



**REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
W GDAŃSKU**

RDOŚ-Gd-WOO.4221.41.2026.PM.2
eDoręczenie + ZPO

Gdańsk, dnia 2026-06-16 r.

POSTANOWIENIE

Na podstawie **art. 77 ust. 1 pkt 1, art. 77 ust. 3, 4 i 7 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r., poz. 670 ze zm., dalej ustawa ooś)**, w związku z **§ 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret drugie oraz pkt 62 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.)** oraz **art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r., poz. 1691, dalej kpa)**, na wniosek Wójta Gminy Chojnice znak RŚ.6220.30.13.2025 z dnia 07.04.2026 r., po zapoznaniu się z:

- ❑ wnioskiem Inwestorów – Pani Gabrieli Jankowskiej, Pana Mieczysława Jankowskiego, Pana Lecha Jankowskiego oraz Pani Anny Doliny działających przez pełnomocnika Pana Marka Benedykcińskiego, o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- ❑ raportem o oddziaływaniu na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia, oprac. zespół pod kierownictwem mgr Marka Benedykcińskiego, 19.02.2026 r. - zwanego dalej raportem ooś, wraz z uzupełnieniami;

postanawiam

uzgodnić realizację przedsięwzięcia polegającego na: **Budowie osiedla mieszkaniowego**, w Chojniczkach na terenie działek 644/8, 644/4, 644/9, 644/10, 644/6, 644/5, 644/7, 644/3, 644/2, 644/1, 190/9, 190/8, 190/7, 190/6, 190/5, 190/4, 190/2, 190/3, 189/2, 189/5, 189/4, 189/3 obręb Chojniczki 0003, gmina Chojnice, powiat chojnicki,

i określić następujące warunki tej realizacji:

I. Na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia konieczne jest podjęcie następujących działań:

1.1. Etap realizacji:

- a) Ewentualną wycinkę drzew i krzewów prowadzić poza okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia. Dopuszcza się prowadzenie prac w ww. okresie po wykluczeniu przez specjalistę ornitologa lęgu ptaków, co należy potwierdzić wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.
- b) Podczas prowadzenia wykopów zabezpieczyć plac robót płótkiem z siatki herpetologicznej przed przedostaniem się do wykopów małych zwierząt.

- c) Codziennie przed przystąpieniem do dalszych prac przeprowadzać kontrolę wykopów; uwięzione zwierzęta niezwłocznie przenieść poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko. Przenoszenie prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych; używany do tego sprzęt dezynfekować. Wyniki nadzoru odpowiednio udokumentować wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.
- d) Drzewa i krzewy pozostające w zasięgu prac, zabezpieczyć na czas prowadzenia robót przed:
 - a. możliwością mechanicznego uszkodzenia, np. poprzez odeskowanie pni drzew – na podkładzie z rur drenarskich lub mat słomianych pokrywających powierzchnię drzewa pod odeskowaniem;
 - b. fizycznym uszkodzeniem krzewów, np. poprzez wygradzenie obszaru występowania krzewów np. taśmą;
 - c. przesuszeniem bryły korzeniowej, np. poprzez zastosowanie mat ograniczających transpirację oraz prowadzenie wykopów w ich sąsiedztwie krótkimi odcinkami, ograniczając czas otwarcia wykopów;
 - d. mechanicznym uszkodzeniem bryły korzeniowej, np. poprzez prowadzenie prac w bezpośrednim sąsiedztwie systemów korzeniowych drzew i krzewów w sposób ręczny, o ile pozwala na to technologia prac; powstałe ewentualne uszkodzenia mechaniczne pni i korzeni zabezpieczyć preparatem grzybobójczym.
- e) Nie magazynować materiału ziemnego i materiałów budowlanych w odległości mniejszej niż 10 m od pnia drzewa.
- f) W zasięgu korony drzewa nie parkować maszyn i pojazdów.
- g) 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), za wyjątkiem prac, których wykonanie wymaga ciągłości procesów technologicznych, np. betonowanie fundamentów.
- h) Naprawy maszyn i urządzeń, zabiegi związane z ich konserwacją, uzupełnianie paliwa wykonać w miejscach specjalnie do tego przeznaczonych i zabezpieczonych, na uszczelnionym podłożu.
- i) Zabezpieczyć miejsce budowy, miejsca tankowania maszyn budowlanych oraz miejsca eksploatacji urządzeń mechanicznych przed ewentualnym zanieczyszczeniem środowiska wodno-gruntowego poprzez utwardzenie i uszczelnienie terenu oraz wyposażenie punktów tankowania w sorbenty substancji ropopochodnych.
- j) 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 wykonawcy.

1.2. Etap eksploatacji:

- a) Do nasadzeń wykorzystywać nektarodajne gatunki rodzime geograficznie i siedliskowo.

II. Stanowisko w sprawie transgranicznego oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których przeprowadzono postępowanie dotyczące transgranicznego oddziaływania na środowisko:

W związku z rodzajem i lokalizacją przedsięwzięcia, wykluczona jest możliwość oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary położone poza granicami Polski zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji. Tut. Organ nie znajduje więc przesłanek do przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym.

Uzasadnienie

Wójt Gminy Chojnice, w związku z prowadzonym postępowaniem w sprawie oceny oddziaływania na środowisko ww. przedsięwzięcia, wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z wnioskiem znak RŚ.6220.30.13.2025 z dnia 07.04.2026 r. (wpływ 07.04.2026 r.) o uzgodnienie warunków jego realizacji. Do wystąpienia o uzgodnienie załączone zostały: wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, informacja o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, raport o oddziaływaniu na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia wraz z załącznikami, opracowany pod kierownictwem mgr Marka Benedykcińskiego, sygnowany na dzień 19.02.2026 r.

Na podstawie przedłożonej dokumentacji tut. Organ ustalił co następuje.

Przedsięwzięcie objęte przedłożonym wnioskiem jest kwalifikowane według Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 ze zm.) do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret drugie oraz § 3 ust. 1 pkt 62, tj.:

- „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”,
- „drogi o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 31 i 32 lub obiekty mostowe w ciągu drogi o nawierzchni twardej, z wyłączeniem przebudowy dróg lub obiektów mostowych, służących do obsługi stacji elektroenergetycznych i zlokalizowanych poza obszarami objętymi 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”,

w związku z tym realizacji ww. przedsięwzięcia wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Przedmiotem opracowania jest stworzenie osiedla mieszkaniowego składającego się z 164 działek budowlanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wraz z drogami wewnętrznymi oraz utworzeniem infrastruktury towarzyszącej w Chojniczkach, na terenie działek 644/8, 644/4, 644/9, 644/10, 644/6,

644/5, 644/7, 644/3, 644/2, 644/1, 190/9, 190/8, 190/7, 190/6, 190/5, 190/4, 190/2, 190/3, 189/2, 189/5, 189/4, 189/3 obręb Chojniczki 0003, gmina Chojnice, powiat chojnicki, województwo pomorskie.

Teren działek inwestycyjnych obecnie jest niezabudowany i nieutwardzony, składa się on z użytków rolnych (RIVa, RIVb, RV, RVI) oraz nieużytków (N). Na przedmiotowym obszarze brak jest aktualnie zadrzewień i krzewów wymagających wycinki.

Całkowita powierzchnia terenu zainwestowania (powierzchnia ulegająca przekształceniu) wynosi 20,2785 ha. Powierzchnia zabudowy w ramach procedowanego przedsięwzięcia wyniesie 2,343 ha, powierzchnia utwardzona 7,706 ha, natomiast powierzchnia biologicznie czynna wyniesie 10,138 ha.

Inwestycja obejmuje budowę osiedla mieszkaniowego składającego się z 164 działek budowlanych przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wraz z drogami wewnętrznymi oraz utworzeniem infrastruktury towarzyszącej. Urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi:

- przyłącze wodociągowe projektowane – zakłada się zapewnienie instalacji wodociągowej z projektowanej sieci wodociągowej,
- przyłącze elektroenergetyczne projektowane – zakłada się zapewnienie instalacji elektroenergetycznej z projektowanej sieci elektroenergetycznej,
- miejsca postojowe – zakłada się na każdej posesji min. 1 miejsce postojowe zlokalizowane w obrębie działki,
- miejsca gromadzenia odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji, odbierane przez wyspecjalizowane firmy,

Sposób odprowadzania ścieków:

- do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej – poprzez projektowane przyłącze – wg odrębnego opracowania lub indywidualne – przydomowa oczyszczalnia ścieków bądź szczelny zbiornik bezodpływowy na ścieki.

Zakłada się wybudowanie 164 domów jednorodzinnych dwukondygnacyjnych, o wysokości do 9 m. Na dojścia i dojazdy do projektowanych budynków oraz miejsca postojowe przewidziano nawierzchnie utwardzone z kostki betonowej. Ogrzewanie budynków realizowane będzie indywidualnie przez nabywców poszczególnych działek. Wody opadowe z terenów utwardzonych w tym parkingów oraz z połaci dachowej odprowadzone będą grawitacyjnie po terenie własnym w sposób niezmienny warunków gruntowych.

Teren przedsięwzięcia nie jest objęty aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy o oś organ prowadzący postępowanie wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli plan ten został uchwalony. W przedmiotowej sprawie organem właściwym do wydania decyzji środowiskowej jest Wójt Gminy Chojnice, a więc na nim ciąży obowiązek stwierdzenia zgodności lokalizacji przedsięwzięcia z obowiązującym miejscowym planem.

Na przedmiotowym obszarze brak jest aktualnie zadrzewień i krzewów wymagających wycinki.

Otoczenie terenu inwestycji stanowią:

- od strony północnej – osiedle mieszkaniowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i bliźniacza,
- od strony zachodniej – tereny leśne,

- od strony wschodniej – zabudowa mieszkaniowa, tereny leśne, uprawy na gruntach ornych, tereny roślinności trawiastej,
- od strony południowej – osiedle mieszkaniowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i bliźniacza.

Teren planowanego przedsięwzięcia znajduje się w odległości około 17,2 m od terenów chronionych akustycznie (zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna w kierunku południowym od granicy terenu inwestycji).

W obrębie działki ewid. nr 190/8, zgodnie z aktualnym stanem faktycznym, nie znajduje się już zbiornik wodny – teren pod dawnym zbiornikiem stanowi aktualnie nieużytek.

Obecnie obszar przeznaczony pod realizację inwestycji pokrywają zbiorowiska związane z polami uprawnymi. Dominują syntaksony związane z rzędem *Centauretalia cyanii* oraz w mniejszym stopniu z rzędem *Polygono Chenopodietalia*. W pierwszym przypadku mowa o roślinności upraw zbożowych a w drugim o roślinności upraw okopowych. Zbiorowiska te mają postać zdegenerowaną, ponieważ nie występują w nich gatunki charakterystyczne dla niższych syntaksonów. Wzdłuż zachodniej i południowej granicy terenu inwestycyjnego, rozciągają się wąskie pasy zbiorowisk skrajnych, głównie z roślinnością klasy *Artemisietea vulgaris* ale również traworośli z gatunkami typowymi dla klasy *Molinio-Arrhenetheretea*. Wzdłuż południowej granicy przebiega polna droga z wydepczyskiem z muchotrzewem polnym (*Ass. Rumici acetosellae-Spergularietum rubrae*). Wzdłuż granicy zachodniej teren inwestycyjny sąsiaduje ze zbiorowiskami leśnymi (zbiorowiska zastępcze z sosną zwyczajną), na obrzeżach, których wykształciły się ubogie murawy psammofilne, z roślinnością rzędu *Corynephorretalia canescentis*. Od strony północnej i wschodniej również rozciągają się pola uprawne. W północnej części terenu inwestycyjnego znajduje się płat lasu ze zbiorowiskiem sosny zwyczajnej i brzozy brodawkowatej. Zbiorowiska wymienionych syntaksonów nie są identyfikatorami fitosocjologicznymi siedlisk przyrodniczych Natura 2000.

Na terenie inwestycyjnym nie znaleziono chronionych roślin naczyniowych. Możliwość wykrycia większości taksonów była ograniczona ze względu na zaawansowany okres wegetacji, jednakże na obrzeżach zbiorowisk leśnych, przy granicy z terenem inwestycyjnym, natrafiono na stanowiska chronionych mchów: gajnika lśniącego *Hylocomium splendens*, rokitnika pospolitego *Pleurozium schreiberi*, widłozęba miotlastego *Dicranum scoparium* oraz widłozęba kędzierzawego *Dicranum polysetum*. Na 2 stanowiska widłozęba miotlastego natrafiono również w zadrzewieniu na terenie inwestycyjnym. Wymienione gatunki rosną powszechnie w runie młodych drzewostanów sosnowych. Mimo objęcia ich częściową ochroną, są uznawane za pospolite gatunki siedlisk borowych.

W trakcie prowadzonych inwentaryzacji sierpniowych, na terenie objętym planowaną inwestycją nie stwierdzono chronionych, rzadkich oraz zagrożonych gatunków wielkoowocnikowych i zlichenizowanych.

Na obszarze planowanej inwestycji zróżnicowanie gatunkowe owadów jest skrajnie niskie. Związane jest to zarówno monotypizacją siedlisk, ograniczających się głównie do odchwaszczonych upraw zbóż. Rzędem dominującym pod względem liczby gatunków i ich osobników były muchówki (*Diptera*). Nieco mniej liczne były chrząszcze, reprezentowane przez drobne ryjkowcowate (*Curculionidae*) i załęszczycowate (*Oedemeridae*). Oba taksony zasiedlały zarówno obszar upraw jak i siedliska skrajne. Pozostałe taksony należy uznawać za występujące sporadycznie i w małych ilościach. Do najcenniejszych taksonów zalicza się świerszcza polnego *Gryllus campestris*, który uznawany jest za takson bliski zagrożenia (kategoria NT według Czerwonej Listy Zwierząt Ginących i Zagrożonych w Polsce). Na terenie inwestycyjnym, w siedliskach skrajnych, wykazano obecność co najmniej czterech

strydulujących samców. Stanowiska chronionych gatunków owadów odnotowano wyłącznie na obszarach leśnych. Były to przede wszystkim błonkówki (trzmiele *Bombus spp.* i mrówki *Formica spp.*) oraz chrząszcze (biegacz gładki *Carabus glabratus*, biegacz skórzasty *C. coriaceus*, tęcznik liszkarz *Calosoma sycophanta*).

Na terenie inwestycyjnym oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie stwierdzono obecności płazów ani gadów. Obecność płazów na danym terenie uwarunkowana jest od obecności wody (na etapie rozrodu), odpowiednich żerowisk (na etapie fazy lądowej wybranych gatunków) oraz odpowiednich zimowisk (na etapie hibernacji). Ponadto pojaw płazów na danym terenie może być tymczasowy, jeśli biegnie przez niego szlak migracyjny. Na obszarze inwestycyjnym brak odpowiednich miejsc do zimowania, poza niewielkim fragmentem zadrzewiania śródpolnego. Ono z kolei znajdują się w znacznej odległości od potencjalnych miejsc rozrodu. Większość krajowych płazów zimuje na lądzie, wybierając miejsca zapewniające odpowiednią wilgotność i chroniące przed zamarzaniem. Najczęściej spotyka się je w różnorodnych ziemnych kryjówkach, głębokich szczelinach i zakamarkach gruntu, ziemnych jamach, norach drobnych ssaków, przestrzeniach pomiędzy korzeniami drzew, pod stertami gałęzi, w usypiskach kamieni czy pod warstwą opadłych liści. Mogą być także głęboko zaszyte w bujną darń lub ściółkę. Płazy mogą pojawić się na terenie inwestycyjnym również na etapie tzw. fazy lądowej, czyli okresu, w trakcie którego wybrane gatunki płazów porzucają zbiorniki wodne po odbytych godach, aby dalszą część aktywności sezonowej spędzić na lądzie w poszukiwaniu pokarmu. Przykładowo uprawy rolne i nieużytki sprzyjają żerowaniu niektórych gatunków płazów, w tym grzebiuszki ziemnej, ropuchy paskówki czy ropuchy zielonej, przy czym ich obecność uzależniona jest od zasobności żerowisk w bezkręgowce. Na terenie inwestycyjnym nie stwierdzono płazów w trakcie żerowania. Rozród płazów możliwy jest tylko w przypadku stałego lub okresowego dostępu do wody, wymaganej do prawidłowego rozwoju larwalnego. Na terenie inwestycyjnym oraz w buforze badawczym brak takich miejsc. Okrajki, szczególnie po stronie zachodniej, mogą sprzyjać wstępowaniu heliologicznej jaszczurki zwinki *Lacerta agilis*, jednak w trakcie prowadzonych kontroli nie zaobserwowano jej na badanym terenie.

Na terenie inwestycyjnym stwierdzono łącznie 7 gatunków ptaków. Były to:

- potrzyszcz *Emberiza calandra* – osobnik śpiewający przy południowej granicy obszaru. Mając na względzie kryteria lęgowości ptaków, obserwacja ta kwalifikuje potrzyszcz do gatunków, których lęgi są możliwe na tym terenie,
- kapturka *Sylvia atricapilla* – kolejny gatunek śpiewający, tym razem w obrębie zadrzewienia. Tu również mowa o gatunku, którego lęgi są możliwe na tym terenie,
- kos *Turdus merula* – para ptaków zaobserwowana w obrębie zadrzewienia śródpolnego. Obserwacja ta podlega pod kategorię lęgowości B, co oznacza lęgi prawdopodobne,
- szpak *Sturnus vulgaris* – obserwacja ok. 250 osobników żerujących,
- grzywacz *Columba palumbus* – obserwacja 12 osobników żerujących. Ponadto w zadrzewieniu znaleziono jedno gniazdo gatunku,
- sierpówka *Streptopelia decaocto* – obserwacja 8 osobników żerujących,
- wróbel *Passer domesticus* – co najmniej 40 osobników żerujących na wschodnich obrzeżach terenu inwestycyjnego.

Ponadto w granicach bufora badawczego zaobserwowano kulczyka *Serinus serinus*, zaganiacza *Hippolais icterina*, pliszkę siwą *Motacilla alba* (6 os.), mazurki *Passer montanus* (21 os.), dzięcioła dużego *Dendrocopos major*, bogatki *Parus major* (12 os.), czubatkę

Lophophanes cristatus, sosnowkę *Periparus ater*, myszołowa *Buteo buteo*, kobuza *Falco subbuteo* oraz trznadla *Emberiza citrinella* (48 os.). Wśród gatunków przelatujących nad badanym obszarem znalazły się wilga *Oriolus oriolus*, gawron *Corvus frugilegus*, kruk *Corvus corax*, pustułka *Falco tinnunculus*, żuraw *Grus grus* oraz kwiczoł *Turdus pilaris*. Potencjał lęgowy omawianego terenu odpowiadać może przede wszystkim gatunkom krajobrazu rolniczego, zakładającym gniazda na ziemi. Siedliska pól uprawnych w okresie lęgów sprzyjają występowaniu kilku gatunków ptaków, przy czym potencjalny skład gatunkowy uzależniony jest od konkretnej uprawy. Na otwartych polach uprawnych dominuje skowronek *Alauda arvensis*, ale pojawiają się również pliszka żółta *Motacilla flava*, potrzysz *Emberiza calandra*, kuropatwa *Perdix perdix*, przepiórka *Coturnix coturnix* (współdominująca). Na polach z lucerną i kukurydzą lokalnie gniazduje wspomniana wcześniej pliszka żółta, świergotek łąkowy *Anthus pratensis*, pokląskwa *Saxicola rubetra* i derkacz *Crex crex*, jak również błotniak łąkowy *Circus pygargus*. W uprawach rzepaku coraz częściej pojawia się potrzysz *Emberiza schoeniclus*, łozówka *Acrocephalus palustris* i cierniówka *Sylvia curruca*. Z kolei na wilgotnych polach, np. na późno zasiewanych polach kukurydzy do lęgów przystępuje sieweczka rzeczna *Charadrius dubius* oraz czajka *Vanellus vanellus*.

Na podstawie dotychczasowych obserwacji i śladów aktywności ssaków, na terenie inwestycyjnym potwierdzono występowanie pięciu gatunków: kreta europejskiego *Talpa europaea*, lisa pospolitego *Vulpes vulpes*, borsuka europejskiego *Meles meles*, sarny europejskiej *Capreolus capreolus* oraz jelenia szlachetnego *Cervus elaphus*. Kret europejski, lis pospolity i sarna europejska to gatunki na stałe zasiedlające teren inwestycyjny. Stanowiska kreta znajdują się w zadrzewieniu oraz w siedliskach skrajnych. Ponadto w zadrzewieniu znaleziono norę lisa oraz charakterystyczne wydepczyska, które są wykorzystywane przez sarny w trakcie odpoczynku. Tropy borsuka każdorazowo obserwowano na drodze biegnącej w buforze, wzdłuż lasu. Z kolei tropy jeleni (do 5 osobników) wykazano z różnych fragmentów pola.

Podczas prowadzenia prac ziemnych nie należy dopuszczać do tworzenia pułapek dla zwierząt, głównie płazów, gadów i małych ssaków lub odpowiednio zabezpieczyć plac robót. Miejsca wykopów, rozkopów i inne mogące stanowić zagrożenie dla zwierząt należy szczelnie ogrodzić zabezpieczając przed dostępem zwierząt, należy unikać tworzenia tymczasowych zastoisk wody, które mogłyby zostać zasiedlone przez płazy. Uwięzione zwierzęta niezwłocznie należy przenosić poza teren objęty pracami, na właściwe dla nich siedlisko. Przenoszenie należy prowadzić pod nadzorem przyrodnika. Dodatkowo, z uwagi na wyniki badań przeprowadzonych m.in. przez naukowców z Uniwersytetu Jagiellońskiego w latach 2018-2019, które potwierdzają występowanie w populacjach płazów w Polsce pasożyta *Batrachochytrium dendrobatidis*, prace terenowe z tą grupą zwierząt należy prowadzić przy użyciu rękawiczek ochronnych, a używany do tego sprzęt musi być dezynfekowany.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza granicami obszarów Natura 2000. Najbliżej położone obszary sieci Natura 2000 to:

- w bezpośrednim sąsiedztwie od zachodu Bory Tucholskie PLB220009,
- ok. 1,5 km na zachód Wielki Sandr Brdy PLB220001,
- ok. 2,8 km na zachód Las Wolność PLH220060,
- ok. 4,7 km na północ Sandr Brdy PLH220026.

W opinii tut. Organu planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na ww. 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. Inwestycja nie wpłynie na realizację celów działań ochronnych. Dlatego też nie jest konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Należy pamiętać, iż gatunki ptaków nie będące przedmiotem ochrony dla danego obszaru Natura 2000, podlegają ochronie gatunkowej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r. poz. 2183).

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

- w bezpośrednim sąsiedztwie od zachodu otulina Parku Narodowego Bory Tucholskie,
- ok. 70 m i 0,2 km na zachód – użytki ekologiczne bez nazwy, rodzaj: bagno, ustanowione Rozporządzeniem Nr 346/94 Wojewody Bydgoskiego z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne tworów przyrody na terenie województwa Bydgoskiego,
- ok. 1,1 km na zachód Zaborski Park Krajobrazowy,
- ok. 1,6 km na zachód Park Narodowy Bory Tucholskie,
- ok. 3,9 km na północny wschód Chojnicko-Tucholski Obszar Chronionego Krajobrazu.

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.

Przedsięwzięcie położone jest poza granicami korytarzy ekologicznych. Najbliższy korytarz ekologiczny znajduje się w odległości ok. 1,3 km na północny zachód od planowanej inwestycji to bory Tucholskie GKPn-16.

Niemniej treścią decyzji środowiskowej należy pouczyć Inwestora, że **na ewentualne zniszczenie siedlisk gatunków, okazów gatunków, gniazd gatunków ich płoszenie lub przenoszenie gatunków znajdujących się pod ochroną należy uzyskać zezwolenie w trybie art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. 2026 r. 13 ze zm).** Ponadto, zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o gatunkach obcych (tj. Dz. U. 2023 r. 1589 ze zm.) a **obecność inwazyjnych gatunków obcych, dalej IGO, podlega zgłoszeniu wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta, właściwemu ze względu na miejsce stwierdzenia obecności tego IGO w środowisku.**

Nie przewiduje się niwelacji na działce, posadowienie budynków dostosowane zostanie do istniejącego poziomu terenu. Podczas robót budowlanych zostanie wydobyta ziemia powstała z wykopów oraz niewielkie ilości humusu. Humus zostanie wykorzystany na miejscu na powierzchni biologicznie czynnej do urządzenia zieleni i zgodnie z zapisami art. 2 pkt. 3) ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r o odpadach (Dz.U. 2023 poz. 1587 ze zm.) nie będzie kwalifikowany jako odpad. Ziemia i gleba powstała z wykopów zostanie zagospodarowana do ich zasypania oraz deniwelacji terenu. Ponadto zostanie wykorzystana do uzupełnienia obwałowania znajdującego się na granicy z najbliższym terenem mieszkalnym. Wody opadowe będą odprowadzane na przyległe tereny zielone, przy czym odprowadzane wody nie będą wpływały na warunki gruntowo-wodne, a ich

swobodna infiltracja nie zmieni stosunków gruntowo-wodnych. Przejście wód opadowych i roztopowych przez warstwę humusową gleby oraz sorpcja przez systemy korzeniowe roślin na terenach zieleni są wystarczające dla redukcji zawartych w nich substancji oraz ochrony wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem. Powierzchniowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych nie spowoduje przekroczeń standardów jakości gleb określanych przez rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 września 2016 r. w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. 2016 poz. 1395).

Zakłada się, iż w związku z pracą osób fizycznych na placu budowy przedsięwzięcia, powstawać będą ścieki socjalno-bytowe. Ścieki te magazynowane będą w tymczasowych szczelnych zbiornikach, a następnie wywożone do miejskiej oczyszczalni ścieków. Etap budowy inwestycji nie spowoduje negatywnego oddziaływania na środowisko wodne. Stała kontrola pracującego sprzętu zniweluje zagrożenie wycieku substancji z pracujących maszyn oraz umożliwi podjęcie natychmiastowych działań w przypadku zaobserwowania takiego wycieku. Nie przewiduje się powstawania ścieków przemysłowych na etapie realizacji.

Zaplecze budowy będzie zabezpieczone w sorbenty do neutralizacji ewentualnych substancji ropopochodnych stosowanych w urządzeniach mechanicznych lub pojazdach. Ewentualne zanieczyszczenia gruntu ropopochodnymi będą natychmiast neutralizowane sorbentami.

Zakłada się, iż w trakcie prowadzenia prac na etapie realizacji oraz likwidacji używana będzie woda oraz wytwarzane będą ścieki bytowe. Ilość tych ścieków będzie stanowiła 100 % pobieranej wody na cele socjalne. Wobec powyższego zakłada się, iż na placu budowy oraz w czasie likwidacji przedsięwzięcia pracować będzie około 100 osób w szczytowym okresie. Biorąc pod uwagę zużycie wody $60 \text{ dm}^3/\text{dobę}/\text{osobę}$, zapotrzebowanie na wodę, tym samym ilość wytwarzanych ścieków, wyniesie: $Q = 100 \text{ osób} \times 60 \text{ dm}^3/\text{dobę} = 6 \text{ m}^3/\text{dobę}$. Dodatkowo założono zużycie wody do utrzymania czystości i porządku w kontenerach socjalnych około $0,05 \text{ m}^3/\text{dobę}$. W związku z powyższym zakłada się, iż w trakcie budowy oraz na etapie likwidacji przedsięwzięcia powstawać będzie około 6 m^3 ścieków bytowych w ciągu doby. Ścieki te magazynowane będą w tymczasowych, szczelnych zbiornikach (toalety typu TOI-TOI), a następnie wywożone będą do miejskiej oczyszczalni ścieków.

W bezpośrednim otoczeniu terenu przeznaczanego pod realizację planowanej inwestycji brak jest naturalnych zbiorników wodnych w związku z czym w fazie powstawania inwestycji, nie wystąpi negatywny wpływ na wody powierzchniowe. Wszystkie urządzenia wykorzystywane do prac realizacyjnych będą sprawne techniczne. Etap budowy inwestycji nie spowoduje negatywnego oddziaływania na środowisko wodne. Stała kontrola pracującego sprzętu zniweluje zagrożenie wycieku substancji z pracujących maszyn oraz umożliwi podjęcie natychmiastowych działań w przypadku zaobserwowania takiego wycieku.

W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji zapewniono oszczędne korzystanie z terenu. Podczas wykonywania prac związanych z realizacją inwestycji zachowane zostaną wszelkie środki, mające na celu gwarancję ochrony środowiska gruntowo-wodnego np. magazynowanie materiałów budowlanych w wyznaczonym miejscu na utwardzonym podłożu, utwardzenie płyt dojazdowych, lokalizacja parkingu pojazdów budowlanych na utwardzonym podłożu, co zapewni ochronę środowiska przed ropopochodnymi pochodzącymi z awarii sprzętu budowlanego. W trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie będzie uwzględniał ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Ponadto zapewniona będzie

stała kontrola sprzętu, placu budowy i neutralizacja miejsc mogących powodować ewentualne zagrożenie.

Etap budowy budynków oraz całej niezbędnej infrastruktury wiązać się będzie z pracami budowlanymi, podczas których wystąpi emisja pyłu oraz emisja spalin pochodzących z silników maszyn pracujących na terenie inwestycji i środków transportu realizujących dostawy materiałów budowlanych. Obok ewentualnego zapylenia, wystąpić może również lokalnie podwyższona emisja tlenków węgla, tlenków azotu i węglowodorów. Wymienione uciążliwości będą krótkotrwałe, a wpływ prac na etapie realizacji na powietrze atmosferyczne będzie ograniczony do niewielkiej strefy wokół budowanego obiektu, nie stanowiąc odczuwalnego zagrożenia dla okolicznych mieszkańców.

Część oddziaływania akustycznego na etapie realizacji inwestycji będzie pochodziła od transportu materiałów budowlanych i elementów konstrukcyjnych. Realizacja inwestycji będzie przebiegała wyłącznie w porze dziennej z wyłączeniem prac, których technologia wykonania wymaga ciągłości np. betonowanie fundamentów. Jednocześnie okres tego oddziaływania będzie krótkotrwały, podzielony na etapy i będzie ono malało w miarę zaawansowania prac (od krótkotrwałych prac ziemnych przy użyciu ciężkiego sprzętu budowlanego na początku do trwających relatywnie najdłużej prac instalacyjnych i wykończeniowych na zakończenie, nie będących źródłem hałasu).

Na etapie eksploatacji podstawowym źródłem hałasu będzie ruch pojazdów osobowych i lekkich do 3,5 tony, korzystających z miejsc parkingowych na zewnątrz budynków. Jednocześnie przewiduje się minimum jedno miejsce parkingowe dla każdego budynku. Jak wynika z założeń projektowych funkcjonowanie inwestycji nie będzie źródłem ponadnormatywnej emisji hałasu do środowiska. Podsumowując, nie występują obiektywne przesłanki do odmowy prowadzenia planowanej działalności w proponowanym zakresie i wariancie technologicznym ze względów ochrony przed hałasem.

Podczas realizacji przedsięwzięcia możliwe jest powstanie oddziaływania wizualnego określonego jako neutralne, związane z realizacją poszczególnych elementów przedsięwzięcia, transportem wielkogabarytowych elementów, poruszaniem się pojazdów i maszyn w krajobrazie. Zasięg przestrzenny oddziaływania dotyczy terenu realizacji przedsięwzięcia, jak i obszaru, z którego poszczególne prace i wznoszone konstrukcje będą widoczne. Będzie on zatem lokalny. W tym wypadku czas oddziaływania będzie krótkookresowy, ograniczony do czasu zakończenia poszczególnych prac. Zmiany wizualne, powodujące zmiany krajobrazowe nie obejmą całego obszaru jednocześnie, lecz będą realizowane sukcesywnie, co pozwala ograniczyć wizualny zasięg oddziaływania.

Obiekty kubaturowe zawsze oddziałują na krajobraz w skali lokalnej (teren lokalizacji i jego najbliższe otoczenie). Tylko bardzo wysokie obiekty liniowe lub punktowe, rzutują na krajobraz rozciągający się do kilku kilometrów. Wskutek wykonania wysokich obiektów liniowych, w różnym stopniu ograniczony może być zakres widoczności. Zakresy widoczności wysokich obiektów są w różnym stopniu ograniczone, ze względu na zróżnicowane przesłony krajobrazowe i występowanie tła krajobrazowego (np. lasy, zabudowy) oraz w zależności od warunków pogodowych. Inwestycja widoczna będzie z najbliższej wybudowanych działek mieszkaniowych, szczególnie od strony północnej, południowej oraz dalej od wschodu, a także z najbliższej zlokalizowanych dróg, które wykorzystywane są głównie przez mieszkańców najbliższych osiedli. Obiekty planowanego przedsięwzięcia nie wprowadzają do krajobrazu zróżnicowanych przesłon, ograniczeń widoczności i elementów krajobrazu znacząco rozbieżnych od istniejących elementów krajobrazu. Zakłada się realizację zabudowy nawiązującej do wiejskiej architektury o stonowanej kolorystyce, w związku z czym planowana inwestycja wpisze

się w charakter istniejącego krajobrazu i nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na krajobraz.

W otoczeniu inwestycji znajduje się zabudowa mieszkaniowa, z dominacją zabudowy jednorodzinnej. Obecny krajobraz cechuje się umiarkowanym stopniem przekształcenia, bez wyraźnych dominant krajobrazowych ani osi widokowych o znaczeniu regionalnym. Planowane przedsięwzięcie nie będzie znacząco negatywnie oddziaływać na krajobraz poprzez dodanie nowych elementów infrastruktury do krajobrazu, które nie będą widoczne ze znacznych odległości. Projektowane zadrzewienia stanowiąc będą przesłonę krajobrazową, która ograniczy oddziaływanie przedsięwzięcia na krajobraz.

Nie przewiduje się skumulowanego oddziaływania przedsięwzięcia. W sąsiedztwie inwestycji występuje zabudowa o podobnym charakterze, natomiast z uwagi na charakter i skalę oddziaływań inwestycji o charakterze mieszkalnym, nie przewiduje się możliwości skumulowania oddziaływań przedsięwzięć na środowisko. Ze względu na jednorodny charakter funkcji oraz brak inwestycji o charakterze przemysłowym lub infrastrukturalnym w bezpośrednim otoczeniu, nie przewiduje się wystąpienia znaczących oddziaływań skumulowanych na poszczególne elementy środowiska, w tym na klimat akustyczny oraz jakość powietrza.

Planowane przedsięwzięcie nie będzie powodować kumulowania się oddziaływań w przypadku emisji zanieczyszczeń do środowiska w zakresie m.in. wytwarzania odpadów, wód opadowych, ścieków bytowych czy też emisji hałasu i powietrza z istniejącą zabudową w sąsiedztwie. Wytwarzane odpady gromadzone będą w wyznaczonych miejscach i systematycznie wywożone przez specjalistyczną firmę. Ponadto projektowane budynki posiadać będą niezależną gospodarkę ściekową (przyłącza do miejskiej sieci) oraz opadową.

Przedsięwzięcie nie będzie powodować kumulowania się oddziaływań w zakresie emisji zanieczyszczeń pyłowo-gazowych w rejonie inwestycji głównie przez źródła emisji niskiej oraz ruchu pojazdów po drogach sąsiednich. Na terenie planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się prowadzenia żadnych procesów technologicznych powodujących emisję zanieczyszczeń do powietrza. Emisje następować będą wyłącznie z ruchu pojazdów po drogach. Ponadto zarówno na terenie planowanego przedsięwzięcia jak i sąsiednich inwestycji nie występują istotne źródła hałasu. Projektowane budynki same będą stanowić tereny chronione akustycznie. W związku z powyższym, nie przewiduje się powstania tzw. oddziaływań skumulowanych. Przedmiotowe przedsięwzięcie wiązać się będzie z pojawieniem się źródeł typowych dla środowiska mieszkaniowego tj. pojazdy lekkie oraz systemy grzewcze budynków.

Przedsięwzięcie na etapie realizacji i eksploatacji nie wpłynie znacząco negatywnie na pogłębianie zmian klimatycznych. Ponadto nie przewiduje się, aby klimat i jego zmiany miały znaczący wpływ na funkcjonowanie przedmiotowego przedsięwzięcia.

Po przeanalizowaniu materiału dowodowego w sprawie tutejszy Organ uznał, iż planowana inwestycja może zostać zlokalizowana na wskazanym terenie przy uwzględnieniu uwarunkowań wskazanych w niniejszym postanowieniu. Przy uwzględnieniu ww. warunków realizacji przedsięwzięcia planowana inwestycja nie spowoduje w opinii tut. Organu negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze zarówno na etapie realizacji, jak również eksploatacji.

Tutejszy Organ nie stwierdza potrzeby przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko. Informacje zawarte w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko są wystarczające do określenia uwarunkowań do projektu budowlanego.

Powyższe nie wyklucza przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w przypadku:

- złożenia do organu właściwego do wydania decyzji (o których mowa w art. 72 ust. 1 pkt 1, 10, 14 i 18 ustawy o oś) wniosku podmiotu planującego podjęcie realizacji inwestycji,
- jeżeli organ właściwy do wydania ww. decyzji stwierdzi, że we wniosku o wydanie decyzji zostały dokonane zmiany w stosunku do wymagań określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Biorąc pod uwagę powyższe postanowiono jak w sentencji.

Niniejsze postanowienie nie przesądza o realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia i stanowi orzeczenie posiłkowe w postępowaniu na rzecz wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

POUCZENIE

W świetle art. 77 ust. 7 przywołanej powyżej ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko na niniejsze postanowienie nie przysługuje zażalenie.

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

Otrzymują:

1. Wójt Gminy Chojnice, eDoręczenie AE:PL-35705-33769-UGCJJ-19
2. Strony postępowania za pośrednictwem Wójta Gminy Chojnice
3. Inwestorzy przez pełnomocnika: Pan Marek Benedykciński
EKO-PROJEKT, eDoręczenie: AE:PL-91013-96820-VUCDS-28
4. a/a, sporządził P. Mrozek (tel. 58 68 36 826, w godz.: 10.00-13.00).