystaniem tradycyjnej technologii murowanej, w tzw. „systemie gospodarczym”. Przewiduje się wykonanie żelbetonowych ław fundamentowych oraz ścian nadziemna z cegły ceramicznej lub bloczków gazobetonowych. Prace z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu mechanicznego (np. koparki) ograniczone zostaną do początkowej fazy robót ziemnych, po czym kontynuowane będą głównie przy użyciu sprzętu podręcznego i prac ręcznych.

W zakresie obsługi w media i infrastrukturę techniczną przewiduje się:

- zaopatrzenie w wodę: z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci;
- odprowadzenie ścieków: ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej. Na etapie realizacji inwestycji zaplecze sanitarne stanowić będą przenośne toalety (typu TOI-TOI), opróżniane przez uprawnioną firmę;
- gospodarka wodami opadowymi: wody opadowe i roztopowe spływające z połaci dachowych oraz powierzchni utwardzonych odprowadzane będą powierzchniowo na tereny zielone należące do Inwestora;
- zaopatrzenie w energię ciepłą: budynek będzie niepodpiwniczony, a jego ogrzewanie opierać się będzie na systemie tradycyjnym sprężonym z instalacją solarną lub panelami fotowoltaicznymi.

b) powiązań z innymi przedsięwzięciami, w szczególności kumulowania się oddziaływań przedsięwzięć realizowanych i zrealizowanych, dla których została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, znajdujących się na terenie, na którym planuje się realizację przedsięwzięcia, oraz w obszarze oddziaływania przedsięwzięcia lub których oddziaływania mieszczą się w obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia w zakresie, w jakim ich oddziaływania mogą prowadzić do skumulowania oddziaływań z planowanym przedsięwzięciem:

Brak powiązań z innymi przedsięwzięciami; nie wystąpi kumulacja oddziaływań przedsięwzięć znajdujących się na terenach nieruchomości sąsiednich.

c) różnorodności biologicznej, wykorzystywania zasobów naturalnych, w tym gleby, wody i powierzchni ziemi:

Na etapie realizacji inwestycji nie przewiduje się wykorzystania znacznych ilości surowców, materiałów paliw i energii. Zapotrzebowanie w paliwa, energię elektryczną czy wodę będzie

krótkotrwałe i rozłożone w czasie. Wykorzystane zostaną materiały budowlane ogólnodostępne, nie pogarszające stanu lokalnego środowiska (kruszywa o różnej granulacji, beton, cement, zaprawy klejowe, drewno, farby, elementy stalowe, kable itp.).

Na etapie eksploatacji wykorzystane zostaną surowce niezbędne do funkcjonowania gospodarstw domowych; woda, energia elektryczna, ewentualnie opał. Ścieki socjalno-bytowe zgodnie z wytycznymi gestora sieci do istniejącej kanalizacyjnej. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci. Przeciętne gospodarstwo domowe zużywa miesięcznie od kilkuset do kilku tysięcy kWh energii elektrycznej. Zużycie paliw wiąże się z ogrzewaniem budynków mieszkalnych. Wykorzystane do tego mogą być następujące surowce: węgiel, drewno bądź energia elektryczna i słoneczna.

d) emisji i występowania innych uciążliwości:

Na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia wystąpią przede wszystkim uciążliwości związane z emisją pyłu i zanieczyszczeń do powietrza oraz emisja hałasu związana z pracami budowlanymi, a także transportem materiałów budowlanych samochodami ciężarowymi oraz z pracą sprzętu budowlanego.

Nie przewiduje się mycia sprzętu budowlanego na terenie budowy. W związku z powyższym na etapie realizacji ścieki technologiczne nie będą powstawały.

Na etapie eksploatacji przedsięwzięcia źródłami emisji do powietrza i hałasu będzie ruch samochodów do budynków mieszkalnych.

W ramach inwestycji nie przewiduje się zainstalowania urządzeń powodujących uciążliwości dla człowieka i środowiska przyrodniczego.

Odpady wytwarzane w trakcie realizacji i eksploatacji planowanej inwestycji będą w sposób selektywny magazynowane w pojemnikach przystosowanych do określonych rodzajów odpadów, a następnie będą przekazywane uprawnionym podmiotom do odzysku lub unieszkodliwienia.

e) ocenionego w oparciu o wiedzę naukową ryzyka wystąpienia poważnych awarii lub katastrof naturalnych i budowlanych, przy uwzględnieniu używanych substancji i stosowanych technologii, w tym ryzyka związanego ze zmianą klimatu:

Inwestycja nie należy do kategorii przedsięwzięć stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. Na terenie inwestycji nie będą występowały substancje niebezpieczne w ilości równej lub większej niż określone w załączniku do Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016r. 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 2016r., poz. 138).

Przedsięwzięcie na etapie budowy i eksploatacji nie wpłynie na pogłębienie zmian klimatycznych, gdyż nie będzie się wiązać ze zorganizowaną emisją zanieczyszczeń do powietrza, która jest głównym czynnikiem pogarszającym stan klimatu, ponadto funkcjonowanie przedsięwzięcia, nie będzie miało znaczącego wpływu na rozkład temperatur, kierunek i siłę wiatrów, ani stosunki wodne w okolicy. Wpływ klimatu i jego zmian nie będzie miał znaczenia dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

f) przewidywanych ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów oraz ich wpływu na środowisko, w przypadku, gdy planuje się ich powstawanie:

W trakcie realizacji przedsięwzięcia produktem ubocznym będą następujące odpady:

Kod odpadów	Grupy, podgrupy i rodzaje odpadów
08 01 11	Odpady farb i lakierów zawierających rozpuszczalniki organiczne lub inne substancje niebezpieczne
08 01 12	Odpady farb i lakierów inne niż wymienione w 08 01 11
08 04 09	Odpadowe kleje i szczeliwa zawierające rozpuszczalniki organiczne lub inne substancje niebezpieczne
08 04 10	Odpadowe kleje i szczeliwa inne niż wymienione w 08 04 09
15 01 01	Opakowania z papieru i tektury
15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych
15 01 03	Opakowania z drewna
15 01 04	Opakowania z metali
15 01 05	Opakowania wielomateriałowe
15 01 06	Zmieszane odpady opakowaniowe
15 01 07	Opakowania ze szkła
15 01 09	Opakowania z tekstyliów
15 01 10	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone
15 02 02	Sorbety, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nie ujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi
15 02 03	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02
17 01 01	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów
17 01 03	Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia
17 01 82	Inne niezmiennione odpady
17 02 01	Drewno
17 02 02	Szkło
17 02 03	Tworzywo sztuczne
17 04 05	Żelazo i stal
17 04 11	Kable
17 05 04	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03
17 06 04	Materiały izolacyjne różne

Ilość powstałych na tym etapie odpadów będzie nieznaczna, czasowo będą magazynowane w pojemnikach odpowiednio do tego przeznaczonych a po zakończeniu prac budowlanych przekazane zostaną podmiotom, posiadającym niezbędne zezwolenia.

Ponadto nie przewiduje się istotnych ilości mas ziemnych - szacowana ilość to ok. 200-500 Mg. Będą one wykorzystane do niwelacji terenu a ich ewentualny nadmiar przekazywany poza teren inwestycji jako odpad o kodzie 17 05 04 wyłącznie odbiorcom upoważnionym do ich odbioru i przetwarzania.

W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia powstaną przede wszystkim odpady z grupy 20- odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie (na podstawie Rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 3 stycznia 2020r. w sprawie katalogu odpadów

(Dz. U. 2020 r, poz. 10). Przewiduje się, iż na posesji znajdują się pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych, w miarę możliwości odpady te będą również segregowane.

Średnia ilość odpadów wytwarzanych przez jedno gospodarstwo domowe w Polsce to około 0,6 kg odpadów na osobę dziennie (w tym odpady zmieszane, bioodpady, papier, szkło, plastik itp.).

Dla jednego gospodarstwa domowego (4 osoby):
 $0,6 \text{ kg/osobę/dzień} \times 4 \text{ osoby} = 2,4 \text{ kg/dzień}$ na gospodarstwo

Roczne wytwarzanie odpadów dla jednego budynku mieszkalnego wyniesie:
 $2,4 \text{ kg/dzień} \times 365 \text{ dni} = 876 \text{ kg}$ rocznie na gospodarstwo

Dla 18 budynków mieszkalnych całkowite wytwarzanie odpadów wyniesie:
 $876 \text{ kg rocznie na budynek} \times 18 \text{ budynków} = 15\,768 \text{ kg}$ rocznie.

g) zagrożenia dla zdrowia ludzi, w tym wynikającego z emisji:

Wszelkie oddziaływania związane z realizacją i eksploatacją inwestycji będą odwracalne, krótko- lub średnioterminowe i niezagrażające zdrowiu lub życiu ludzi.

Rozważając rodzaj i charakterystykę przedsięwzięcia, stwierdza się, że przedsięwzięcie nie będzie powodować negatywnego oddziaływania na środowisko.

2) usytuowanie przedsięwzięcia, z uwzględnieniem możliwego zagrożenia dla środowiska, w szczególności przy istniejącym użytkowaniu terenu, zdolności samooczyszczania się środowiska i odnawiania się zasobów naturalnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz uwarunkowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - uwzględniające:

e) obszary wymagające specjalnej ochrony ze względu na występowanie gatunków roślin i zwierząt lub ich siedlisk lub siedlisk przyrodniczych objętych ochroną, w tym obszary Natura 2000 oraz pozostałe formy ochrony przyrody:

Działka nr 205/45 znajduje się w oddaleniu od stref ochronnych ujęć wód, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych oraz siedlisk łągowych. Na analizowanym terenie, jak również w zasięgu bezpośredniego oddziaływania przedsięwzięcia, nie występują żadne zbiorniki wodne, cieki wodne ani rowy. Z tego względu nie stwierdzono tu odpowiednich siedlisk do bytowania i rozrodu płazów.

Pod względem przyrodniczym teren cechuje się niewielką różnorodnością biologiczną w skali lokalnej. Zidentyfikowana szata roślinna wskazuje na umiarkowaną zasobność gatunkową (stwierdzono 45 gatunków roślin naczyniowych) z wyraźnym udziałem gatunków charakterystycznych dla miejsc ruderalnych i synantropijnych, w tym gatunków obcych o statusie archeofitów i kenofitów. Na działce inwestycyjnej oraz w jej najbliższym sąsiedztwie nie zidentyfikowano żadnych chronionych siedlisk przyrodniczych wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

W trakcie inwentaryzacji przyrodniczej stwierdzono stanowiska kocanki piaskowej (*Helichrysum arenarium*) – gatunku rośliny objętego ochroną częściową, jednakże zlokalizowane są one poza strefą bezpośredniego oddziaływania inwestycji (w odległości pow. 160 m od przedsięwzięcia m.in. na działkach nr 205/31 i 205/23). Ponadto poza strefą bezpośredniego wpływu (działka nr 205/31) odnotowano trzy nory borsuka. Zlokalizowana w okolicy pospolita awifauna (m.in. skowronek, potrzyszcz, pliszka siwa) wykorzystuje ten teren przelotnie lub żerowiskowo – żaden ze stwierdzonych gatunków ptaków nie gniazduje w granicach planowanej działki budowlanej.

Z punktu widzenia lokalizacji przestrzennej i przyrodniczej, inwestycja została usytuowana w sposób, który nie narusza obowiązujących przepisów z zakresu ochrony przyrody i środowiska, ani nie zagraża zachowaniu istniejących elementów środowiska przyrodniczego. Nie jest również przewidziane prowadzenie robót ziemnych w obrębie potencjalnie wrażliwych siedlisk. Dodatkowo zaleca się stosowanie dobrych praktyk budowlanych podczas realizacji prac ziemnych, m.in. kontrolę i zabezpieczanie wykopów w celu ochrony drobnej fauny.

Najbliżej położone obszary Natura 2000, w promieniu 5 km od planowanej inwestycji, są:

- ok. 2,6 km na północ Wielki Sandr Brdy PLB220001;
- ok. 3,6 km na północny wschód Las Wolności PLH220060.

W opinii tutejszego Organu planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na obszary Natura 2000. Z uwagi na usytuowanie przedsięwzięcia oraz charakter i zakres planowanej inwestycji, nie spowoduje ona utraty powierzchni ani fragmentacji siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt chronionych w granicach obszarów 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. obszarów Natura 2000, nie zaburzy integralności poszczególnych obszarów Natura 2000 ani sieci Natura 2000 jako całości. Inwestycja nie wpłynie na realizację celów działań ochronnych oraz tymczasowych celów ochrony. Tym samym nie jest więc konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Innymi najbliższymi obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (*t.j.* Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.) są:

- ok. 2 km na północ otulina Parku Narodowego „Bory Tucholskie”;
- ok. 2,7 km na północ Zaborski Park Krajobrazowy;

Realizacja inwestycji w sposób przedstawiony w karcie informacyjnej przedsięwzięcia nie narusza przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody. Mając powyższe na uwadze, stwierdza się brak konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na elementy przyrodnicze.

Przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się poza korytarzami ekologicznymi. W ocenie tutejszego organu, zakres planowanych prac nie będzie związany z przerwaniem ciągłości i spójności ekologicznej, m. in. ze względu, iż obiekty nie będą zlokalizowane na terenie dużych płatów leśnych czy dolin rzecznych) oraz ze względu na sąsiadujący z planowaną inwestycją elementy antropogeniczne (np. droga, zabudowania).

Jednocześnie tutejszy Organ zaznacza, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie zastępuje zezwolenia w trybie art. 56 ww. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody. Na ewentualne zniszczenie siedlisk gatunków, płoszenie lub przenoszenie gatunków znajdujących się pod ochroną należy zatem uzyskać zezwolenie w trybie art. 56 ww. ustawy.

Ponadto zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 11 sierpnia 2021r. o gatunkach obcych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1589 z późn. zm.) obecność inwazyjnych gatunków obcych, dalej IGO, podlega zgłoszeniu wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta, właściwemu ze względu na miejsce stwierdzenia obecności tego IGO w środowisku.

Z uwagi na położenie poza granicami pozostałych obszarów chronionych objętych ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz przy uwzględnieniu charakteru i skali inwestycji, przedsięwzięcie nie narusza przepisów w tym zakresie.

Jednocześnie tutejszy organ zaznacza, że decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach nie zastępuje zezwolenia w trybie art. 56 ww. ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Na ewentualne zniszczenie siedlisk gatunków, płoszenie lub przenoszenie gatunków znajdujących się pod ochroną należy uzyskać zezwolenie w trybie art. 56 ww. ustawy.

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

k) wody i obowiązujące na nich cele środowiskowe:

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 jeziornych (JCWP LW) o kodzie LW20290 – „Charzykowskie”, określonej jako naturalna część wód, monitorowana, typ WSd_a – Jezioro na podłożu wapiennym, o dużej wartości współczynnika Schindlera, stratyfikowane, zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, tj. dobrego stanu ekologicznego oraz stanu chemicznego: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren (w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry. Stan 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 GW200027, zaliczonych 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 2019r. poz. 2148) stan ilościowy i chemiczny określony

został jako dobry. Dana JCWPd nie jest zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, tj. co najmniej dobrego stanu ilościowego i chemicznego wód podziemnych.

Projektowana zabudowa mieszkaniowa nie będzie realizowana na obszarach wodno – błotnych oraz innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliskach łągowych oraz innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliskach łągowych oraz ujściach rzek, strefach ochronnych ujęć wody i obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

Teren inwestycji nie jest zlokalizowany na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2025r., poz. 960 z późn. zm.).

W trakcie prac budowlanych wykorzystywany będzie tylko sprawdzony i sprawny sprzęt. Wszystkie awaryjne zdarzenia wiążące się z zanieczyszczeniem substancjami ropopochodnymi środowiska gruntowo - wodnego, będą usuwane natychmiast po ich wystąpieniu.

Wszystkie odpady powstałe podczas prac budowlano - montażowych gromadzone będą selektywnie w kontenerach dostosowanych do rodzaju odpadów na terenie wykonywanych prac i na bieżąco wywożone w celu ich zagospodarowania przez uprawnione firmy. Na etapie eksploatacji odpady będą składowane w pojemnikach zlokalizowanych na terenie posesji (z uwzględnieniem ich segregacji), a następnie wywożone przez specjalistyczną firmę, zajmującą się zagospodarowaniem i unieszkodliwianiem odpadów na składowisko odpadów. Na etapie eksploatacji planowanej zabudowy nie przewiduje się emisji zanieczyszczeń do środowiska gruntowo - wodnego. Ścieki socjalno – bytowe będą odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej. Przedmiotowa inwestycja nie będzie wiązała się z powstawaniem ścieków przemysłowych. Na etapie realizacji inwestycji pracownicy wykonujący prace będą korzystać z przenośnych toalet, których zawartość będzie wywożona przez uprawnione firmy do oczyszczalni ścieków. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącej sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci. Wody opadowe i roztopowe planuje się odprowadzać powierzchniowo na tereny zielone Inwestora.

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.

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” przyjętym rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 4 listopada 2022r. (Dz. U. z 2023r., poz. 300).

Wykonanie przedmiotowej inwestycji przy zachowaniu warunków jej realizacji zawartej w niniejszej decyzji oraz zastosowaniu rozwiązań chroniących środowisko przedstawionych

w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, nie wpłynie negatywnie na środowisko gruntowo – wodne.

Uwarunkowania określone w pkt. 2 lit. a) – k) przedsięwzięcia nie znajdują zastosowania, ze względu na cechy i status obszaru, na którym planowana jest realizacja przedsięwzięcia.

3) rodzaj, cechy i skalę możliwego oddziaływania rozważanego w odniesieniu do kryteriów wymienionych w pkt 1 i 2 oraz w art. 62 ust. 1 pkt 1, wynikające z:

Uwarunkowania określone w punkcie 3 lit. a) - g) nie znajdują zastosowania, ze względu na cechy i status obszaru, na którym planowana jest realizacja przedsięwzięcia.

Realizacja planowanego przedsięwzięcia, polegającego na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku gospodarczego, będzie wiązać się z typowymi, miejscowymi oddziaływaniami na środowisko. Będą one wynikać głównie z prowadzonych robót ziemnych i budowlanych, emisji hałasu, emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz gospodarki wodno-ściekowej i odpadowej.

Klimat akustyczny

Na etapie realizacji inwestycji głównym źródłem emisji hałasu będzie praca maszyn budowlanych (m.in. koparek w początkowej fazie robót) oraz ruch pojazdów dowożących materiały. Emisja ta będzie miała charakter krótkotrwały, odwracalny, niezorganizowany oraz ograniczony przestrzennie do terenu prowadzenia prac. W celu zminimalizowania uciążliwości akustycznych, prace budowlane prowadzone będą wyłącznie w porze dziennej (pomiędzy godziną 6:00 a 22:00, a stosowanie głośnych maszyn zalecono w godz. 7:00-18:00).

Na etapie eksploatacji oddziaływanie akustyczne będzie pomijalne i związane głównie z ruchem pojazdu osobowego użytkowników posesji (ok. 1 pojazd dziennie). Inwestycja nie przewiduje instalacji urządzeń generujących ponadnormatywny hałas. Poziom emitowanego hałasu nie przekroczy dopuszczalnych wartości dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (55 dB w porze dnia, 50 dB w porze nocy), określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Ochrona powietrza atmosferycznego i ochrona klimatu

Emisja zanieczyszczeń do powietrza w fazie budowy będzie wynikiem spalania paliw w silnikach maszyn budowlanych i środków transportu (emisja m.in. tlenków azotu, siarki, węgla) oraz prac ziemnych powodujących niezorganizowaną emisję pyłu zawieszzonego i opadającego. Oddziaływanie to będzie ustępujące, krótkookresowe i nie pogorszy trwale stanu aerosanitarne analizowanego rejonu.

W fazie eksploatacji źródłem emisji będzie ruch pojazdu osobowego oraz funkcjonowanie indywidualnej instalacji grzewczej. Zgodnie z wybranym, proekologicznym wariantem realizacji (W2), budynek ogrzewany będzie z wykorzystaniem systemu tradycyjnego sprzężonego z instalacją solarną lub panelami fotowoltaicznymi. Takie rozwiązanie technologiczne znacząco redukuje emisję gazów cieplarnianych, przez co przedsięwzięcie nie będzie wywierać istotnego, negatywnego wpływu na zmiany klimatu. Nie przewiduje się również znaczącej podatności przedsięwzięcia na zmiany klimatu.

Gospodarka wodno-ściekowa

W trakcie prowadzenia prac budowlanych zapotrzebowanie na wodę będzie pokrywane ze źródeł zewnętrznych, a dla pracowników zapewnione zostanie zaplecze sanitarne w postaci przenośnych toalet (typu TOI-TOI), systematycznie obsługiwanych przez uprawnioną firmę.

Na etapie użytkowania obiektów, zaopatrzenie w wodę realizowane będzie z istniejącej sieci wodociągowej. Powstające ścieki socjalno-bytowe (w szacowanej ilości ok. 12 m³/miesiąc) odprowadzane będą do istniejącej kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez gestora sieci. Inwestycja nie zakłada powstawania ścieków przemysłowych/technologicznych.

Wody opadowe i roztopowe spływające z powierzchni dachów oraz ciągów utwardzonych zostaną zagospodarowane powierzchniowo na terenach zieleni w granicach własnej działki inwestycyjnej. Ponieważ działka charakteryzuje się bardzo wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej (ponad 89%) i brakiem bezpośredniego sąsiedztwa cieków wodnych, odprowadzenie wód opadowych do gruntu nie stwarza ryzyka powstawania spływów zanieczyszczeń poza teren inwestycji. Powyższe rozwiązania gwarantują brak negatywnego wpływu przedsięwzięcia na stan ilościowy i chemiczny Jednolitych Części Wód Podziemnych oraz Powierzchniowych.

Powierzchnia ziemi i gospodarka odpadami

Przekształcenie powierzchni ziemi na etapie budowy będzie polegało na usunięciu warstwy humusu i wykonaniu wykopów pod fundamenty. Szacowana ilość wydobytych mas ziemnych to ok. 200-500 Mg, które w pierwszej kolejności zostaną wykorzystane gospodarczo na terenie inwestycji do lokalnej niwelacji, a ewentualny nadmiar (jako odpad o kodzie 17 05 04) zostanie przekazany uprawnionym odbiorcom. Zdjęta wierzchnia warstwa gleby będzie magazynowana w pryzmach i wykorzystana do późniejszej rekultywacji.

Pozostałe odpady z fazy budowy (m.in. odpady opakowaniowe, resztki materiałów budowlanych, drewno, tworzywa sztuczne) będą selektywnie gromadzone w wydzielonych pojemnikach i systematycznie przekazywane podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia na ich odbiór i zagospodarowanie.

W fazie eksploatacji wytwarzane będą klasyczne odpady komunalne (grupa 20), które będą gromadzone w dedykowanych pojemnikach z zachowaniem zasad segregacji u źródła, a następnie odbierane przez podmiot obsługujący system gminny. Aby zminimalizować ryzyko skażenia gruntu w fazie realizacji, parkowanie maszyn budowlanych odbywać się będzie na wyznaczonym, utwardzonym terenie, zabezpieczonym przed przenikaniem substancji ropopochodnych. Ponadto po zakończeniu prac budowlanych do nasadzeń w ramach zagospodarowania terenu wykorzystywane będą wyłącznie rodzime, lokalnie występujące gatunki drzew i krzewów, z rygorystycznym zakazem wprowadzania gatunków obcych geograficznie.

Inne uwarunkowania

Przedsięwzięcie z uwagi na swój charakter (zabudowa mieszkalna jednorodzinna i gospodarcza) nie należy do zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska. Nie zidentyfikowano również potencjalnych oddziaływań transgranicznych. Teren inwestycji oraz

obszar jego bezpośredniego oddziaływania nie obejmuje obszarów o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne.

Podsumowując, z uwagi na rodzaj, skalę oraz technologię planowanego przedsięwzięcia, połączonej z wysokim wskaźnikiem zachowanej powierzchni biologicznie czynnej, przy zastosowaniu wymienionych rozwiązań chroniących środowisko, Inwestycja nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na poszczególne komponenty środowiska przyrodniczego, zdrowie i warunki życia ludzi, ani na dobra materialne.

Zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji inwestycja będzie oddziaływać na środowisko w sposób ograniczony, krótkotrwały (w fazie budowy), odwracalny oraz lokalny. Przy odpowiednim prowadzeniu gospodarki odpadami, ściekami, wodami opadowymi oraz z uwzględnieniem przewidzianych środków minimalizujących wpływ na środowisko, planowane przedsięwzięcie nie będzie powodować znaczących negatywnych oddziaływań na środowisko.

Teren inwestycyjny nie znajduje się na obszarze o krajobrazie mającym znaczenie historyczne, kulturowe lub archeologiczne. Z uwagi na powyższe realizacja i eksploatacja inwestycji nie będzie stwarzała zagrożeń dla ww. obszarów.

Zachowanie nałożonych niniejszą decyzją uwarunkowań zapewni zminimalizowanie ewentualnego negatywnego wpływu przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko.

W obszarze oddziaływania planowanego przedsięwzięcia nie występują przedsięwzięcia, które mogłyby doprowadzić do skumulowania z planowanym przedsięwzięciem.

Planowane przedsięwzięcie nie będzie należało do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z kwalifikacją wg Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016r. 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 2016r., poz. 138).

W związku z eksploatacją planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się wystąpienia poważnej awarii oraz katastrofy budowlanej lub naturalnej. Planowane przedsięwzięcie będzie zaprojektowane i zrealizowane zgodnie z wymogami prawa budowlanego.

Z uwagi na położenie poza granicami pozostałych obszarów chronionych objętych ochroną na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody oraz przy uwzględnieniu charakteru i skali inwestycji, przedsięwzięcie nie narusza przepisów w tym zakresie.

Zasięg oddziaływania na środowisko ma jedynie charakter lokalny, a uciążliwe oddziaływanie będzie miało charakter lokalny i czasowy. Wszystkie prace związane z realizacją inwestycji zostaną wykonane z zastosowaniem technologii jak najmniej uciążliwej dla okolicznych mieszkańców i otaczającego środowiska. Wszelkie prace wykonywane będą tylko w porze dziennej, z zastosowaniem sprawnego technicznie sprzętu.

W związku z rodzajem i lokalizacją przedsięwzięcia oddaloną o bezpieczną odległość od granic Państwa, wykluczona jest możliwość oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary położone poza granicami Polski zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji inwestycji. Nie zachodzą więc przesłanki do przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym.

W opinii tut. Organu planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na obszary 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. obszarów 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. obszarów Natura 2000, nie zaburzy integralności poszczególnych obszarów Natura 2000, ani sieci Natura 2000 jako całości. Dlatego też nie jest konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Uwzględniając proponowane rozwiązania chroniące środowisko skalę oraz rodzaj przedsięwzięcia, nie ma podstaw przypuszczać, aby przedmiotowe przedsięwzięcie znacząco wpłynęło na stan/potencjał ekologiczny jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) oraz podziemnych (JCWPd) oraz uniemożliwiło osiągnięcie celów środowiskowych zawartych w Planie Gospodarowania Wodami w obszarze dorzecza Wisły.

Realizacja inwestycji w sposób przedstawiony w karcie informacyjnej nie narusza przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026r., poz. 13 z późn. zm.).

Analizując oddziaływanie przedsięwzięcia, stwierdza się, że planowana inwestycja nie wywrze negatywnego wpływu na przyrodę, krajobraz i zdrowie ludzi. Przedsięwzięcie jest niewielkie o zasięgu lokalnym, dlatego można uznać, że jego wpływ na zdrowie i życie ludzi będzie minimalny. Ponadto inwestycja ta nie będzie stanowiła przedsięwzięcia mogącego osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności: pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000 lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami, zakaz których to oddziaływań wynika z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026r., poz. 13 z późn. zm.). Biorąc pod uwagę niewielki zakres oddziaływań inwestycji, położenie poza obszarami chronionymi, nie ma podstaw przypuszczać, iż dojdzie do utraty czy fragmentacji siedlisk gatunków chronionych lub pogorszenia warunków bytowania, żerowania i lęgu zwierząt we wskazanych obszarach, z uwagi na położenie inwestycji na terenie, gdzie nie występują siedliska ptaków stanowiących przedmiot ochrony. Ewentualne uciążliwe oddziaływanie przedsięwzięcia na środowisko będzie zminimalizowane poprzez wykonywanie prac wyłącznie w porze dziennej, zapewnienie prawidłowego przechowywania substancji, materiałów i surowców, gromadzenie selektywnie powstających odpadów. Przedsięwzięcie w fazie eksploatacji nie pogorszy parametrów klimatu akustycznego ani stanu zanieczyszczenia powietrza istniejącego na tym terenie.

Reasumując, po dokonaniu analizy powyższych uwarunkowań, uwzględniając usytuowanie, a także rodzaj i skalę możliwego oddziaływania inwestycji, tutejszy Organ uznał, 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.

Zawiadomieniem znak: RŚ.6220.41.8.2025 z dnia 07.04.2026r. Wójt Gminy Chojnice, działając na podstawie art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2025r., poz. 1691), poinformował Strony postępowania o możliwości zapoznania się z aktami sprawy, przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla analizowanego przedsięwzięcia.

Ponadto, ponieważ liczba stron w niniejszej sprawie przekracza 10, zgodnie z art. 74 ust.3 pkt 1 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 2024., poz. 1112 z późn. zm.) do doręczeń stosuje się przepis art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025r., poz. 1691).

Informacja o wszczęciu przedmiotowego postępowania oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy przed wydaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach została podana do wiadomości publicznej poprzez wywieszenie stosownego obwieszczenia na stronie internetowej www.bip.gminachojnice.com.pl, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Chojnicach oraz tablicy ogłoszeń sołectwa Topole, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Chojnice i w pobliżu miejsca realizacji inwestycji na terenie miasta Chojnice.

W trakcie prowadzenia postępowania tut. Organ podał do publicznej wiadomości informację o zamieszczeniu w publicznie dostępnym wykazie danych o wniosku o wydanie decyzji, poprzez wywieszenia stosownego obwieszczenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Chojnicach oraz tablicy ogłoszeń sołectwa Topole, a także na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Chojnice i w pobliżu miejsca realizacji inwestycji na terenie miasta Chojnice, wskazując miejsce i termin ich składania.

W trakcie trwania postępowania Strony nie wniosły żadnych uwag.

Do tut. Organu nie wpłynęły żadne uwagi i wnioski od społeczeństwa.

Pouczenie: Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w art. 72 ust. 1 i 1a 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; wniosek ten powinien być złożony nie później niż przed upływem sześciu lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna. Złożenie wniosku lub dokonanie zgłoszenia może nastąpić w terminie 10 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna, o ile strona, która złożyła wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, lub podmiot, na który została przeniesiona ta decyzja, otrzymali, przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 3, od organu, który wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach w pierwszej instancji, stanowisko, że aktualne są warunki realizacji przedsięwzięcia określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowieniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Zajęcie stanowiska następuje na wniosek uwzględniający informacje na temat stanu środowiska i możliwości realizacji warunków wynikających z decyzji

o środowiskowych uwarunkowaniach lub postanowienia, o którym mowa w art. 90 ust. 1, jeżeli było wydane. Wniosek, o którym mowa w zdaniu drugim, składa się do organu nie wcześniej niż po upływie 5 lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Za wydanie niniejszej decyzji pobrano opłatę skarbową w wysokości 205 zł (art. 6 ust. 1 pkt.3, art. 8 ust. 1, część 1.1.45 załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025r., poz. 1154 z późn. zm.). Zapłata opłaty skarbowej przez wnioskodawcę nastąpiła w dniu 29.07.2025r. w kasie tut. Urzędu.

Informacja o wydanej decyzji podlega ujawnieniu w publicznie dostępnym wykazie danych.

Od decyzji niniejszej służy Stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku, za pośrednictwem Wójta Gminy Chojnice, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

Przed upływem 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, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

WÓJT GMINY CHOJNICE

Otrzymują:

1. Aleksander Kowalski, Topole [REDACTED] – Inwestor;
2. Strony postępowania zawiadomione obwieszczeniem zgodnie z art. 74 ust.3 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 2024r., poz. 1112 z późn. zm.) oraz art. 49 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2025r., poz. 1691);
3. a/a I.W./A.M.

Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku, ul. Chmielna 54/57, 80-748 Gdańsk,
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Dyrektor Zarządu Zlewni w Chojnicach, ul. Łużycka 1A, 89-600 Chojnice,
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Chojnicach, ul. Piłsudskiego 39, 89-600 Chojnice.

Załącznik nr 1
do decyzji znak RŚ.6220.41.11.2025
z dnia 13.05.2026r.

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

„Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na terenie działki nr 205/45 położonej w miejscowości Topole, obręb geodezyjny Nieżychowice, gmina Chojnice.”

Charakterystykę sporządzono na podstawie załączonej do wniosku Karty Informacyjnej Przedsięwzięcia i jej uzupełnienia.

I. Położenie przedsięwzięcia:

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie na działce nr ew. 205/45 w obrębie geodezyjnym Nieżychowice, gmina Chojnice. Teren ten położony jest w mezoregionie fizycznogeograficznym Pojezierze Północnokrajenskie, w bliskim sąsiedztwie granic administracyjnych miasta Chojnice, wynoszącym około 100 m.

Obszar inwestycji położony jest w strefie podlegającej przekształceniom przestrzennym. Przedsięwzięcie stanowi kolejny etap wcześniejszych inwestycji tego samego Inwestora w tym rejonie, obejmujących kilkanaście okolicznych działek, dla których zrealizowano już zabudowę, wydano ostateczne decyzje o warunkach zabudowy lub toczą się stosowne postępowania administracyjne. Najbliższa istniejąca zabudowa znajduje się na działkach sąsiednich nr 205/46 i 205/42, w odległości odpowiednio 13 m i 15 m od granic terenu inwestycji. Dojazd do planowanych budynków odbywać się będzie z drogi gminnej od strony wschodniej, przy wykorzystaniu działek nr 205/13 i 205/34, które pełnią funkcję drogi dojazdowej.

Działka, na której planowana jest realizacja inwestycji nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Najbliżej położone obszary Natura 2000, w promieniu 5 km od planowanej inwestycji, są:

- ok. 2,6 km na północ Wielki Sandr Brdy PLB220001;
- ok. 3,6 km na północny wschód Las Wolności PLH220060.

Innymi najbliżej położonymi obszarami objętymi ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (*t.j.* Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.) są:

- ok. 2 km na północ otulina Parku Narodowego „Bory Tucholskie”;
- ok. 2,7 km na północ Zaborski Park Krajobrazowy.

Przedmiotowe przedsięwzięcie znajduje się poza korytarzami ekologicznymi.

Projektowana zabudowa mieszkaniowa nie będzie realizowana na obszarach wodno – błotnych oraz innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliskach

łęgowych oraz innych obszarach o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedliskach łęgowych oraz ujściach rzek, strefach ochronnych ujęć wody i obszarach ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

Teren inwestycji nie jest zlokalizowany na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2025r., poz. 960 z późn. zm.).

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 jeziornych (JCWP LW) o kodzie LW20290 – „Charzykowskie”,
- podziemnych (JCWPd) o kodzie PLGW200027.

II. Charakterystyka techniczna inwestycji:

Planowane przedsięwzięcie obejmuje budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. Inwestycja realizowana będzie na terenie działki nr 205/45, położonej w miejscowości Topole, obręb geodezyjny Niezychowice, gmina Chojnice. Całkowita powierzchnia działki wynosi 0,1501 ha, a zamierzenie realizowane będzie na gruntach sklasyfikowanych jako użytki rolne klas RIVa i RIVb.

Zakres zamierzenia inwestycyjnego obejmuje w szczególności:

- budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni ok. 130 m²,
- budowę budynku gospodarczego z infrastrukturą towarzyszącą o powierzchni ok. 32 m²,
- wykonanie niezbędnej infrastruktury technicznej oraz obsługi komunikacyjnej, gdzie dojazd docelowo będzie odbywał się z drogi gminnej poprzez działki nr 205/13 i 205/34, pełniące funkcję drogi dojazdowej.

Całkowita powierzchnia planowanej zabudowy i przekształcenia terenu na przedmiotowej działce wyniesie 162 m², co stanowić będzie ok. 10,79% jej całkowitej powierzchni. Pozostała część, stanowiąca 89,21% obszaru, pozostanie powierzchnią biologicznie czynną. Budynki będą posiadały wysokość do 9,0 m oraz dwuspadowe dachy o konstrukcji drewnianej, z kątem nachylenia połaci głównych w przedziale 25-45°. Szerokość elewacji frontowej wyniesie 12,0 m z dopuszczalną tolerancją do 20%.

Należy podkreślić, iż planowane zamierzenie stanowi kolejny etap inwestycji realizowanych przez tego samego Inwestora w analizowanym rejonie. Biorąc pod uwagę realizacje na działkach sąsiednich, dla których wydano już decyzje o warunkach zabudowy oraz te, dla których toczą się postępowania administracyjne, łączna powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu w ramach oddziaływań skumulowanych wyniesie ok. 2,48 ha. Natomiast łączna powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu (wraz z działką nr 205/45) wyniesie 2,63 ha.

Realizacja obiektów kubaturowych odbywać się będzie z wykorzystaniem tradycyjnej technologii murowanej, w tzw. „systemie gospodarczym”. Przewiduje się wykonanie żelbetonowych ław fundamentowych oraz ścian nadziemia z cegły ceramicznej lub bloczków gazobetonowych. Prace z wykorzystaniem ciężkiego sprzętu mechanicznego (np. koparki) ograniczone zostaną do początkowej fazy robót ziemnych, po czym kontynuowane będą głównie przy użyciu sprzętu podręcznego i prac ręcznych.

W zakresie obsługi w media i infrastrukturę techniczną przewiduje się:

- zaopatrzenie w wodę: z istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci;
- odprowadzenie ścieków: ścieki socjalno-bytowe odprowadzane będą do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej. Na etapie realizacji inwestycji zaplecze sanitarne stanowić będą przenośne toalety (typu TOI-TOI), opróżniane przez uprawnioną firmę;
- gospodarka wodami opadowymi: wody opadowe i roztopowe spływające z połaci dachowych oraz powierzchni utwardzonych odprowadzane będą powierzchniowo na tereny zielone należące do Inwestora;
- zaopatrzenie w energię ciepłą: budynek będzie niepodpiwniczony, a jego ogrzewanie opierać się będzie na systemie tradycyjnym sprzężonym z instalacją solarną lub panelami fotowoltaicznymi.

Na etapie realizacji inwestycji nie przewiduje się wykorzystania znacznych ilości surowców, materiałów paliw i energii. Zapotrzebowanie w paliwa, energię elektryczną czy wodę będzie krótkotrwałe i rozłożone w czasie. Wykorzystane zostaną materiały budowlane ogólnodostępne, nie pogarszające stanu lokalnego środowiska (kruszywa o różnej granulacji, beton, cement, zaprawy klejowe, drewno, farby, elementy stalowe, kable itp.).

Na etapie eksploatacji wykorzystane zostaną surowce niezbędne do funkcjonowania gospodarstw domowych; woda, energia elektryczna, ewentualnie opał. Ścieki socjalno-bytowe zgodnie z wytycznymi gestora sieci do istniejącej kanalizacyjnej. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci. Przeciętne gospodarstwo domowe zużywa miesięcznie od kilkuset do kilku tysięcy kWh energii elektrycznej. Zużycie paliw wiąże się z ogrzewaniem budynków mieszkalnych. Wykorzystane do tego mogą być następujące surowce: węgiel, drewno bądź energia elektryczna i słoneczna.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia produktem ubocznym będą następujące odpady:

Kod odpadów	Grupy, podgrupy i rodzaje odpadów
08 01 11	Odpady farb i lakierów zawierających rozpuszczalniki organiczne lub inne substancje niebezpieczne
08 01 12	Odpady farb i lakierów inne niż wymienione w 08 01 11
08 04 09	Odpadowe kleje i szczeliwa zawierające rozpuszczalniki organiczne lub inne substancje niebezpieczne
08 04 10	Odpadowe kleje i szczeliwa inne niż wymienione w 08 04 09
15 01 01	Opakowania z papieru i tektury
15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych
15 01 03	Opakowania z drewna
15 01 04	Opakowania z metali

15 01 05	Opakowania wielomateriałowe
15 01 06	Zmieszane odpady opakowaniowe
15 01 07	Opakowania ze szkła
15 01 09	Opakowania z tekstyliów
15 01 10	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone
15 02 02	Sorbety, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nie ujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ścierki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi
15 02 03	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02
17 01 01	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów
17 01 03	Odpady innych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia
17 01 82	Inne niezmiennione odpady
17 02 01	Drewno
17 02 02	Szkło
17 02 03	Tworzywo sztuczne
17 04 05	Żelazo i stal
17 04 11	Kable
17 05 04	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03
17 06 04	Materiały izolacyjne różne

Ilość powstałych na tym etapie odpadów będzie nieznaczną, czasowo będą magazynowane w pojemnikach odpowiednio do tego przeznaczonych a po zakończeniu prac budowlanych przekazane zostaną podmiotom, posiadającym niezbędne zezwolenia.

Ponadto nie przewiduje się istotnych ilości mas ziemnych - szacowana ilość to ok. 200-500 Mg. Będą one wykorzystane do niwelacji terenu a ich ewentualny nadmiar przekazywany poza teren inwestycji jako odpad o kodzie 17 05 04 wyłącznie odbiorcom upoważnionym do ich odbioru i przetwarzania.

W trakcie eksploatacji przedsięwzięcia powstaną przede wszystkim odpady z grupy 20- odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie (na podstawie Rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 3 stycznia 2020r. w sprawie katalogu odpadów (Dz. U. 2020 r, poz. 10). Przewiduje się, iż na posesji znajdą się pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych, w miarę możliwości odpady te będą również segregowane.

Średnia ilość odpadów wytwarzanych przez jedno gospodarstwo domowe w Polsce to około 0,6 kg odpadów na osobę dziennie (w tym odpady zmieszane, bioodpady, papier, szkło, plastik itp.).

Dla jednego gospodarstwa domowego (4 osoby):

$0,6 \text{ kg/osobę/dzień} \times 4 \text{ osoby} = 2,4 \text{ kg/dzień}$ na gospodarstwo

Roczne wytwarzanie odpadów dla jednego budynku mieszkalnego wyniesie:

$2,4 \text{ kg/dzień} \times 365 \text{ dni} = 876 \text{ kg}$ rocznie na gospodarstwo

Dla 18 budynków mieszkalnych całkowite wytwarzanie odpadów wyniesie:

$876 \text{ kg rocznie na budynek} \times 18 \text{ budynków} = 15\,768 \text{ kg}$ rocznie.

WÓJT GMINY CHOJNICE