

## 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 14 stycznia 2026 r. znak: RŚ.6220.65.1.2025 (data wpływu: 16 stycznia 2026 r. w sprawie wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Rozbiórka obiektów istniejących oraz budowa do 13 budynków mieszkalno-usługowych (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach ewidencyjnych numer 393/6 i 393/2 w obrębie Charzykowy, gmina Chojnice, powiat chojnicki, woj. pomorskie”

### nie stwierdzam

**potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania ww. przedsięwzięcia na stan zasobów wodnych i zagrożenie osiągnięcia przez nie celów środowiskowych i wskazuję 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.
2. Na etapie eksploatacji inwestycji ścieki socjalno - bytowe odprowadzać do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.
3. Miejsca parkingowe wykonać jako powierzchnie przepuszczalne.
4. Do ogrzewania budynków stosować źródła niskoemisyjne; stosować rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisji gazów i pyłów do powietrza.
5. Zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić z sieci elektroenergetycznej, na warunkach wskazanych przez gestora sieci.
6. 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.
7. Realizacja przedsięwzięcia wraz z towarzyszącą infrastrukturą powinna być wykonana zgodnie z projektem, uwzględniając wszystkie rozwiązania eliminujące zagrożenia związane z zanieczyszczeniem środowiska gruntowo - wodnego.
8. 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.
9. Używać tylko sprawnego i sprawdzonego sprzętu w celu uniknięcia wycieku substancji ropopochodnych do środowiska gruntowo - wodnego.
10. Wyposażyć plac budowy w sorbenty do neutralizacji substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych.
11. Wszystkie awaryjne zdarzenia wiążące się z zanieczyszczeniem środowiska gruntowo - wodnego substancjami szkodliwymi, w tym ropopochodnymi usunąć natychmiast po wystąpieniu zdarzenia.

12. Na etapie budowy zapewnić pracownikom zaplecze sanitarne; przenośne toalety ze szczelnym zbiornikiem oraz zapewnić systematyczny wywóz nieczystości przez wyspecjalizowaną firmę.
13. Teren, na którym prowadzone będą prace budowlane oraz montażowe należy uporządkować.
14. 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 16 stycznia 2026 r. do Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Chojnicach wpłynął wniosek Wójta Gminy Chojnice z dnia 14 stycznia 2026 r. znak: RŚ.6220.65.1.2025, w sprawie wydania opinii co do potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn.: „Rozbiórka obiektów istniejących oraz budowa do 13 budynków mieszkalno - usługowych (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach ewidencyjnych numer 393/6 i 393/2 w obrębie Charzykowy, gmina Chojnice, powiat chojnicki, woj. pomorskie”, uzupełniony pismem z dnia 01 kwietnia 2026 r. (data wpływu: 02 kwietnia 2026 r.), odpowiednio na wezwanie tutejszego organu z dnia 29 stycznia 2026 r. znak: GC.ZZŚ.4130.6.2026.PG, które zawierało następujące kwestie do wyjaśnienia:

1. Wskazanie, jakiego rodzaju utwardzenia planowane są dla projektowanych miejsc parkingowych i jaka będzie ich powierzchnia. Czy inwestor rozważa zastosowanie nawierzchni przepuszczalnych, pozwalających na naturalne wchłanianie wody.
2. Przeanalizowanie kwalifikacji przedsięwzięcia pod kątem § 3 ust. 1 pkt 55 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839), tj.: „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą [...]”.
3. Wskazania szacowanej ilości odprowadzanych wód opadowych lub roztopowych, mogących powstać na etapie eksploatacji inwestycji oraz czy będą wymagać podczyszczania.

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 57 lit. b tiret pierwsze jako: „zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 56, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe, 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”.

Tutejszy organ nie brał pod uwagę kwalifikacji dotyczącej zabudowy mieszkaniowej, 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.), z uwagi na jednoznaczną odpowiedź pełnomocnika inwestora, w której wskazano, że na etapie eksploatacji planowana inwestycja związana będzie z działalnością usługową – krótkoterminowym najmem apartamentów i przestrzeni usługowej. Przeważającą część kondygnacji będą stanowiły apartamenty mieszkalne dla przyjezdnych gości, w pozostałej części np. na parterach mogą zostać urządzone lokale usługowe np. restauracje, butiki handlowe, sala lub sale konferencyjne oraz strefy rekreacji takie jak siłownia, wewnętrzna sala zabaw dla dzieci, usługi wellness and beauty.

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 do 13 budynków o charakterze usługowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą na działkach nr ewid. 393/6 i 393/2 obr. Charzykowy, gmina Chojnice, powiat chojnicki, woj. pomorskie. Powierzchnia działki nr ewid. 393/6 wynosi 0,6948 ha, natomiast powierzchnia działki nr ewid. 393/2 wynosi 0,7111 ha. Całkowita powierzchnia obszaru objętego inwestycją to ok. 1,4059 ha.

Na działce inwestycyjnej nr ewid. 393/6 znajduje się budynek usługowy – klub i restauracja „Holiday” wraz z utwardzonym placem parkingowym. Działka nr ewid. 393/2 to teren o charakterze rekreacyjnym, porośnięty trawą, z rozproszoną zabudową letniskową. Cały obszar ma antropogeniczny charakter – jest zagospodarowany, częściowo zabudowany i otoczony zwartą zabudową miejscowości Charzykowy. Inwestycja zakłada rozbiórkę istniejących obiektów wraz z fundamentami tj. budynku klubu i restauracji „Holiday”, domków letniskowych, parkingów i placów utwardzonych.

Bilans terenu przedstawia się następująco:

- ☐ powierzchnia zabudowy 13 budynków ok. 2 440 m<sup>2</sup>,
- ☐ powierzchnia nawierzchni utwardzonych (drogi dojazdowe, miejsca postojowe, dojścia do budynków, chodniki) ok. 4 173 m<sup>2</sup>,
- ☐ powierzchnia biologicznie czynna (urządzona w postaci trawników i łąk kwietnych, klombów roślin ozdobnych, drzew i krzewów ozdobnych) ok. 7 400 m<sup>2</sup>.

Dla realizacji przedmiotowej inwestycji zakłada się technologię standardową, materiały typowe dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Technologia prac obejmie prace ziemne (wykonanie wykopów), ułożenie kabli, sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, realizację obiektów kubaturowych, wykonanie nawierzchni oraz wykonanie docelowego zagospodarowania terenu.

Planowane budynki składać się będą z czterech kondygnacji nadziemnych a także z jednej kondygnacji podziemnej z miejscami parkingowymi w ilości do 50 szt. oraz urządzeniami i infrastrukturą techniczną np. sterownia, szafy elektryczne, część techniczna, mogą być tam także urządzone wiaty śmietnikowe, podręczne schowki. Koncepcja zakłada budowę obiektów w konstrukcji żelbetowej monolitycznej typowej dla tego typu inwestycji. Posadowienie budynku na fundamentach bezpośrednich w postaci płyty fundamentowej, ław fundamentowych lub w postaci fundamentów pośrednich np. fundamenty palowe (wybór zostanie dokonany po wykonaniu szczegółowej geotechniki gruntu). W każdym budynku zostanie urządzonych do 16 lokali użytkowych o różnych powierzchniach. Średni metraż lokali wynosić będzie ok. 37,5 m<sup>2</sup>. Łącznie powstanie do 208 lokali użytkowych (apartamentów). Łącznie budynki będą mogły pomieścić do 832 mieszkańców.

W ramach zagospodarowania terenu przewidziano realizację infrastruktury towarzyszącej, w tym obejmującej budowę parkingu do 116 miejsc postojowych zewnętrznych. Układ parkingów został podzielony na dwie strefy: do 96 miejsc w północnej części działki oraz do 20 miejsc w części zachodniej terenu inwestycyjnego. Obsługę komunikacyjną zapewni wewnętrzna droga dojazdowa, biegnąca wzdłuż granic działek od strony ulicy Szkolnej, która umożliwi bezpośredni dostęp do poszczególnych budynków oraz parkingu w części zachodniej. Parking zlokalizowany w północnej części terenu będzie obsługiwany poprzez drogę wewnętrzną z wjazdem powiązany od strony ulicy Turystycznej. Przewidziano również ażurowe ogrodzenie, o konstrukcji stalowej wyposażone w dwie bramy – od strony ulicy Turystycznej i Szkolnej.

Teren inwestycyjny zaopatrzonej zostanie w następujące media:

- ☐ zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach wskazanych przez gestora sieci;
- ☐ zaopatrzenie w energię ciepłą – kotły gazowe,
- ☐ zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez gestora sieci,
- ☐ odprowadzanie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

Wody deszczowe z powierzchni utwardzonych zostaną odprowadzone zostaną za pomocą uformowanych łagodnych spadków i następnie kierowane wewnętrzną kanalizacją deszczową do kanalizacji deszczowej gminnej. Wody deszczowe z dachów budynków zostaną ujęte w system rynien i odprowadzone będą do sieci kanalizacji deszczowej wewnętrznej, następnie kierowane wewnętrzną kanalizacją deszczową do kanalizacji deszczowej gminnej.

Na terenie inwestycji istnieje przyłącze wodociągowe, z którego obecnie korzystają obiekty przeznaczone do rozbiórki. Woda do celów budowlanych na etapie realizacji inwestycji będzie mogła być dostarczana z tego przyłącza. W przypadku konieczności czasowego odłączenia lub przebudowy przyłącza dopuszcza się dostarczanie wody beczkowitzem. W miejscu dostarczania wody zostanie zamontowany wodomierz umożliwiający ewidencję ilości zużytej wody. Woda będzie wykorzystywana do celów budowlanych, w tym m.in. dodawanie wody do zapraw zgodnie z zaleceniami producenta, ewentualne zraszanie wodą podłoża w celu minimalizacji emisji pyłu. W czasie trwania prac budowlanych woda zużywana będzie także do celów bytowych dla potrzeb pracowników, a jej ilość będzie zależna od ilości osób pracujących na budowie oraz pory roku. W czasie realizacji przedsięwzięcia teren inwestycji zostanie wyposażony w toalety typu toi - toi. Woda do celów konsumpcyjnych będzie dowożona w butelkach.

Nie zachodzi konieczność wykonywania odwodnień terenu. Inwestycja zlokalizowana jest w odległości ok. 290 m od linii brzegowej Jeziora Charzykowskiego, co wyklucza możliwość oddziaływania na wody jeziorne oraz strefę brzegową.

Planowane prace rozbiórkowe mogą powodować miejscowe naruszenie struktury gleby w obrębie placu budowy, głównie wskutek poruszania się ciężkiego sprzętu oraz czasowego składowania materiałów rozbiórkowych. Materiały z rozbiórki zostaną zagospodarowane zgodnie z przepisami o gospodarce odpadami.

Planowane przedsięwzięcie zrealizowane zostanie poza obszarami wodno - błotnymi, innymi obszarami o płytkim zaleganiu wód podziemnych, w tym siedlisk łęgowych 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 oraz na obszarze Zaborskiego Parku Krajobrazowego.

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 europejskim kodzie LW20290 „Charzykowskie”, określonej jako naturalna część wód, monitorowana, WSd\_a - Jezioro na podłożu wapiennym, o dużej wartości współczynnika Schindlera, stratyfikowane, zagrożona ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych, tj. dobrego stanu ekologicznego; stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren (w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry,
- ☐ podziemnych (JCWPd) o kodzie GW200027, 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 oraz Zaborskiego Parku Krajobrazowego wskazane w karcie charakterystyk ww. jednolitych części wód powierzchniowych jeziornych.

**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 uchylecia 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.